

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XVI LEGISLATURA —————

**Doc. XV**  
**n. 449**

## **RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI**

### **AL PARLAMENTO**

**sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo  
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259**

**EUR S.p.A.**

**(Esercizio 2010)**

—————  
**Comunicata alla Presidenza il 25 luglio 2012**  
—————

**Doc. XV**  
**n. 449**

# **RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI**

## **AL PARLAMENTO**

**sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo  
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259**

**EUR S.p.A.**

**(Esercizio 2010)**

---

**Comunicata alla Presidenza il 25 luglio 2012**

---



**INDICE**

|   |      |     |
|---|------|-----|
| Determinazione della Corte dei Conti n. 70/2012 del 13 luglio 2012 . . . . .  | Pag. | 5   |
| Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Eur S.p.A.<br>per l'esercizio 2010 . . . . . | »    | 11  |
| DOCUMENTI ALLEGATI:   |      |     |
| <i>Esercizio 2010</i>   |      |     |
| Relazione del Presidente . . . . .  | »    | 59  |
| Relazione del Collegio Sindacale . . . . .  | »    | 105 |
| Bilancio consuntivo . . . . .   | »    | 115 |



Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli  
enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione  
finanziaria dell'Eur S.p.A. per l'esercizio 2010

*Relatore: Consigliere Francesco Paolo Romanelli*



**Determinazione n. 70/2012**

## LA CORTE DEI CONTI

## IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 13 luglio 2012;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304, nonché il decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di «EUR S.p.A.»;

visti i bilanci di esercizio e consolidato di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010, nonché le annesse relazioni del Consiglio di amministrazione del Collegio sindacale e della Società di revisione, trasmessi alla Corte in adempimento dell'articolo 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per l'esercizio 2010;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa all'esercizio 2010 è risultato che:

- 1) nessuna delle importanti iniziative imprenditoriali di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione è giunta ancora a conclusione, registrando alcune di esse notevoli ritardi rispetto ai tempi programmati di realizzazione, oltreché una consistente lievitazione dei costi, e trovandosi le altre in una sostanziale situazione di stallo; si richiede, quindi, la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi onde evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare squilibri di ordine finanziario;



- 2) il conto economico, dopo la perdita realizzata nel precedente esercizio, si è chiuso nuovamente con un utile, che è pari a 8,233 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 3,784 milioni di euro nel bilancio consolidato;
- 3) il suddetto risultato è stato fortemente influenzato dall'iscrizione nel valore della produzione della capogruppo di un consistente appostamento a titolo di rimanenze ed incrementi di immobilizzazioni per lavori interni e, sul versante dei costi, dalla cospicua diminuzione di un fondo rettificativo per svalutazione crediti iscritto nel bilancio del 2009;
- 4) se si depura il dato dalle suddette partite, il valore della produzione si attesta ad un valore sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esercizio 2009 e si evidenzia, per altro verso, un consistente aumento di alcuni costi operativi, tra i quali, principalmente, quelli per il personale e per le collaborazioni esterne che hanno in parte ridotto l'incidenza dei decrementi, pure a volte cospicui, realizzati su altri centri di costo;
- 5) la significativa crescita del costo del personale (+ 25,11 per cento nel bilancio consolidato), in netta controtendenza rispetto agli esercizi precedenti, è per lo più riconducibile alle numerose assunzioni effettuate sia presso la capogruppo sia presso le società controllate, per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato ai livelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002;
- 6) l'elevato numero di personale tecnico assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al Nuovo Centro Congressi, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà terminata, ad una condizione di esuberanza di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società; d'altra parte, si rivela alquanto prematura – atteso il notevole ritardo già accumulatosi rispetto all'originario termine di ultimazione dei relativi lavori con il conseguente allungarsi dei tempi per l'avvio dell'attività congressuale – la decisione di dotare la neo istituita società controllata EUR Congressi Roma S.r.l. di un così ampio numero di addetti;
- 7) è significativamente aumentata la spesa per collaborazioni esterne; al riguardo deve ribadirsi la raccomandazione di limitarne il ricorso ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica a livello universitario;
- 8) per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio si incrementa nuovamente, dopo la sensibile flessione registratasi nel 2009, il valore del patrimonio netto, sia a livello consolidato, sia nel bilancio di esercizio;
- 9) si incrementa notevolmente la situazione debitoria della capogruppo, per effetto della consistente crescita dell'indebitamento bancario e di quello verso fornitori; è tuttavia migliorata l'esposizione finanziaria a breve in conseguenza dell'operata trasformazione a «lungo» del preesistente debito verso il sistema bancario rappresentato quasi esclusivamente da scoperti di conto corrente;
- 10) aumenta sensibilmente il valore delle immobilizzazioni a livello consolidato, soprattutto per effetto del maggior volume di quelle materiali, determinando in entrambi i bilanci un miglioramento del dato relativo al capitale investito netto; il cospicuo volume dell'indebitamento bancario induce a consigliare una più accor-

ta e misurata politica degli investimenti che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, in attesa che siano messi a reddito quelli finora effettuati;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che dei bilanci di esercizio e consolidato – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P.Q.M.

comunica, con le considerazioni di cui in parte motiva, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con i bilanci di esercizio e consolidato per l'esercizio 2010 – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di EUR S.p.A. per il detto esercizio.

L'ESTENSORE

*f.to* Francesco Paolo Romanelli

IL PRESIDENTE

*f.to* Raffaele Squitieri



*RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) PER L'ESERCIZIO 2010*

SOMMARIO

PREMESSA. – 1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa. – 2. Attività e fatti di gestione più rilevanti. - 2.1 Riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico. - 2.2 Nuovo Centro Congressi. - 2.3 Palazzo della Civiltà Italiana. - 2.4 Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare. - 2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi. – 3. Risorse umane. – 4. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni. – 5. Gestione e bilancio. - 5.1 Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica. - 5.2 Risultati patrimoniali e finanziari. - 5.3 Risultati economici e reddituali. – 6. Conclusioni.



**Premessa**

Con la presente relazione, la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2010, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.

Ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, che ha operato la trasformazione in società per azioni, il capitale sociale è ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) ed il Comune di Roma (per la restante quota del 10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vedasi, da ultimo, la Determinazione n. 36/2011 in data 3.5.2011 – esercizio 2009 – Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV. n. 308.

Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998.

Per ciò che concerne l'assetto organizzativo, si rimanda a quanto riferito nella relazione relativa all'esercizio 2006<sup>4</sup>, non essendo state apportate nel corso dell'esercizio all'esame variazioni di rilievo rispetto a quello delineato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 dicembre 2006.

Attraverso una specifica modifica statutaria è stata istituita e disciplinata, sin dall'esercizio 2007, la figura del "Dirigente Preposto" di cui all'art. 154 *bis* del D.lgs. n. 58/1998.

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del D. lgs. n. 231/2001<sup>5</sup>, di un Codice Etico, un Documento Programmatico della Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs n. 81/2008 come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

---

<sup>4</sup> Determinazione n. 48/2008 in data 10 giugno 2008 - Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV, n. 14, paragrafo n. 2.

<sup>5</sup> Risulta anche istituito il previsto Organismo di Vigilanza, composto da tre membri, ai quali è corrisposto un compenso complessivo di € 27.000 (€ 15.000 per il Presidente ed € 6.000 per ciascuno dei due componenti).

## 1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa

L'oggetto sociale della Società si compendia nella gestione e nella valorizzazione del complesso di beni di proprietà, anche attraverso la costruzione di nuovi manufatti, ovvero l'alienazione di immobili e, in genere, mediante tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari, finanziarie e promozionali ritenute utili, al fine di massimizzarne la redditività, nel rispetto, comunque, del particolare valore storico e artistico dei singoli immobili.

Nel corso del 2010 la Società è stata amministrata, in conformità alla norma statutaria modificata dall'Assemblea straordinaria del 21 luglio 2009 in applicazione dell'art.71 della legge 19.6.2009 n. 69, da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri (1 Presidente e 4 componenti, uno dei quali con l'incarico di Amministratore delegato), a fronte dei 7 componenti previsti in precedenza.

Quanto ai compensi, essi sono stati fissati e percepiti nella misura di cui alla tabella che segue:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Presidente              | 127.500 <sup>2</sup> |
| Amministratore delegato | 288.750 <sup>3</sup> |
| Consiglieri (3)         | 18.750               |

All'interno del Consiglio di Amministrazione ha operato un Comitato per la Remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, ai quali è stato corrisposto un compenso di € 5.000 ciascuno.

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 c.c. è stato esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri a cui è stato corrisposto un compenso complessivo di € 61.000 (€ 25.000 per il Presidente ed € 18.000 ciascuno per i due componenti).

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una società di revisione iscritta nel registro istituito presso il

<sup>2</sup> Di cui, € 37.500, quale compenso base, fissato dall'Assemblea nella seduta del 21.7.2009, ed € 90.000 a titolo di compenso aggiuntivo, ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c. in ragione delle deleghe operative conferite dall'Assemblea nella seduta ordinaria del 21.4.2010, a sua volta suddiviso in una parte fissa (€ 70.000) ed in una parte variabile (€ 20.000), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi (C.d.A. del 21.7.2010).

<sup>3</sup> Di cui € 18.750, quale compenso base per l'incarico di consigliere di amministrazione, fissato dall'Assemblea nella seduta del 21.7.2009 ed € 270.000, a titolo di compenso aggiuntivo, ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c. a sua volta suddiviso in una parte fissa (€ 180.000, attribuito nella seduta del C.d.A. del 23.10.2009) ed in una parte variabile (€ 90.000) quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi (attribuito dal C.d.A. nella seduta del 21.7.2010).



## **2. Attività e fatti di gestione più rilevanti**

Nel corso del 2010 il nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi nel luglio del 2009 ma entrato in piena operatività soltanto sul finire dello stesso anno, ha posto in essere alcuni significativi interventi per portare a soluzione le criticità che si erano manifestate già nel corso del precedente esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla società a partire dalla sua costituzione concernenti, in particolare, l'area dell'ex Velodromo Olimpico, la costruzione del Nuovo Centro Congressi (d'ora in poi, per semplicità, anche NCC), la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana, il completamento e l'attuazione degli accordi di programma relativi ai progetti urbanistici "EUR Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina", avviando, nel contempo, nuove iniziative imprenditoriali ed alcune importanti operazioni societarie.

Di tali interventi e iniziative si è già fatto ampio cenno nella scorsa relazione.

In questa sede, ci si limiterà, pertanto, a riferire sugli ulteriori sviluppi, dando, comunque, conto dei più rilevanti fatti di gestione intervenuti sino alla data odierna.

### **2.1 Riqualficazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico**

Il nuovo accordo di programma<sup>6</sup>, proposto dal Consiglio di Amministrazione al socio di maggioranza della partecipata "Aquadrome" S.r.l. e da questi condiviso, prevede, in estrema sintesi, una riduzione delle cubature edilizie a fini residenziali previste nel comparto A (vale a dire nell'area del demolito Velodromo Olimpico dove sarebbe dovuta sorgere la "Città dell'acqua e del benessere" secondo il precedente progetto urbanistico), a fronte di maggiori aree destinate a servizi pubblici (parchi, strade, scuole e uffici) e un incremento della volumetria a destinazione residenziale privata nel comparto B (area compresa tra via della Grande Muraglia e viale dell'Oceano Pacifico).

All'attualità, tuttavia, il nuovo progetto urbanistico, dopo che la Giunta comunale ha approvato<sup>7</sup>, la prescritta delibera di indirizzi al Sindaco e sono stati svolti alcuni altri adempimenti propedeutici quali previsti dalla complessa disciplina di settore, è ancora

<sup>6</sup> Si veda, per maggiori dettagli, il paragrafo n.2.1 della Relazione relativa all'esercizio 2009.

<sup>7</sup> Nella seduta del 20 aprile 2011.

in attesa di essere messo all'ordine del giorno del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

Va, inoltre, segnalato che nel corso dell'esercizio all'esame EUR S.p.a. ha rilasciato una fideiussione nell'interesse di Aquadrome S.r.l. a garanzia delle obbligazioni da questa assunte con il contratto di finanziamento stipulato nel gennaio dello stesso anno con un istituto bancario.

## **2.2 Nuovo Centro Congressi**

L'anno 2010 è stato caratterizzato, come si è già avuto modo di riferire in occasione della relazione relativa all'esercizio 2009, da una complessa operazione societaria, che ha visto l'asset relativo alla costruzione del manufatto – che nell'aprile del 2008, dopo l'appalto dei lavori, era stato scorporato e conferito, insieme a quello relativo alla gestione dell'attività congressuale, nella *newco* interamente controllata "EUR Congressi S.r.l." - tornare in EUR S.p.a.

In estrema sintesi, dall'ottobre 2010 tutte le attività relative alla realizzazione dell'opera sono state nuovamente assunte da EUR S.p.a., mentre quelle concernenti la gestione dell'attività congressuale, attuale e futura, sono state concentrate nella nuova società veicolo "EUR Congressi Roma S.r.l."

Con riguardo alla problematica della copertura dei costi dell'opera, assume rilievo, invece, la completa rinegoziazione (formalizzata con atti del 15 luglio 2010 e del 21 dicembre 2010) del contratto di finanziamento stipulato dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. nell'agosto del 2008 con un *pool* di istituti bancari, quale modificato con atto del 24 aprile 2009.

Tale rinegoziazione, in vista anche della sopra citata riconduzione in EUR S.p.a. del ramo di azienda relativo alla costruzione dell'opera, si è resa necessaria, in buona sostanza :

- per limitare l'eccessiva onerosità delle clausole del contratto modificativo dell'aprile 2009, fortemente limitative delle prerogative societarie in rapporto ad alcune delle garanzie pretese dalle banche finanziatrici a fronte della rinuncia alla condizione sospensiva a suo tempo inserita nel contratto preliminare, che vincolava la concessione del finanziamento alla vendita dell'albergo annesso al NCC<sup>8</sup>;
- per sopperire alle rilevanti criticità che aveva *medio tempore* manifestato lo strumento derivato di tipo *Interest Rate Swap* stipulato a copertura della variazione

<sup>8</sup> Cfr. la relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008 , paragrafo n. 3.2 (Determinazione n. 66/2009 in data 16.10.2009 – Atti Parlamentari – XVI Legislatura – Doc. XV n. 133).

del tasso di interesse da variabile a fisso, essendosi questo trasformato, di fatto, a causa della mancata utilizzazione del finanziamento, in strumento di tipo speculativo, finendo così, stanti le contingenti condizioni di mercato, per produrre rilevanti perdite per la controllata EUR Congressi S.r.l.;

- per procedere, nell'occasione, ad una completa ristrutturazione del consistente debito bancario a breve della Società (essenzialmente scoperti di conto corrente), ammontante a luglio del 2010 a poco meno di 60 milioni di Euro, mediante la sua trasformazione in debito a lungo termine.

Il nuovo contratto - per un importo complessivo di 190 milioni di Euro (a fronte dei 341 milioni di Euro di quello originario) e che vede come beneficiario del finanziamento EUR S.p.a. (in luogo di EUR Congressi S.r.l.) - risulta così strutturato:

- linea di credito a lungo termine pari a 135 milioni di Euro, destinato, quanto a 60 milioni di Euro, al pagamento degli stati di avanzamento lavori del NCC, quanto a 55 milioni di Euro, al rifinanziamento del debito a breve esistente e, quanto a 20 milioni di Euro, ad ulteriori attività di investimento;

- linea di credito per il pagamento dell'IVA relativa ai lavori di costruzione del NCC, pari a 35 milioni di Euro;

- linea *revolving* per esigenze di cassa pari a 20 milioni di Euro.

Sono stati rinegoziati i tassi di interesse, che sono ora calcolati in base ad uno *spread* sull'EURIBOR a sei mesi compreso in un *range* da 1,9% a 2% per le linee a lungo termine e da 0,95% a 1,55% per quelle a breve termine, contro lo *spread* unico compreso in un *range* da 1,95% a 2,25% previsto nel contratto del luglio 2009.

Sono state completamente riviste, altresì, le commissioni bancarie, che, tenendo conto anche di quelle applicate ai precedenti contratti, hanno subito una consistente riduzione in valore assoluto, passando da 6,8 milioni di euro a 4, 1 milioni di euro, con un risparmio, quindi, di 2, 7 milioni di euro.

E' stata, poi, eliminata la condizione che subordinava l'erogazione del finanziamento a lungo termine alla presentazione di una offerta vincolante di acquisto dell'albergo annesso al NCC a fronte della prestazione di garanzie (soprattutto di natura reale, ovvero in forma di cessione di crediti) meno onerose e limitative rispetto a quelle originariamente previste (pegno sulle quote di EUR Congressi S.r.l. e impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi).

Si è infine proceduto al *close-out* dell'originario *swap* di copertura del rischio tasso di interesse da variabile a fisso, che è stato sostituito con un nuovo contratto derivato della stessa tipologia (IRS), rimodulato sulla nuova struttura del

finanziamento con durata dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 e valore nozionale al 31 dicembre 2010 pari a 115 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2010, tale strumento derivato aveva un *fair value* negativo pari a 7,51 milioni di Euro.

Un'altra importante vicenda che ha contraddistinto l'esercizio 2010 è quella concernente la cessazione del rapporto contrattuale con l'impresa appaltatrice dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza (c.d. servizio di *Construction Management*), per effetto dell'annullamento, da parte del Tar Lazio (sentenza n. 12075/2009 del 30 novembre 2009), del provvedimento di aggiudicazione, su ricorso della ditta seconda classificata nella relativa procedura concorsuale.

A seguito dell'intervenuta inoppugnabilità di detta sentenza, infatti, la Società, ha provveduto a formalizzare (con provvedimento adottato in data 4 agosto 2010) la caducazione del contratto di appalto a suo tempo stipulato e, contestualmente - allo scopo di evitare il fermo del cantiere - a istituire un apposito Ufficio di Direzione Lavori a cui è stato adibito un congruo nucleo di personale tecnico, proveniente, in parte, da professionalità già presenti nella Società e, in parte, dall'esterno, a seguito dell'espletamento di apposita procedura selettiva.

Nel corso del 2010 non si sono registrati sostanziali passi avanti nella risoluzione della problematica della realizzazione dei parcheggi di *standard* esterni a servizio del Nuovo Centro Congressi, se si esclude la individuazione, a seguito di un apposito tavolo tecnico con i competenti uffici del Comune di Roma convocato su iniziativa della Società, di un'area diversa (Viale della Civiltà Romana o, in alternativa, Piazzale dell'Industria) da quella originariamente prevista per quello di superficie da 1.600 posti (Piazzale Marconi) e la decisione di riprendere in esame il piano relativo alla costruzione di un altro parcheggio interrato supplementare, collocato in Piazza Sturzo, precedentemente accantonato per motivi di ordine finanziario.<sup>9</sup>

Per ciò che concerne, infine, l'andamento dei lavori, va annotato che alla data della chiusura dell'esercizio risultavano emessi S.A.L. per un importo (90,8 milioni di Euro) pari a circa il 45% dell'importo complessivo, quale risultante dal quadro economico alla stessa data (€ 230.012.789,36).

Al riguardo, si ritiene, tuttavia, opportuno anticipare:

- che nel corso del 2011 sono state approvate ulteriori 5 perizie di variante, per effetto delle quali l'importo dei lavori è asceso a € 255.327.865,80 (+ € 25.143.083,72

<sup>9</sup> Cfr. Relazione es. 2009, par. n. 2.2 - Il progetto relativo al parcheggio interrato di Piazza Sturzo è stato successivamente presentato al Comune di Roma in data 9.6.2011.

rispetto a quello previsto al 3.12.2010), con conseguente rideterminazione del quadro economico, che è passato a complessivi € 355.855.014;

- che per effetto di tali perizie, con cui sono state sbloccati una parte dei lavori sospesi nell'aprile del 2010<sup>10</sup>, la data di ultimazione dei lavori è stata ulteriormente prorogata al 31.10.2012 (rispetto a quella precedentemente fissata del 31.10.2011, di per sé già stabilita a seguito di precedenti proroghe);

- che, tuttavia, tale termine non può ancora considerarsi definitivo non essendo giunto ancora a conclusione il procedimento amministrativo propedeutico all'approvazione da parte del Comune di Roma dell'ulteriore progetto di variante relativo alle c.d. "opere complementari di compartimentazione" delle sale congressuali<sup>11</sup> e dovendo, comunque, rimanere sospesi i lavori relativi alle partizioni interne ed alle finiture dell'albergo sino a quando non si concluderà positivamente la ricerca di un acquirente, all'attualità rimasta ancora senza esito;

- che per effetto dei suddetti nuovi lavori di "compartimentazione" delle sale congressuali (che saranno affidati, come già riferito nella scorsa relazione, ex art 5, comma 5, lett. a) del d.lgs. n. 163/2006, alla stessa ditta esecutrice dei lavori principali) l'importo complessivo dei lavori è destinato ancora ad aumentare;

- che alla data del 31 gennaio 2012, il totale S.A.L. emessi ammontava ad € 148.452.773, pari al 58% circa del nuovo importo contrattuale provvisorio quale sopra indicato.

La situazione di tale importante opera, dunque, presenta ancora aspetti di rilevante criticità, legati, da un lato, alla consistente lievitazione dei costi di realizzazione quali inizialmente previsti<sup>12</sup> e ai conseguenti problemi di ordine finanziario che ne potrebbero derivare stante il mancato reperimento, a distanza di quattro anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso<sup>13</sup>, e, dall'altro, ai numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione (ivi compreso quello, non secondario, relativo alla realizzazione dei parcheggi esterni a cui è bene ricordare è subordinata l'entrata in esercizio del Centro) e al connesso ritardo nell'ultimazione dei lavori, che, peraltro, è destinato ad aumentare rispetto a quello pur consistente (quasi due anni) previsto all'attualità.

<sup>10</sup> Cfr. Relazione es. 2009, par. 2.2.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

<sup>12</sup> Al riguardo, deve inoltre rammentarsi che alla fine dell'esercizio è intervenuto un accordo bonario, ai sensi dell'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006, poi formalizzato nel febbraio del 2011, che, pur non definendo tutte le riserve iscritte dall'impresa appaltatrice, ha comportato un maggiore esborso, a tale titolo, di 19,5 milioni di euro; cfr. Relazione es. 2009, par 2.2 e *infra* par. n. 5.2.

<sup>13</sup> Il ricavato della cui vendita dovrebbe concorrere, secondo l'originario piano finanziario, unitamente al prestito bancario e al contributo dello Stato ammontante a poco meno di 142 milioni di Euro (di cui all'attualità risultano essere stati erogati circa 116 milioni di Euro) a coprire il costo complessivo di costruzione.

### **2.3 Palazzo della Civiltà Italiana**

Nel maggio del 2010, come già riferito nella scorsa Relazione<sup>14</sup>, sono ripresi i lavori di ristrutturazione edilizia del monumento di competenza della Società (1° lotto), propedeutici, sulla base degli accordi stipulati con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Fondazione Valore Italia nel 2008, alla sua locazione ai suddetti Enti.<sup>15</sup>

Allo scopo di superare il contenzioso insorto a causa del ritardo con cui tali lavori sono stati completati e del conseguente allungamento dei tempi originariamente previsti per l'inizio del rapporto locatizio, nel luglio 2011, è stato raggiunto un nuovo accordo in base al quale:

- la Società si è impegnata a farsi carico delle ulteriori opere (il c.d. polo tecnologico<sup>16</sup>) necessarie per portare a compimento funzionale il lotto di sua competenza;
- i due Enti si sono impegnati ad accollarsi i lavori di distribuzione interna degli spazi e di rifinitura (2° e 3° lotto);
- il termine per l'inizio della locazione è stato prorogato alla data di positivo collaudo dei lavori di cui al 2° lotto.

Successivamente<sup>17</sup>, la Società, in adempimento all'obbligazione assunta con tale accordo, ha provveduto ad affidare, ai sensi dell'art. 57, comma 5, lett. a) e a.2) del D.Lgs. n. 163/2006, i lavori di realizzazione del polo tecnologico alla stessa ditta appaltatrice di quelli principali, per un corrispettivo di 3,55 milioni di Euro, oltre IVA.<sup>18</sup>

Per parte loro, anche il MiBAC e la Fondazione Valore Italia stanno predisponendo la documentazione necessaria all'ottenimento del permesso di costruire per i lavori di rispettiva competenza rientranti nel 2° lotto.

### **2.4 Programmi urbanistici "EUR – Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina"**

Nel rimandare alle precedenti relazioni per l'oggetto e lo sviluppo nel tempo dei due progetti urbanistici<sup>19</sup>, mette conto evidenziare, riguardo al primo (EUR-Castellaccio), che nel corso del 2010 sono finalmente iniziati i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della Società sull'area all'uopo concessa dal

<sup>14</sup> Cfr. paragrafo n. 2.2.

<sup>15</sup> Cfr., per maggiori dettagli, il paragrafo n. 3.3. della Relazione relativa agli esercizi 2007/2008.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> Nel novembre 2011.

<sup>18</sup> Il relativo contratto prevede un termine di ultimazione di un anno.

<sup>19</sup> Cfr. Relazione relativa agli esercizi 2007/2008, paragrafo n. 3.4 a) e b), e Relazione relativa all'esercizio 2009 par. 2.4.

Comune di Roma, che, alla fine dell'anno, hanno registrato un avanzamento pari a circa il 57%.<sup>20</sup>

Non si è ancora riusciti ad ottenere, invece (nonostante l'esistenza di provvedimento di sfratto esecutivo e due accessi da parte dell'ufficiale giudiziario), il completo sgombero dei terreni di proprietà aziendale da cedere in compensazione al Comune per la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici, con conseguente mancato svincolo della fidejussione bancaria a suo tempo prestata a tal fine dalla Società in favore del Comune di Roma.

Con riferimento al progetto "Centralità Locale della Laurentina", non si registrano, invece, significativi avanzamenti dell'iter amministrativo di approvazione del nuovo progetto di valorizzazione dell'area in questione ai fini essenzialmente residenziali (presentato dalla Società nello scorcio del 2010 in sostituzione del precedente Accordo di Programma del 2006 che non è stato mai approvato<sup>21</sup>), trovandosi la relativa variante urbanistica, ancora all'attualità, all'esame della competente commissione consiliare del Comune di Roma.

### **2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi**

Nel corso del 2010 il *core business* aziendale, vale a dire quello della locazione a fini non abitativi del patrimonio immobiliare di proprietà, non ha mostrato, nonostante il negativo andamento del mercato di settore, segni di flessione, facendo registrare, anzi, un leggero miglioramento, sia con riguardo alla quantità di superfici locabili rimaste sfitte alla fine dell'esercizio (7.052 mq a fronte dei 10.365 mq del 2009) sia con riguardo alla redditività dell'intero patrimonio immobiliare (+0,3% rispetto al 2009), come si evince dalla tabella che segue.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Alla fine dell'esercizio 2011, i lavori erano pressoché terminati.

<sup>21</sup> Sulle cause di tale mancata approvazione, cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, par. n. 3.4 b) sugli effetti, si veda, invece, la Relazione relativa all'esercizio 2009, par. n. 2.4 b);

<sup>22</sup> I relativi dati sono stati elaborati sulla base nei nuovi criteri di valutazione adottati a partire dal 2009, che hanno tenuto conto sia dei valori incrementativi *medio tempore* intervenuti, sia del nuovo perimetro del patrimonio immobiliare valutabile.

**REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

| DESCRIZIONE                            | Valore immobili    |                    | Ricavi immobili<br>(migliaia di euro) |                   |
|--|--------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------|
|  | 2010               | 2009               | 2010                                  | 2009              |
| CIVILTA' ITALIANA                      | 45.327.141         | 43.533.686         | -                                     | -                 |
| ARCHIVIO DI STATO                      | 110.570.923        | 110.140.304        | 6.283                                 | 5.738             |
| SCIENZE                                | 73.811.909         | 73.751.909         | 5.611                                 | 5.239             |
| UFFICI                                 | 49.418.771         | 49.389.276         | 1.803                                 | 1.677             |
| TRADIZIONI POPOLARI                    | 47.053.524         | 47.053.524         | 4.120                                 | 3.985             |
| URBANISTICA                            | 34.535.130         | 34.519.439         | 2.645                                 | 2.629             |
| EX RISTORANTE                          | 18.448.717         | 18.445.457         | 1.800                                 | 1.790             |
| SERBATOIO                              | 3.536.952          | 3.536.953          | 403                                   | 382               |
| ARTE ANTICA                            | 63.626.004         | 63.548.964         | 3.949                                 | 3.770             |
| SCUOLA ELEMENTARE                      | 5.114.951          | 5.114.951          | 536                                   | 531               |
| ARTE MODERNA                           | 50.988.419         | 50.494.799         | 2.929                                 | 2.758             |
| CASINA TRE LAGHI                       | 998.720            | 992.697            | 92                                    | 91                |
| RISTORANTE LUNEUR                      | 7.122.696          | 7.108.276          | -                                     | -                 |
| BAR LE CASCADE BELVEDERE               | 631.509            | 631.509            | 51                                    | 50                |
| CHIOSCO BAR V.LE UMANESIMO             | 102.460            | 102.460            | 16                                    | 16                |
| LOCALE TRA ITG ALBERTI E URBANISTICA   | 1.303.795          | 1.303.795          | 138                                   | 138               |
| EX CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD | 30.822.760         | 30.822.760         | 2.834                                 | 2.816             |
| UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET            | 903.224            | 903.224            | 89                                    | 74                |
| Congressi                              | 28.630.535         | 28.516.769         | 516                                   | 198               |
| PALASPORT                              | 39.212.090         | 39.212.091         | 964                                   | 964               |
| PISCINA DELLE ROSE                     | 2.549.156          | 2.549.156          | 131                                   | 130               |
| CHIOSCO V.LE ALGERIA                   | 126.218            | 126.218            | 19                                    | 18                |
| PARCO ROSATI                           | 468.422            | 468.422            | 51                                    | 49                |
| CHIOSCO V.LE LIBANO                    | 127.300            | 127.301            | 20                                    | 20                |
| DISTRIBUTORE API                       | 375.980            | 375.981            | 17                                    | 17                |
| IMMOBILE SALBA                         | 1.032.745          | 1.032.745          | 37                                    | 37                |
| LO CHALET DEL LAGO                     | 1.439.041          | 1.439.042          | 129                                   | 128               |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>618.279.092</b> | <b>615.241.706</b> | <b>35.183</b>                         | <b>33.245.000</b> |
| Rendimento medio lordo                 |                    |                    | 5,7%                                  | 5,4%              |



### 3. Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio presso la capogruppo alla fine degli esercizi 2009 e 2010.

| LIVELLI DI INQUADRAMENTO | AI 31/12/2009 | AI 31/12/2010 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Dirigenti                | 10            | 9             |
| Quadri                   | 9             | 11            |
| Area D                   | 22            | 33            |
| Area C                   | 38            | 46            |
| Area B                   | 2             | 1             |
| Area A                   | 0             | 0             |
| <b>Totale</b>            | <b>81</b>     | <b>100</b>    |

Presso la controllata EUR Congressi Roma S.r.l. erano invece in servizio al 31.12.2010 n. 10 dipendenti (1 Dirigente e 9 impiegati), rispetto alle 6 unità presenti al 31 dicembre 2009<sup>23</sup>, mentre un'altra unità con qualifica di responsabile tecnico era in servizio presso la controllata EUR TEL s.r.l.<sup>24</sup>

Nel 2010 si è registrato, quindi, un consistente aumento del personale in servizio sia presso la capogruppo (+ 19 unità, pari ad un incremento percentuale del 23,4%), sia a livello di gruppo (+26 unità, pari ad un incremento del 30,5%, per un totale di 111 dipendenti).

Ne è conseguito un significativo incremento del relativo costo, che è passato da € 6.228.000 ad € 7.792.000 nel bilancio consolidato (+ 25,1%) e da € 5.909.472 a € 7.449.311 nel bilancio d'esercizio (+ 26,06%).

Le tabelle che seguono espongono, nello specifico e con riferimento alla sola capogruppo, il costo del personale, con l'analitica indicazione delle principali voci che le compongono, comparato a quello dell'esercizio precedente (la prima), nonché l'andamento della retribuzione media nell'ultimo biennio, al netto degli incentivi all'esodo (la seconda).

<sup>23</sup> All'epoca trattavasi di EUR Congressi S.r.l.

<sup>24</sup> La società è stata istituita nel corso del 2010: vedi *infra* par. n. 4.

**Costo del personale per la capogruppo***(in euro)*

|  | <b>2009</b> | <b>2010</b> |
|--|-------------|-------------|
| A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>   |             |             |
| Stipendi e salari (*)                          | 4.121.616   | 5.265.628   |
| Oneri previdenziali ed assistenziali           | 1.169.220   | 1.592.854   |
| Altri costi (**)                               | 338.941     | 293.444     |
| Totale A)                                      | 5.629.777   | 7.151.926   |
| B) <u>Trattamento di fine rapporto (***)</u>   | 279.695     | 297.385     |
| Totale B)                                      | 279.695     | 297.385     |
| Totale Generale (A + B)                        | 5.909.472   | 7.449.311   |
| Variazione % rispetto all'esercizio precedente | -7,22%      | +26,06%     |

(\*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(\*\*) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo, pari a € 204.000 circa.

(\*\*\*) La Società, pur adeguandosi alla disciplina prevista dall'art. 2120 del codice civile, ha continuato ad utilizzare il sistema dell'accantonamento presso una Compagnia di Assicurazioni; tale accantonamento ammonta, nel complesso, ad € 1.181.000 circa nel bilancio d'esercizio e ad € 1.242.000 circa a livello consolidato.

**Retribuzione media presso la capogruppo**

| Anno        | Unità in Servizio alla fine dell'esercizio | Organico medio (base anno precedente) | Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo | Variazione | Retribuzione media | Variazione |
|-------------|--|---------------------------------------|---|------------|--------------------|------------|
| <b>2009</b> | 81   | 81,5                                  | 5.667.066   | -7,26%     | 69.535             | -6,69%     |
| <b>2010</b> | 100  | 91                                    | 7.245.537   | +27,85%    | 79.621             | +14,50%    |

In conseguenza del consistente aumento del costo complessivo del personale peggiora sensibilmente anche il dato concernente la sua incidenza sul totale dei costi della produzione, essendo essa pari, in valori percentuali al 16,14%, nel bilancio di esercizio (a fronte dell'11,34% del 2009) e al 16,26% nel bilancio consolidato (rispetto al 10,97% del 2009).

Il notevole incremento dell'organico aziendale (a cui è principalmente legato l'aumento della relativa voce di costo, ancorché esso sia in parte conseguente anche ad alcuni avanzamenti di carriera e promozioni) è essenzialmente imputabile alla necessità di sopperire, mediante l'assunzione di personale tecnico, alla cessazione del

rapporto contrattuale con l'impresa affidataria del servizio di *Construction Management* del Nuovo Centro Congressi.<sup>25</sup>

Infatti ben 14 dei 22 nuovi assunti (di cui 13 con qualifica tecnica) sono stati destinati al neo istituito "Ufficio di Direzione Lavori" del NCC.

Le altre assunzioni sono state giustificate dagli amministratori con la necessità di supportare adeguatamente la nuova struttura dal gruppo a seguito delle operazioni societarie poste in essere nel corso dell'esercizio (creazione delle due nuove società veicolo EUR TEL ed EUR POWER<sup>26</sup> e allocazione nella newco EUR Congressi Roma s.r.l. del solo ramo di azienda relativo alla gestione dell'intera attività congressuale esistente e futura, con conseguente rientro dell'asset concernente la costruzione del NCC nella capogruppo mediante la fusione per incorporazione della preesistente EUR Congressi S.r.l.<sup>27 28</sup>).

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne, si riporta la seguente tabella, riferita alla capogruppo.

#### Collaborazioni Esterne

(in euro)

|   | 2008           | 2009           | 2010           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Consulenti legali   | 66.634         | 56.368         | 66.868         |
| Consulenti fiscali  | 90.079         | 165.695        | 122.679        |
| Consulenti in materia di contabilità  | 151.455        | 101.207        | 59.280         |
| Consulenti del lavoro   | 24.917         | 24.094         | 100.121        |
| Consulenti tecnici  | 43.427         | 73.498         | 118.037        |
| Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.) (*) | 91.500         | 115.010        | 361.739        |
| <b>Totali</b>   | <b>468.012</b> | <b>535.872</b> | <b>828.723</b> |

(\*) Comprende costi da collaborazioni esterne derivanti dalla incorporazione della Eur Congressi S.r.l.

Dopo il sensibile abbattimento della spesa in questione, registrato nel 2008, (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006) ed il lieve aumento del 2009 (+14,49%), nel 2010 si registra nuovamente un consistente incremento

<sup>25</sup> Cfr., *supra*, par. n. 2.2.

<sup>26</sup> cfr. *infra* par. n. 4.

<sup>27</sup> Cfr. *supra*, par. 2.2.

<sup>28</sup> A tal proposito, si ritiene opportuno anticipare sin d'ora che per effetto di nuove assunzioni effettuate nel corso del 2011, l'organico a livello di gruppo è ascso, alla fine di tale esercizio, a 121 unità (+ 10 rispetto all'esercizio all'esame).

(+54,64%) che riporta il dato a valori prossimi a quelli segnati nel biennio 2006/2007, con un incidenza sul totale dei costi della produzione pari all'1,79% (+0,77% rispetto al 2009).

A livello di gruppo, invece, il valore complessivo degli esborsi per collaborazioni esterne registra un leggero decremento in termini assoluti, passando da € 918.000 circa del 2009 a € 897.000 (- 2,28%), ed un leggero aumento in termini di incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione (1,87%, a fronte dell'1,61% del 2009).

#### 4. Struttura del gruppo e valore delle partecipazioni

Nel corso dell'esercizio 2010, come si è già avuto modo di anticipare, la struttura del gruppo ha subito rilevanti modifiche, per effetto della costituzione delle tre nuove società veicolo EUR TEL S.r.l. e EUR POWER S.r.l. e EUR Congressi Roma S.r.l. e la fusione per incorporazione in EUR S.p.a. della preesistente EUR Congressi S.r.l.

EUR TEL S.r.l. è stata costituita in data 12 gennaio 2010 con capitale sociale di € 10.000 detenuto interamente da EUR S.p.a.

Il suo oggetto sociale si compendia nella progettazione, sviluppo, realizzazione, gestione, commercializzazione ed installazione di attività e servizi telematici e di sistemi informatici elettronici e di telecomunicazione (*Information Technology e Information Communication Technology*).

Nel novembre 2010 il capitale sociale è stato portato ad € 10.717,657, a seguito di conferimenti in natura operati da EUR S.p.a., per un valore pari al 65,63%, e da due nuovi soci, per il residuo valore.

La controllata ha iniziato la sua attività nello scorcio dell'anno gestendo i servizi di *data center*, di fibra ottica e di videosorveglianza, sulla base dei contratti attivi conferiti da EUR S.p.a.

EUR POWER S.r.l. è stata costituita in data 18 febbraio 2010 con capitale sociale pari ad € 50.000 detenuto per il 51% da EUR S.p.a. e per il 49% dal ECOGENA S.p.a.

In data 17 dicembre 2010 la società ha deliberato l'aumento del capitale sociale a 1 milione di Euro, che è stato sottoscritto dai due soci nelle stesse misure percentuali.

La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale presenti nel perimetro del quartiere EUR, mediante la realizzazione e la gestione di impianti di co-generazione e ri-generazione.

La Società ha iniziato ad operare anch'essa verso la fine dell'anno, avviando la progettazione di due centrali di co-generazione di natura ibrida<sup>29</sup>, una delle quali dovrebbe operare a servizio del NCC e intavolando trattative con il Comune di Roma per l'utilizzazione, ai fini del vettoriamento dell'energia prodotta, delle gallerie esistenti nel sottosuolo del quartiere.<sup>30</sup>

EUR Congressi Roma S.r.l. è stata costituita in data 9 marzo 2010 con capitale sociale di € 10.000 interamente detenuto da EUR S.p.a.

<sup>29</sup> Nelle quali, cioè, almeno il 50% dell'energia prodotta proviene da fonti rinnovabili.

<sup>30</sup> Autorizzazione poi intervenuta nel febbraio del 2011.

il 17 giugno successivo EUR Congressi S.r.l. ha conferito nella nuova società il ramo d'azienda relativo alla gestione dell'attività congressuale, valutato a termini di legge in € 638.000, con conseguente aumento del capitale sociale sottoscritto interamente della stessa società e rinuncia al diritto di opzione da parte di EUR S.p.a.

Nel luglio successivo, contemporaneamente alla sottoscrizione del contratto di finanziamento di cui si è riferito in precedenza,<sup>31</sup> EUR Congressi S.r.l., nella quale dopo il suddetto conferimento era residuo il solo ramo d'azienda relativo alla costruzione del NCC, è stata fusa per incorporazione in EUR S.p.a.

Nei prospetti seguenti è riportata la struttura del gruppo alle date del 31 dicembre 2010 e del 31 dicembre 2009, nonché il valore delle singole partecipazioni alle stesse date, rilevato con il sistema del patrimonio netto (bilancio consolidato).

**Anno 2010***(in migliaia di euro)*

| Denominazione             | Città | Cap. Soc. | Patr. netto | Utile (Perdita) | %     | Valore |
|---------------------------|-------|-----------|-------------|-----------------|-------|--------|
| Marco Polo S.p.A.         | Roma  | 894       | 2.198       | (51)            | 33    | 600    |
| Aquadrome S.r.l.          | Roma  | 500       | 43.531      | (791)           | 49    | 22.540 |
| Eur Congressi Roma S.r.l. | Roma  | 648       | 599         | (49)            | 100   | 648    |
| Eur Power S.r.l.          | Roma  | 50        | 943         | (57)            | 51    | 510    |
| Eur Tel S.r.l.            | Roma  | 10.718    | 9.954       | (764)           | 65,63 | 7.034  |

**Anno 2009***(in migliaia di euro)*

| Denominazione        | Città | Cap. Soc. | Patr. netto | Utile (Perdita) | %   | Valore |
|----------------------|-------|-----------|-------------|-----------------|-----|--------|
| Marco Polo S.p.A.    | Roma  | 894       | 2.249       | 469             | 33  | 600    |
| Aquadrome S.r.l.     | Roma  | 500       | 45.120      | (798)           | 49  | 22.540 |
| EUR Congressi S.r.l. | Roma  | 80.203    | 80.074      | (3.333)         | 100 | 80.203 |

<sup>31</sup> Cfr. *supra*, par. n. 2.2.

La tabella che segue espone, invece, l'andamento complessivo del valore delle partecipazioni all'inizio e al termine dell'esercizio 2010.

|                     | <b>Valore al<br/>31.12.2009</b> | <b>Incrementi</b> | <b>Decrementi</b> | <b>Valore al<br/>31.12.2010</b> |
|---------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Imprese Controllate | 80.203                          | 8.192             | (80.203)          | 8.192                           |
| Imprese Collegate   | 23.140                          |                   |                   | 23.140                          |
| Altre <sup>32</sup> | 15                              |                   |                   | 15                              |
| <b>Totale</b>       | <b>103.358</b>                  | <b>8.192</b>      | <b>(80.203)</b>   | <b>31.347</b>                   |

<sup>32</sup> Trattasi della quota di partecipazione nel Consorzio Roma Wireless.

## **5. Gestione e bilancio**

### **5.1 Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica**

Il bilancio d'esercizio e quello consolidato<sup>33</sup> sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 8 giugno 2011.

Entrambi sono stati previamente comunicati alla società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 17 maggio 2011, le prescritte relazioni all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., i bilanci sono stati, altresì, comunicati al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (relazioni in data 15 aprile 2011).

L'esercizio 2010 si è chiuso, quanto ad EUR S.p.A., con un utile di € 8.233.397 e, a livello di gruppo (bilancio consolidato), con un utile di € 3.784.000.

L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad € 2.925.580 (pari alla quota parte di plusvalenza da conferimento effettuato in EUR-TEL), a riserva di patrimonio netto non distribuibile, ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (€ 5.307.817).

I prospetti che seguono evidenziano le risultanze sintetiche della situazione patrimoniale e del conto economico a livello consolidato e con riguardo al bilancio d'esercizio della capogruppo, rapportate a quelle dell'esercizio 2009.

---

<sup>33</sup> Il bilancio consolidato include, oltre al bilancio della capogruppo, EUR S.p.a., quello delle controllate EUR Congressi Roma S.r.l., EUR TEL S.r.l. e EUR POWER S.r.l.



## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

| <b>ATTIVO</b>   | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
|---|----------------|----------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti      | 294            | 0              |
| B) Immobilizzazioni                                     |                |                |
| I Immateriali   | 7.264          | 396            |
| II Materiali  | 821.085        | 771.390        |
| III Finanziarie   | 12.150         | 12.693         |
| <b>Totale Immobilizzazioni</b>                          | <b>840.499</b> | <b>784.479</b> |
| C) Attivo circolante                                    |                |                |
| I Rimanenze   | 60.272         | 44.827         |
| II Crediti  | 67.620         | 51.536         |
| III Attività finanziarie che non costituiscono immobil. | 0              | 0              |
| IV Disponibilità liquide                                | 17.155         | 7.974          |
| <b>Totale attivo circolante</b>                         | <b>145.047</b> | <b>104.337</b> |
| D) Ratei e risconti                                     | 233            | 363            |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                                    | <b>986.073</b> | <b>889.179</b> |
| <b>PASSIVO</b>  |                |                |
| A) Patrimonio netto                                     |                |                |
| I Capitale  | 645.248        | 645.248        |
| II Riserve  | 45.884         | 49.404         |
| VIII Utili (perdite) portati a nuovo                    | -13.182        | -373           |
| IX Utile (perdita) dell'esercizio                       | 4.075          | -16.328        |
| Patrimonio netto di terzi                               | 3.883          | 0              |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>                          | <b>685.908</b> | <b>677.951</b> |
| B) Fondi per rischi ed oneri                            | 17.285         | 10.332         |
| C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato      | 1.200          | 1.321          |
| D) Debiti   | 175.770        | 119.132        |
| E) Ratei e risconti                                     | 105.910        | 80.443         |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                   | <b>986.073</b> | <b>889.179</b> |
| Conti d'ordine  | 151.453        | 131.462        |

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO***(in migliaia di euro)*

|  | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  |                |                |
| - Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                     | 40.714         | 39.208         |
| - Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione                     | 15.446         | 4.034          |
| - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni                               | 4.693          | 574            |
| - Altri ricavi e proventi  | 1.401          | 3.586          |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>62.254</b>  | <b>47.402</b>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>   |                |                |
| - Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                        | 138            | 166            |
| - Per servizi  | 26.675         | 20.008         |
| - Per godimento di beni di terzi   | 58             | 285            |
| - Per il personale   | 7.792          | 6.228          |
| - Ammortamenti e svalutazioni  | 7.776          | 22.570         |
| - Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 0              | 0              |
| - Accantonamenti per rischi  | 1.673          | 2.834          |
| - Altri accantonamenti   | 1.700          | 2.000          |
| - Oneri diversi di gestione  | 2.106          | 2.642          |
| <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>   | <b>47.918</b>  | <b>56.733</b>  |
| <i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>                             | 14.336         | -9.331         |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>  |                |                |
| - Proventi da partecipazioni   | 0              | 0              |
| - Altri proventi finanziari  | 47             | 32             |
| - Interessi passivi e altri oneri finanziari                                   | 10.643         | 4.187          |
| <b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                      | <b>-10.596</b> | <b>-4.155</b>  |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                        |                |                |
| - Rivalutazioni di partecipazioni  | 0              | 155            |
| - Svalutazioni di partecipazioni   | 558            | 436            |
| <b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                    | <b>-558</b>    | <b>-281</b>    |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>  |                |                |
| - Proventi   | 1.707          | 815            |
| - Oneri  | 1.165          | 2.617          |
| <b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>                                      | <b>542</b>     | <b>-1.802</b>  |
| <i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>   | 3.724          | -15.569        |
| - Imposte sul reddito d'esercizio  | 1.624          | 759            |
| - Imposte anticipate   | 1.684          |                |
| <b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>  | <b>3.784</b>   | <b>-16.328</b> |
| <b>UTILE DEL GRUPPO</b>  | <b>4.075</b>   |                |
| <b>UTILE DI TERZI</b>  | <b>-291</b>    |                |

## STATO PATRIMONIALE DELLA CAPOGRUPPO

(in euro)

| ATTIVO  | 2010               | 2009               |
|---|--------------------|--------------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti      | 0                  | 0                  |
| B) Immobilizzazioni                                     |                    |                    |
| I Immateriali   | 5.104.989          | 284.224            |
| II Materiali  | 818.613.630        | 644.051.511        |
| III Finanziarie   | 33.041.210         | 105.991.983        |
| <b>Totale Immobilizzazioni</b>                          | <b>856.759.829</b> | <b>750.327.718</b> |
| C) Attivo circolante                                    |                    |                    |
| I Rimanenze   | 60.272.436         | 0                  |
| II Crediti  | 65.214.012         | 57.386.257         |
| III Attività finanziarie che non costituiscono immobil. | 0                  | 0                  |
| IV Disponibilità liquide                                | 15.756.343         | 6.114.933          |
| <b>Totale attivo circolante</b>                         | <b>141.242.791</b> | <b>63.501.190</b>  |
| D) Ratei e risconti                                     | 209.525            | 44.345             |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                                    | <b>998.212.145</b> | <b>813.873.253</b> |
| <b>PASSIVO</b>  |                    |                    |
| A) Patrimonio netto                                     |                    |                    |
| I Capitale  | 645.248.000        | 645.248.000        |
| II Riserve  | 44.643.770         | 60.819.956         |
| IX Utile (perdita) dell'esercizio                       | 8.233.397          | (12.656.084)       |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>                          | <b>698.125.167</b> | <b>693.411.872</b> |
| B) Fondi per rischi ed oneri                            | 17.284.750         | 8.126.932          |
| C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato      | 1.180.717          | 1.312.984          |
| D) Debiti   | 175.807.135        | 98.255.446         |
| E) Ratei e risconti                                     | 105.814.376        | 12.766.019         |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                   | <b>998.212.145</b> | <b>813.873.253</b> |
| Conti d'ordine  | 151.452.550        | 113.547.761        |

**CONTO ECONOMICO DELLA CAPOGRUPPO***(in euro)*

|  | <b>2010</b>        | <b>2009</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  |                    |                    |
| - Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                     | 39.009.865         | 36.614.794         |
| - Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione               | 15.445.887         |                    |
| - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                            | 4.692.680          |                    |
| - Altri ricavi e proventi  | 2.062.063          | 7.093.269          |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>61.210.495</b>  | <b>43.708.063</b>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>   |                    |                    |
| - Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                        | 134.586            | 131.703            |
| - Per servizi  | 26.109.400         | 16.610.110         |
| - Per godimento di beni di terzi   | 49.041             | 215.125            |
| - Per il personale   | 7.449.311          | 5.909.472          |
| - Ammortamenti e svalutazioni  | 6.937.867          | 22.397.437         |
| - Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 0                  | 0                  |
| - Accantonamenti per rischi  | 1.672.667          | 2.834.733          |
| - Altri accantonamenti   | 1.700.000          | 2.000.000          |
| - Oneri diversi di gestione  | 2.095.390          | 1.996.648          |
| <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>   | <b>46.148.262</b>  | <b>52.095.228</b>  |
| <i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>                             | 15.062.233         | -8.387.165         |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>  |                    |                    |
| - Proventi da partecipazioni   | -                  | -                  |
| - Altri proventi finanziari  | 46.963             | 29.935             |
| - Interessi passivi e altri oneri finanziari                                   | 10.642.910         | 1.750.753          |
| <b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                      | <b>-10.595.947</b> | <b>-1.720.818</b>  |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                        |                    |                    |
| - Svalutazioni di partecipazioni   | -                  | -                  |
| <b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                    | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>  |                    |                    |
| - Proventi   | 6.471.974          | 783.080            |
| - Oneri  | 1.136.867          | 2.614.379          |
| <b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>                                      | <b>5.335.107</b>   | <b>-1.831.299</b>  |
| <i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>   | 9.801.393          | -11.939.282        |
| - Imposte sul reddito d'esercizio  | 1.567.996          | 716.802            |
| <b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>  | <b>8.233.397</b>   | <b>-12.656.084</b> |

**5.2 Risultati patrimoniali e finanziari<sup>34</sup>**

Preliminarmente, si evidenzia che nel 2010 il valore del patrimonio netto, dopo la sensibile flessione registratasi nel 2009, si incrementa, sia a livello consolidato, passando da € 677.951.000 a € 685.908.000 (+1,17%), sia nel bilancio di esercizio, laddove si attesta a € 698.125.157 a fronte dei 693.411.872 euro dell'esercizio precedente (+0,67%%).

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto della capogruppo intervenute a partire dall'anno 2005.

---

<sup>34</sup> I dati e i commenti esposti nel presente sottoparagrafo ed in quelli successivi, si riferiscono per lo più alla capogruppo, stante l'assoluta significatività dei valori del bilancio d'esercizio rispetto al totale consolidato. Laddove, tuttavia, ne sarà ravvisata l'opportunità, saranno anche evidenziati i dati più significativi delle controllate EUR CONGRESSI Roma S.r.l. EUR-TEL S.r.l. e EUR-POWER S.r.l., e la loro incidenza a livello consolidato.

## XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

(in migliaia di euro)

|                                  | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva straordinaria | Riserva di trasformazione | Riserva terreno Laurentina | Riserva non distrib. plusv. Aquadrome | Disavanzo di fusione EUR S.p.a. Congressi. | Utile (Perdite) a nuovo | Risultato d'esercizio | Totale         |
|----------------------------------|------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Saldo al 31 dicembre 2005</b> | 645.248          | 1.297          | 19.227                | 916                       | 413                        | -                                     | -  | -                       | 8.076                 | <b>675.177</b> |
| Destinazione utile 2005          |                  | 404            | 2.672                 |                           |                            |                                       |  |                         | (3.076)               | -              |
| Distribuzione dividendi          |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | (5.000)               | (5.000)        |
| Utile 2006                       |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | 20.106                | 20.106         |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2006</b> | 645.248          | 1.701          | 21.899                | 916                       | 413                        | -                                     | -  | -                       | 20.106                | <b>690.283</b> |
| Destinazione utile 2006          |                  | 1.005          | 14.101                |                           |                            |                                       |  |                         | (15.106)              | 0              |
| Distribuzione dividendi          |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | (5.000)               | (5.000)        |
| Utile 2007                       |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | 21.876                | 21.876         |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2007</b> | 645.248          | 2.706          | 36.000                | 916                       | 413                        | -                                     | -  | -                       | 21.876                | <b>707.159</b> |
| Destinazione utile 2007          |                  | 1.094          | 4.367                 |                           |                            | 11.415                                |  |                         | (16.876)              | 0              |
| Distribuzione dividendi          |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | (5.000)               | (5.000)        |
| Utile 2008                       |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | 3.909                 | 3.909          |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2008</b> | 645.248          | 3.800          | 40.367                | 916                       | 413                        | 11.415                                |  | -                       | 3.909                 | <b>706.068</b> |
| Destinazione utile 2008          |                  | 196            | 3.713                 |                           |                            |                                       |  |                         | (3.909)               | 0              |
| Distribuzione dividendi          |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         |                       | 0              |
| Utile(Perdita) 2009              |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | (12.656)              | (12.656)       |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2009</b> | 645.248          | 3.996          | 44.080                | 916                       | 413                        | 11.415                                |  | -                       | (12.656)              | <b>693.412</b> |
| Destinazione risultato 2009      |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  | (12.656)                | 12.656                | 0              |
| Disavanzo di fusione             |                  |                |                       |                           |                            |                                       | (3.520)                                    |                         |                       | (3.520)        |
| Distribuzione dividendi          |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         |                       | 0              |
| Utile/Perdita 2010               |                  |                |                       |                           |                            |                                       |  |                         | 8.233                 | 8.233          |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2010</b> | 645.248          | 3.996          | 44.080                | 916                       | 413                        | 11.415                                | (3.520)                                    | (12.656)                | 8.233                 | <b>698.125</b> |

La tabella seguente espone, invece, le variazioni nei conti del patrimonio netto a livello consolidato intervenute a partire dal 2008.

(in migliaia di euro)

|                                   | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva straordinaria | Riserva di trasformazione | Riserva terreno Laurentina | Utili (perdite) a nuovo | Risultato di periodo del Gruppo | Totale Patrimonio netto del Gruppo | Capitale e riserve di terzi | Risultato di periodo di terzi | Totale patrimonio netto di terzi | Totale Patrimonio netto |
|-----------------------------------|------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>  | 645.248          | 3.800          | 40.366                | 917                       | 413                        | (-1)                    | 3.536                           | 692.279                            | -                           | -                             | -                                | <b>694.279</b>          |
| Destinazione risultato 2008       |                  | 195            | 3.713                 |                           |                            | (373)                   | (3.536)                         | (1)                                | -                           | -                             |                                  | <b>(1)</b>              |
| Utile (perdita) di periodo        |                  |                |                       |                           |                            |                         | (16.328)                        | (16.328)                           |                             |                               |                                  | <b>(16.328)</b>         |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>  | 645.248          | 3.995          | 44.080                | 917                       | 413                        | (374)                   | (16.328)                        | 677.950                            | -                           | -                             |                                  | <b>677.951</b>          |
| Destinazione risultato 2009       |                  |                | (3.520)               |                           |                            | (12.808)                | 16.328                          | -                                  | -                           | -                             | -                                | -                       |
| Utile (perdita di periodo)        |                  |                |                       |                           |                            |                         | 4.075                           | 4.075                              |                             | (291)                         | (291)                            | <b>3.784</b>            |
| Variazione area di consolidamento |                  |                |                       |                           |                            |                         |                                 |                                    | 4.174                       |                               | 4.174                            | <b>4.174</b>            |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>  | 645.248          | 3.995          | 40.559                | 917                       | 413                        | (13.182)                | 4.075                           | 628.025                            | 4.174                       | (291)                         | 3.883                            | <b>695.908</b>          |

Le immobilizzazioni registrano un sensibile incremento a livello consolidato, passando da € 784.479.000 circa del 2009 a € 840.499.000 (+7,14%), soprattutto per effetto dell'incremento delle immobilizzazioni materiali (+6,44%).

I nuovi investimenti si riferiscono essenzialmente alla capogruppo e riguardano, per la maggior parte (€ 49.226.000) le spese sostenute per la costruzione del Nuovo Centro Congressi, nonché spese incrementative (€ 2.902.000 circa) sugli immobili di proprietà.

Per ciò che riguarda i criteri di iscrizione delle suddette immobilizzazioni e di imputazione dei relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per i criteri di ammortamento, si rimanda alla relazione relativa all'esercizio 2006<sup>35</sup>, non registrandosi sul punto significativi mutamenti, salvo per ciò che riguarda le aliquote di quest'ultimi, che nell'esercizio all'esame sono ricomprese tra l'1,69% e l'1,75%, in rapporto alla vetustà del cespite di riferimento.

<sup>35</sup> Cfr. par. n. 6.

Le immobilizzazioni finanziarie a livello consolidato sono costituite dalle partecipazioni nelle due società collegate Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.a., valutate con il sistema del patrimonio netto<sup>36</sup> (per un totale di €10.640.000, con un decremento di € 558.000 rispetto al 2009) e da crediti, per un totale di € 1.495.000, nei confronti della compagnia assicuratrice che ha in carico la polizza TFR<sup>37</sup> e per vari depositi cauzionali.

Le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo sono rappresentate essenzialmente dalle partecipazioni nelle società controllate e collegate, il cui dettaglio è già stato illustrato nel paragrafo precedente.

La loro consistente diminuzione è riconducibile essenzialmente al decremento della partecipazione detenuta in EUR Congressi S.r.l. per effetto della sua incorporazione in EUR S.p.a.

Pur essendosi evidenziate perdite di esercizio nei bilanci di tutte le società controllate e partecipate<sup>38</sup>, non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni (che sono state tutte valutate con il criterio del costo d'acquisto) avendo gli amministratori ritenuto trattarsi di perdite recuperabili, generate dalla fase di *start up* delle società e non rappresentanti, pertanto, una perdita durevole di valore delle partecipazioni stesse.<sup>39</sup>

Il consistente incremento dell'attivo circolante della capogruppo (+122% circa), che si riflette in parte anche sul bilancio consolidato (+39% circa), è dovuto essenzialmente al valore delle rimanenze (pari a 60,272 milioni di Euro circa) rilevate a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l. e che si riferiscono, per circa 25,7 milioni di Euro, al valore del terreno edificabile su cui sorgerà l'albergo annesso al NCC destinato alla vendita e, per la parte rimanente, a tutti gli altri costi sostenuti per la sua costruzione sino alla data di chiusura dell'esercizio.

Per il resto, tale aumento, oltreché della notevole crescita del volume delle disponibilità liquide (+165% circa), è stato determinato da un discreto incremento dei crediti commerciali (+ 37,7%) e da un ingente aumento di quelli tributari (passati da €

<sup>36</sup> Per Marco Polo S.p.a. si è fatto riferimento al bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, in quanto tale società, nonostante le ripetute richieste, non ha fornito dati successivi a tale data. Tale circostanza, tuttavia, è stata ritenuta scarsamente incidente sul risultato finale dell'attivo patrimoniale e dei ricavi a livello consolidato.

<sup>37</sup> Cfr. *supra*, in nota alla tabella sul costo del personale riportata al par. n. 3.

<sup>38</sup> Cfr. relativa tabella nel paragrafo precedente.

<sup>39</sup> In nota integrativa, comunque, gli amministratori hanno indicato quale sarebbe stato il diverso risultato a livello di patrimonio netto (€ 680.635) e di utile di esercizio (€ 2.857.000), laddove tali partecipazioni fossero state valutate con il sistema del patrimonio netto.



135.000 a 11,51 milioni di Euro), anch'esso conseguente alla più volte richiamata operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l.<sup>40</sup>.

Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla diminuzione dei crediti verso società controllate, per effetto dell'elisione, a seguito della disposta incorporazione, di quelli (€ 12.781.000) vantati verso EUR Congressi S.r.l., mentre è rimasto sostanzialmente stabile il volume dei crediti verso le società collegate e verso altri.

A proposito di questi ultimi, merita di essere evidenziato che nel corso dell'esercizio è stato completamente utilizzato l'apposito fondo di svalutazione, pari a 14,345 milioni di euro, iscritto nel bilancio 2009 a fronte del probabile venir meno del credito vantato nei confronti della società acquirente del terreno di proprietà aziendale rientrante nel programma urbanistico "Centralità Locale della Laurentina", (già iscritto, per l'appunto, nella voce "crediti vs. altri" dello stesso esercizio), per effetto della risoluzione del relativo contratto di compravendita.<sup>41</sup>

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è aumentata, passando da € 4.528.000 a € 5.461.000 (+20,60%), sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Tra le voci del passivo patrimoniale della capogruppo, si evidenzia il consistente incremento dell'appostamento per rischi ed oneri, che passa da 8,127 milioni di euro a 17,284 milioni di euro (+112% circa), per effetto, principalmente, dell'istituzione di un nuovo "Fondo rischi derivati" (per un ammontare complessivo, al netto della quota utilizzata nell'esercizio, di 9,564 milioni di euro) a cui si è provveduto per far fronte ai costi sostenuti per il *close out* e la rimodulazione, avvenuta in data 29 luglio 2010, dello *swap* a suo tempo sottoscritto dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. a copertura del rischio tasso di interesse in relazione al contratto di finanziamento bancario stipulato per la costruzione del NCC.<sup>42</sup>

Quanto agli altri fondi, si evidenzia:

- l'incremento del "Fondo per manutenzioni programmate", che passa (per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,7 milioni di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio) da € 1.536.000 a € 2.545.000 (+65,69%);

<sup>40</sup> Nella specie, essi riguardano principalmente il credito IVA maturato dalla ex controllata in conseguenza del considerevole volume dei costi sostenuti per la costruzione del NCC.

<sup>41</sup> Cfr. per maggiori dettagli la Relazione relativa all'esercizio 2009, paragrafi n. 2.4 b) e n. 5.2.

<sup>42</sup> Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.2.

- l'incremento del "Fondo rischi contenzioso", che passa (per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,153 milioni di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio) da € 500.000 a € 1.612.000 (+222% circa);
- l'incremento del "Fondo rischi contenzioso dipendenti", che passa (per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,7 milioni di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio) da € 355.000 a € 560.000 (+65,69%);
- l'azzeramento, per completo utilizzo nel corso dell'esercizio, del "Fondo rischi Laurentina" (€ 2.732.000) stanziato nel bilancio 2009 per far fronte agli ulteriori oneri correlati alla risoluzione del contratto di compravendita del terreno insistente sull'area interessata dell'omonima urbanizzazione (restituzione all'acquirente della rata di prezzo di pari importo da questi già versata)<sup>43</sup>.

L'accantonamento per T.F.R. (€ 1.181.000), che registra una leggera flessione rispetto al 2009 (-10,05%), rappresenta il debito della società verso i dipendenti in servizio alla fine dell'esercizio, al netto delle anticipazioni corrisposte.

I debiti, tutti iscritti al valore nominale, passano da € 98.255.446 a € 175.807.135 (+78,92%) e sono così ripartiti:

*(in euro)*

|                              | <u>Anno 2010</u> | <u>Anno 2009</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| verso banche                 | 104.012.052      | 61.742.114       |
| verso fornitori              | 49.993.002       | 17.684.269       |
| tributari                    | 3.392.652        | 2.140.796        |
| verso controllate            | 2.107.955        | 2.965.939        |
| verso collegate              | 12.796.166       | 12.185.043       |
| verso controllanti           | 0                | 0                |
| verso istituti previdenziali | 894.664          | 413.721          |
| verso altri                  | 2.521.458        | 1.075.536        |
| acconti                      | 89.186           | 48.028           |

<sup>43</sup> Cfr. per maggiori dettagli la Relazione relativa all'esercizio 2009, paragrafi n. 2.4 b) e n. 5.2.

Come appare evidente dalla tabella sopra riportata, nell'esercizio all'esame si registra una notevole crescita dell'indebitamento bancario (+68,46%) e dei debiti verso fornitori (+182,69%).

Riguardo al primo, va evidenziato che tale consistente incremento costituisce l'effetto congiunto della riconduzione nel perimetro societario della capogruppo dell'asset relativo alla costruzione del NCC e della utilizzazione da parte di EUR S.p.a. - a seguito della contestuale rinegoziazione del contratto a suo tempo stipulato con il sistema bancario dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. - del finanziamento concesso per la parziale copertura dei relativi costi<sup>44</sup> e per la ristrutturazione dell'esistente debito bancario "a breve" contratto sino a quel momento agli stessi fini, costituito essenzialmente da scoperti di conto corrente per un importo di 55 milioni di euro circa.<sup>45</sup>

Ed infatti, solo il 5,58% (€ 5.814.000) del debito nei confronti del sistema bancario è costituito da debiti inferiori a 12 mesi ed è rappresentato essenzialmente dal debito (4,646 milioni di euro) scaturente da un'operazione di *factoring* effettuata nell'esercizio per ridurre il volume dei crediti commerciali, nonché delle rate trimestrali scadenti entro l'esercizio successivo di un mutuo chirografario (pari € 1,156 milioni di euro) stipulato per sopperire alla momentanea carenza di liquidità, nel corso del 2009.

La parte rimanente (pari a € 98,198 milioni di euro) è costituita, invece (così invertendosi il rapporto percentuale esistente alla fine dell'esercizio precedente) da debito "a lungo" e si riferisce, quanto ad € 94.196.000, alla parte del finanziamento concesso in data 15 luglio 2010 erogata a fine esercizio (di cui € 91.833.000 con scadenza oltre i 5 anni e 3.363.000 con scadenza entro i 5 anni) e quanto ad € 4.002.000 alla quota delle rate di ammortamento del suddetto mutuo chirografario scadenti entro i 5 anni.

L'aumento dei debiti verso fornitori (pari € 32,309 milioni in valore assoluto) è dovuto, invece, esclusivamente all'acquisizione dei debiti di EUR Congressi S.r.l. per effetto dell'avvenuta incorporazione di tale controllata: essi riferiscono, quanto a 15,554 milioni di euro a fatture emesse o da emettere da parte dell'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione del NCC e, quanto a 19,651 milioni di euro, alla somma da corrispondere alla stessa impresa in esecuzione dell'accordo bonario definito alla fine dell'esercizio e formalizzato nel febbraio 2011.

<sup>44</sup> cfr. supra, par. n. 2.2

<sup>45</sup> *ibidem*

Per ciò che concerne le altre più importanti partite debitorie, si evidenzia che:

- i debiti verso società collegate, in leggero aumento (+5,01%), sono relativi, per la massima parte (€ 12.738.000), ai servizi prestati dalla partecipata Marco Polo S.p.A.;
- i debiti verso società controllate, in discreta diminuzione (-28,92%) concernono, quanto a € 834.000 debiti verso EUR Congressi Roma S.r.l. originatisi a seguito delle operazioni societarie di cui si è detto al precedente paragrafo n. 4, quanto a € 968.000, debiti nei confronti di EUR TEL S.r.l., conseguenti alle operazioni di conferimento in natura effettuati dai soci nel novembre 2010<sup>46</sup> e, quanto a € 306.000, debiti nei confronti di EUR Power S.r.l. per decimi residui da versare;
- i debiti tributari, anch'essi in aumento (+58,47%) si riferiscono, principalmente (per circa 2,347 milioni di euro) all'IVA "differita" ex art. 6 del D.P.R. n. 633/1972 e, per la parte rimanente, all'IRAP di competenza dell'esercizio al netto degli acconti versati (€ 785.000 circa) e a ritenute IRPEF operate e non versate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- il cospicuo incremento (+134,51%) dei debiti "verso altri" è imputabile essenzialmente al nuovo impennarsi (da € 429.000 a € 1.228.000) di quelli relativi a competenze varie maturate dai dipendenti alla fine dell'esercizio per ferie non godute e altre retribuzioni differite.

A livello di gruppo, il volume dei debiti è cresciuto, invece, del 47,29%, passando a 175,770 milioni di euro dai 119,451 milioni di euro del 2009, per effetto, essenzialmente, dell'aumento dei debiti della controllante EUR S.p.a. quale appena illustrato.

In conseguenza di tali risultati, peggiora il dato relativo al capitale d'esercizio, sia a livello consolidato, dove il valore negativo del 2009 (- 51,388 milioni di euro circa) si incrementa del 30,04%, passando a - 66,828 milioni di euro, sia con riguardo alla controllante EUR S.p.a., dove, assume valore negativo (69,198 milioni di euro rispetto al valore positivo, ancorché minimo (24.000 euro circa) dell'esercizio precedente.

Per effetto del maggior volume di immobilizzazioni rispetto all'esercizio precedente, migliora, tuttavia, il dato relativo al capitale investito netto.

A livello consolidato esso ammonta a 772,471 milioni di euro circa (+5,56% rispetto al dato del 2009), mentre con riferimento alla capogruppo è pari a 786,381 milioni di euro (+4,98%).

Peggiora, invece, il dato relativo alla percentuale di copertura con capitale proprio, che, nel primo caso, è pari all'88,25% (- 4,37 punti percentuali rispetto al

<sup>46</sup> Cfr. *supra*, par. n. 4

dato del 2009) e, nel secondo, all'88,77% (-3,80 punti percentuali rispetto al risultato del 2009).

Per effetto del consistente finanziamento bancario ottenuto nell'anno<sup>47</sup> Il flusso monetario della capogruppo è stato positivo per 60,413 milioni di euro, mentre, a livello consolidato, esso si è attestato ad un livello leggermente inferiore (60,298 milioni di euro).

Essendo stato utilizzato tale finanziamento anche per l'abbattimento del debito bancario a breve, ne è derivato - stante anche il maggior volume di crediti finanziari della stessa tipologia - un deciso miglioramento del saldo dell'indebitamento finanziario netto a breve, che ha assunto in entrambi i bilanci segno positivo.

Il prospetto che segue espone in maniera sintetica i valori del rendiconto finanziario della capogruppo, posti a raffronto con le risultanze del bilancio 2009.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Cfr. *supra*, par. 2.2

<sup>48</sup> Fonte EUR S.p.a.

**RENDICONTO FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO***(in migliaia di euro)*

|  | <b>AL<br/>31/12/2010</b> | <b>AL<br/>31/12/2009</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali<br/>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>     | (50.471)                 | (53.530)                 |
| <b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>   |                          |                          |
| Utile (Perdita) del periodo  | 8.233                    | (12.656)                 |
| Ammortamenti   | 5.918                    | 6.553                    |
| (Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni<br>(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni  | (4.695)                  | (21)                     |
|  | 0                        | 293                      |
| Variazioni del capitale di esercizio   | 43.025                   | 20.861                   |
| Variazione netta del "trattamento di fine rapporto<br>di lavoro subordinato"                                 | (132)                    | (142)                    |
|  | <b>52.349</b>            | <b>14.888</b>            |
| <b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>                                  |                          |                          |
| Investimenti in immobilizzazioni:  |                          |                          |
| .immateriali   | (5.214)                  | (127)                    |
| .materiali   | (182.504)                | (17.086)                 |
| .finanziarie   | (8.547)                  | (288)                    |
| Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni  | 85.090                   | 516                      |
|  | <b>(111.175)</b>         | <b>(16.985)</b>          |
| <b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>   |                          |                          |
| Nuovi finanziamenti  | 94.196                   | 5.156                    |
| Conferimenti dei soci  | 0                        | 0                        |
| Contributi in conto capitale   | 26.197                   | 0                        |
| Rimborsi di finanziamenti  | (1.154)                  | 0                        |
| Rimborsi di capitale proprio   | 0                        | 0                        |
|  | <b>119.239</b>           | <b>5.156</b>             |
| <b>E.- Distribuzione utili</b>   |                          |                          |
| <b>F.- Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>  | <b>60.413</b>            | <b>3.059</b>             |
| <b>G.- Disponibilità monetarie nette finali<br/>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b> | <b>9.942</b>             | <b>(50.471)</b>          |

### **5.3 Risultati economici e reddituali**

Come si è già avuto modo di rappresentare, il conto economico relativo all'esercizio 2010, dopo la perdita realizzata nello scorso esercizio, si è chiuso nuovamente con un utile che è pari a 8,233 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 3,784 milioni di euro nel bilancio consolidato.

Benché anche nell'esercizio all'esame si sia registrato un discreto aumento (+4,55%) del volume dei ricavi provenienti dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà, che permane la maggior fonte di introiti costituendo il *core business* societario (€ 35,637 milioni di euro a fronte dei 34,086 milioni di euro dell'esercizio precedente)<sup>49</sup>, il suddetto risultato è stato fortemente influenzato, quanto alla capogruppo, dall'iscrizione nel valore della produzione, per effetto dell'operazione di incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l., della complessiva somma di 17,080 milioni euro circa alle voci "variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" e "incrementi immobilizzazioni per lavori interni", a titolo:

- di spese ed oneri finanziari sostenuti per la costruzione dell'albergo annesso al NCC (€ 15.445.887);
- di spese ed oneri finanziari sostenuti per la costruzione del NCC, capitalizzati nella relativa voce dello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni in corso (€ 4.692.680).

Infatti, se si depura il dato del suddetto importo, il valore della produzione si attesta - in conseguenza della notevole riduzione della voce "altri ricavi e proventi" (-70,92%) che ha parzialmente compensato l'aumento del volume complessivo dei ricavi ordinari (+6,54%) - ad un valore sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esercizio 2009 (€ 43.702.545 a fronte di € 43.708.063).

Per altro verso, anche la riduzione dell'ammontare complessivo dei costi della produzione (- 11,41%) è stato in gran parte determinato dalla consistente diminuzione del fondo rettificativo per svalutazione crediti per effetto, principalmente, del completo utilizzo dell'accantonamento di 14,345 milioni di euro effettuato nell'esercizio precedente per far fronte agli oneri relativi alla più volte richiamata risoluzione del contratto di compravendita del terreno edificabile sito nell'area della ex urbanizzazione "Laurentina".

---

<sup>49</sup> La parte rimanente dei ricavi, ammontanti nel complesso a 39,010 milioni di euro a fronte dei 36,615 milioni di euro del 2009 (+ 6,54%), proviene da locazioni temporanee, servizi di *facility management* e servizi tecnologici.

Se si guarda, invero, ai costi operativi, si registra, invece, un consistente aumento sia di quelli per servizi (+57,18%) sia, come si è già avuto modo di riferire,<sup>50</sup> di quelli per il personale (+26,05%).

Analoga situazione si riscontra a livello consolidato, ancorché in questo caso gli aumenti siano più contenuti percentualmente (rispettivamente, +33,32% e +25,11%).

Anche in questo caso, tuttavia, l'incremento dei costi per servizi è dovuto essenzialmente agli oneri sostenuti (14,241 milioni di euro complessivamente) per la costruzione dell'albergo annesso al NCC, che la capogruppo si è accollata a seguito dell'incorporazione di EUR Congressi s.r.l., e che poi, come detto, sono stati iscritti nelle rimanenze, essendo l'albergo destinato alla vendita

Per il resto si assiste, tra i più significativi:

- ad un aumento dei costi per collaborazioni esterne (+ 54,65%), per spese legali e notarili (+12,83%), per servizi di terzi (+142,96%), per oneri connessi allo smaltimento di rifiuti (+157,89%), per compensi alla società di revisione (+68,53%) e per compensi ai componenti degli organi sociali (+ 15,94%);
- a una diminuzione dei costi per utenze (- 17,40%), per assicurazioni, pulizie, vigilanza e facchinaggio (-0,36%), per collaborazioni a progetto (-39,13%), per pubblicità, sponsorizzazioni e manifestazioni (-31,73%), per oneri assicurativi (-4,68%), per gestione dei servizi di *High Technology* (-23,24%)<sup>51</sup> e per manutenzioni (-9,79%).

Per effetto dei fattori sopra illustrati, la gestione caratteristica, evidenzia un miglioramento del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente (22,350 milioni di euro, a fronte di 20,835 milioni di euro, pari ad un aumento del 7,27%).

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, è calato complessivamente a 5,919 milioni di euro a fronte dei 6,553 milioni di euro del 2009, attestandosi al 12,82% del totale dei costi della produzione (+0,25% rispetto al dato del 2009), mentre sui motivi che hanno determinato la cospicua diminuzione della voce relativa alla "svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante", si è già detto più avanti.

Diminuisce anche l'importo complessivo degli accantonamenti per rischi, ridottosi di complessivi 1,462 milioni di euro, per l'effetto congiunto dei minori stanziamenti operati nel fondo manutenzione ciclica (per 300.000 mila euro) e nei fondi per rischi legati a contenziosi civili e giuslavoristici (per 1,162 milioni di euro), mentre aumenta

<sup>50</sup> Cfr, *supra*, par. n. 3.

<sup>51</sup> Il centro di costo si riduce sia per risparmi effettivi, sia per effetto del conferimento operato nella controllata EUR TEL S.r.l.



leggermente (+4,94%) il saldo della voce "oneri diversi di gestione" per effetto, essenzialmente, dell'incremento dell'importo versato a titolo di ICI, che ha parzialmente compensato i decrementi dei costi per diritti amministrativi, altri tributi e sanzioni, per pubblicazioni e per quote associative.

Il saldo della voce "proventi ed oneri finanziari" è negativo per 10,596 milioni di euro (+515% circa rispetto al 2009) e riflette gli effetti dell'operazione di finanziamento più volte richiamata portata a termine a metà dell'esercizio.

Il saldo delle partite straordinarie (pari a 5,335 milioni di euro) assume valore positivo rispetto al dato del 2009 (-1,831 milioni di euro) ed è imputabile, per la maggior parte, alle plusvalenze realizzate per effetto dei conferimenti effettuati nella newco EUR TEL S.r.l. e delle operazioni societarie che hanno condotto all'istituzione della newco EUR Congressi Roma S.r.l. e alla fusione per incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l.

Ai fini di una più immediata percezione dei dati economici e reddituali sopra illustrati, si riporta, qui di seguito, la relativa tavola di analisi.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Fonte EUR S.p.a.

## TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO

(in migliaia di euro)

|   | 2010          | 2009            |
|---|---------------|-----------------|
| Affitti attivi  | 36.497        | 34.946          |
| Locazioni temporanee  | 871           | 219             |
| Servizi di Facility Management  | 1.126         | 804             |
| Servizi tecnologici   | 456           | 463             |
| Altri ricavi ordinari   | 59            | 183             |
| <b>A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>                         | <b>39.009</b> | <b>36.615</b>   |
| Altri ricavi ordinari (non ripetibili)                                      | 224           | -               |
| Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavoraz. semil. e p. finiti | 14.320        |                 |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                           | 701           |                 |
| <b>B.- Valore della produzione da locazioni e servizi</b>                   | <b>54.254</b> | <b>36.615</b>   |
| Consumi di materie e servizi esterni  | (24.793)      | (10.863)        |
| <b>C.- Valore aggiunto</b>  | <b>29.461</b> | <b>25.752</b>   |
| % Valore aggiunto/Valore della produzione                                   | 54,30%        | 70,33%          |
| Costo del lavoro  | (6.907)       | (4.675)         |
| Incentivi esodo   | (204)         | (242)           |
| <b>D.- Margine operativo lordo</b>  | <b>22.350</b> | <b>20.835</b>   |
| % MOL/Valore della produzione   | 41,20%        | 56,90%          |
| Ammortamenti  | (5.918)       | (6.553)         |
| Altri stanziamenti rettificativi  | (1.020)       | (15.845)        |
| Stanziamenti a fondi rischi e oneri   | (3.373)       | (4.835)         |
| Saldo proventi e oneri diversi  | (2.095)       | (1.990)         |
| <b>E.- Risultato operativo</b>  | <b>9.944</b>  | <b>(8.387)</b>  |
| % Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %                       | 18,33%        | -22,91%         |
| Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni                      | (5.478)       | (1.721)         |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie                                | 0             | 0               |
| <b>F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>      | <b>4.466</b>  | <b>(10.108)</b> |
| % Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.              | 8,23%         | -27,61%         |
| Proventi ed oneri straordinari  | 5.335         | (1.831)         |
| <b>G.- Risultato prima delle imposte</b>                                    | <b>9.801</b>  | <b>(11.939)</b> |
| % Risultato prima delle imposte/Valore della produzione                     | 18,07%        | -32,61%         |
| Imposte sul reddito   | (1.568)       | (717)           |
| <b>H.- Utile (perdita) del periodo</b>                                      | <b>8.233</b>  | <b>(12.656)</b> |
| % Risultato del periodo/Valore della produzione                             | 15,18%        | -34,57%         |

## 6. Conclusioni

Nel corso del 2010 il nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi nel luglio del 2009, ma entrato in piena operatività soltanto nello scorcio dell'anno, ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso del precedente esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina" ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana.

Nessuno dei rimedi adottati e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è rivelato, ancora all'attualità, risolutivo.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, infatti, benché si sia provveduto alla razionalizzazione della struttura societaria, mediante la riconduzione nella capogruppo del relativo *asset*, nonché alla completa rinegoziazione del finanziamento bancario a suo tempo concesso alla ex controllata EUR Congressi S.r.l. per la parziale copertura dei costi di realizzazione, che ha consentito un discreto risparmio di costi ed una minore onerosità delle garanzie prestate, tuttavia, la situazione presenta ancora aspetti di rilevante criticità.

E ciò, sia per la consistente lievitazione dei costi di realizzazione e per i conseguenti problemi di ordine finanziario che ne potrebbero derivare stante il mancato reperimento, a distanza di quattro anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso (venendo così meno una delle principali fonti di finanziamento dell'opera secondo il *budget* originario), sia per i numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione e per il conseguente notevole allungarsi dei tempi per l'ultimazione dei lavori rispetto al termine originariamente previsto.

Parimenti, con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma, d'intesa con il socio di maggioranza dalla società Aquadrome S.r.l. (costituita nel 2007 e partecipata al 49%), in sostituzione di quello originario che prevedeva la realizzazione e la gestione, a cura della stessa società, della c.d. "Città dell'Acqua e del Benessere".

Nemmeno si registrano significativi avanzamenti nell'iter approvativo del nuovo progetto urbanistico di valorizzazione, a fini essenzialmente residenziali, dell'area di

proprietà della società sita in zona "Laurentina", presentato al Comune di Roma nello scorcio dell'anno in sostituzione del precedente accordo di programma risalente al 2006, la cui mancata approvazione ha comportato la risoluzione di un contratto di compravendita stipulato nello stesso anno causando una consistente perdita nel bilancio relativo all'esercizio 2009.

D'altra parte, anche il programma di sviluppo urbanistico in zona "Castellaccio" è ancora lungi dall'essere portato a compimento.

Infatti, sebbene nel corso nel 2010 siano finalmente iniziati i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della Società sull'area all'uopo concessa dal Comune di Roma, si registrano ancora difficoltà nel suo completamento, non essendo stato ancora ottenuto lo sgombero completo dei terreni di proprietà aziendale da cedere in compensazione al Comune di Roma per la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici.

Con riguardo, infine, al Palazzo della Civiltà Italiana, il ritardo con cui si è provveduto a risolvere il contenzioso insorto con l'impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione ha comportato, nonostante la stipula di un nuovo accordo con gli enti a cui l'immobile dovrà essere concesso in locazione, un ulteriore slittamento dei tempi per il completamento dell'opera e, quindi, per l'inizio della locazione medesima.

In presenza del descritto contesto, deve la Corte nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare pericolosi squilibri di ordine finanziario.

Nel corso dell'esercizio all'esame la struttura del gruppo ha subito rilevanti modifiche, per effetto della costituzione delle tre nuove società veicolo EUR TEL S.r.l. (operante nel settore delle telecomunicazioni), EUR POWER S.r.l. (operante nel settore della produzione energetica) e EUR Congressi Roma S.r.l. (operante nel settore dell'attività congressuale).

E' stata inoltre operata la fusione per incorporazione in EUR S.p.a. della preesistente EUR Congressi S.r.l. attraverso la quale, in buona sostanza, è stato ricondotto nella capogruppo il ramo d'azienda relativo alla costruzione del NCC.

Il conto economico relativo all'esercizio all'esame, dopo la perdita realizzata nel 2009, si è chiuso nuovamente con un utile, che è pari a 8,233 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 3,784 milioni di euro nel bilancio consolidato.

Va, tuttavia, evidenziato che il suddetto risultato è stato fortemente influenzato dall'iscrizione nel valore della produzione della capogruppo, tra le rimanenze e gli

incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni, della complessiva somma di 17,080 milioni euro, per effetto dell'operazione di incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l., a titolo, rispettivamente, di spese ed oneri finanziari sostenuti per la costruzione dell'albergo annesso al NCC e di alcune spese ed oneri finanziari sostenuti per la realizzazione di quest'ultimo.

Infatti, se si depura il dato del suddetto importo, il valore della produzione si attesta ad un valore sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esercizio 2009.

E ciò, in quanto il discreto aumento, registratosi anche nell'esercizio all'esame, del volume complessivo dei ricavi ordinari provenienti dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà (che rimane la maggior fonte di introiti) nonché dalle locazioni temporanee e dagli altri servizi minori forniti, è stato parzialmente compensato dalla notevole riduzione (-71% circa) della voce "altri ricavi e proventi".

Per altro verso, anche la riduzione dell'ammontare complessivo dei costi della produzione (- 11,41%) è stato in gran parte determinato dalla consistente diminuzione del fondo rettificativo per svalutazione crediti iscritto nel bilancio del 2009.

Se si guarda, invero, ai costi operativi, si registra, un consistente aumento sia di quelli per servizi (+57,18%) sia di quelli per il personale (+26,05%).

Aumenti analoghi, ancorché in misura leggermente inferiore (rispettivamente 33,32% e 25,11%) si riscontrano anche nel bilancio consolidato.

Benché l'incremento dei costi per servizi sia imputabile essenzialmente agli oneri sostenuti per la costruzione dell'albergo annesso al NCC, che la capogruppo si è accollata a seguito dell'incorporazione di EUR Congressi s.r.l., e che poi, come detto, sono stati iscritti nelle rimanenze, essendo l'albergo destinato alla vendita, si registrano anche discreti incrementi nei costi per collaborazioni esterne, per spese legali e notarili, per servizi di terzi per compensi alla società di revisione e ai componenti degli organi sociali, che hanno, in parte, ridotto l'incidenza dei decrementi, pure a volte cospicui, realizzati su altri centri di costo.

La significativa crescita del costo del personale è essenzialmente conseguente al consistente aumento del personale in servizio sia presso la capogruppo sia presso le società controllate a seguito, soprattutto, delle nuove assunzioni disposte nel corso dell'esercizio, per un totale di 26 unità a livello di gruppo, pari ad un incremento del 30,5%.

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto delle ragioni portate a sostegno delle numerose assunzioni effettuate (per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato a livelli maggiori di quelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002) non può, nondimeno, esimersi dall'evidenziare come l'elevato numero di personale tecnico

assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al NCC, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà portata a compimento, ad una condizione di esuberanza di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società.

D'altro canto, si rivela alquanto prematura – atteso il notevole ritardo già accumulatosi rispetto all'originario termine di ultimazione dei suddetti lavori con il conseguente allungarsi dei tempi per l'avvio dell'attività congressuale – la decisione di dotare la neo istituita società controllata EUR Congressi Roma S.r.l. di un così ampio numero di addetti.

Anche a proposito del consistente incremento della spesa per collaborazioni esterne (che dopo il sensibile abbattimento registratosi nel biennio precedente, è tornato ai livelli del 2006/2007) la Corte non può che reiterare la raccomandazione più volte formulata nel passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e in osservanza delle linee di contenimento della spesa nella soggetta materia desumibili dai provvedimenti normativi di contenimento della spesa pubblica intervenuti negli ultimi anni – ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica a livello universitario.

In ogni caso, per effetto dei fattori sopra illustrati, la gestione caratteristica, evidenzia un miglioramento del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente pari al 7,27%.

Per il resto, si assiste a un discreto calo del valore complessivo degli ammortamenti (-9,67%) e degli accantonamenti (-30,24%), mentre è rimasto sostanzialmente invariato il valore degli oneri diversi di gestione.

Il cospicuo peggioramento del saldo negativo della voce "proventi ed oneri finanziari" consegue, principalmente, al maggiore volume degli interessi passivi maturati nell'anno a seguito dell'utilizzo del finanziamento bancario di 190 milioni di euro concesso per la copertura dei costi di costruzione del NCC e per la ristrutturazione dell'esistente debito bancario a breve a seguito della rinegoziazione del relativo contratto portata a termine a metà dell'esercizio.

Il saldo delle partite straordinarie assume valore positivo rispetto al dato del 2009 ed è imputabile, per la maggior parte, alle plusvalenze realizzate per effetto dei

conferimenti effettuati nella newco EUR TEL S.r.l. e delle operazioni societarie che hanno condotto all'istituzione della newco EUR Congressi Roma S.r.l. e alla fusione per incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l.

Per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio si incrementa nuovamente, dopo la sensibile flessione registratasi nel 2009, il valore del patrimonio netto, sia a livello consolidato, sia nel bilancio di esercizio.

Quanto alle altre poste della situazione patrimoniale passiva, si assiste ad un consistente incremento della situazione debitoria complessiva della capogruppo (+79% circa) per effetto della notevole crescita dell'indebitamento bancario (+68,46%) e dei debiti verso fornitori (+182,69%).

La notevole crescita dei debiti verso il sistema bancario della capogruppo è imputabile, come si è già avuto modo di riferire, all'utilizzo nel corso dell'esercizio delle linee di credito concesse per il finanziamento parziale degli oneri relativi alla costruzione del NCC, per effetto della riconduzione nel suo perimetro societario del relativo asset, nonché per la ristrutturazione del debito bancario "a breve" esistente al luglio del 2010, accumulatosi negli anni precedenti e costituito essenzialmente da scoperti di conto corrente per un importo di 55 milioni di euro circa.

A seguito di tale operazione, infatti, la maggior parte del suddetto debito (94,42%) ha ora scadenza oltre i 5 anni (€ 94.196.000), ovvero tra 1 e 5 anni (€ 4.002.000), con un conseguente sensibile miglioramento del saldo dell'indebitamento finanziario netto a breve, che ha assunto in entrambi i bilanci segno positivo.

L'aumento dei debiti verso fornitori è dovuto, invece, esclusivamente all'acquisizione dei debiti di EUR Congressi S.r.l. per effetto dell'avvenuta incorporazione di tale controllata e si riferiscono a fatture emesse o da emettere da parte dell'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione del NCC e, alla somma da corrispondere alla stessa impresa in esecuzione dell'accordo bonario definito alla fine dell'esercizio e formalizzato nel febbraio 2011.

A livello di gruppo, il volume dei debiti è cresciuto del 47,29%, per effetto, essenzialmente, dell'aumento dei debiti della controllante EUR S.p.a. di cui si è testè detto.

Nel bilancio d'esercizio, si evidenzia, altresì, un notevole aumento dell'appostamento del Fondo per rischi ed oneri (+112% circa), per effetto, principalmente, dell'istituzione di un nuovo "Fondo rischi derivati" a cui si è provveduto per far fronte ai costi sostenuti per il *close out* e la rimodulazione dello *swap* a suo tempo sottoscritto dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. a copertura del rischio

tasso di interesse in relazione al contratto di finanziamento bancario stipulato per la costruzione del NCC.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, si registra un sensibile incremento delle immobilizzazioni a livello consolidato (+7,14%), soprattutto per effetto dell'incremento delle immobilizzazioni materiali (+6,44%).

I nuovi investimenti si riferiscono essenzialmente alla capogruppo e riguardano, per la maggior parte le spese sostenute per la costruzione del Nuovo Centro Congressi, nonché spese incrementative sugli immobili di proprietà.

Pur essendosi manifestate perdite di esercizio nei bilanci di tutte le società controllate e partecipate non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni (che sono state tutte valutate con il criterio del costo d'acquisto) avendo gli amministratori ritenuto trattarsi di perdite recuperabili, generate dalla fase di *start up* delle società e non rappresentanti, pertanto, una perdita durevole di valore delle partecipazioni stesse

Il consistente incremento dell'attivo circolante della capogruppo (+122% circa), che si riflette in parte anche sul bilancio consolidato (+39% circa), è dovuto essenzialmente al valore delle rimanenze rilevate a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l., che si riferiscono al valore del terreno edificabile su cui sorgerà l'albergo annesso al NCC destinato alla vendita a tutti gli altri costi sostenuti per la sua costruzione sino alla data di chiusura dell'esercizio.

Per il resto tale aumento, oltreché dalla notevole crescita del volume delle disponibilità liquide (+165% circa), è stato determinato da un discreto incremento dei crediti commerciali e da un cospicuo aumento di quelli tributari anch'esso conseguente alla più volte richiamata operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l.

Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla diminuzione dei crediti verso società controllate, per effetto dell'elisione, a seguito della disposta incorporazione, di quelli vantati verso EUR Congressi S.r.l., mentre è rimasto sostanzialmente stabile il volume dei crediti verso le società collegate e verso altri.

In conseguenza di tali risultati, peggiora il dato relativo al capitale d'esercizio, sia a livello consolidato, dove il valore negativo del 2009 si incrementa del 30,04%, sia con riguardo alla capogruppo, dove assume valore negativo rispetto al valore positivo, ancorché minimo, dell'esercizio precedente.

Per effetto del maggior volume di immobilizzazioni rispetto all'esercizio precedente, migliora, tuttavia, in entrambi i bilanci il dato relativo al capitale investito netto.



Alla luce delle riferite risultanze, la Corte - pur prendendo atto delle azioni intraprese al fine della ristrutturazione dell'indebitamento verso il sistema bancario e del conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria a breve - ritiene, comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Meng' or similar, written in a cursive style.

**EUR S.p.A.**

**ESERCIZIO 2010**



RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

**EUR S.P.A.****C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

# 1. RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2010 DI EUR S.P.A. E DEL GRUPPO EUR

## **Premessa**

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2010 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2010, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 - ter del D. Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 1 comma 2 bis del D. Lgs. 32/2007.

Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

L'esercizio 2010 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile complessivo d'esercizio pari a 3,8 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A., l'esercizio 2010 si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,2 milioni di euro.

## **1.1 Struttura ed attività del Gruppo**

L'attività del Gruppo ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (ad es.: realizzazione del Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

A tal proposito, si evidenzia che EUR S.p.A., oltre a detenere una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l.", che ha l'obiettivo di procedere alla suddetta riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodro-

mo Olimpico”, nel corso del 2010, al fine di perseguire e ampliare i propri fini sociali - anche con particolare riferimento alle principali iniziative suesposte -, ha posto in essere le seguenti operazioni societarie:

- costituzione, in data 12 gennaio 2010, della società EUR TEL S.r.l., con capitale sociale iniziale (detenuto al 100% da EUR S.p.A.) pari a 10 mila euro (portato, in data 19 novembre 2010, ad euro 10.717.657,00 a seguito del conferimento di beni operato da EUR S.p.A. e da due nuovi soci entranti, con conseguente modifica della quota di partecipazione posseduta da EUR S.p.A.). La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo) la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT). Per maggiori dettagli in merito all'operazione in questione e sui riflessi contabili della stessa sul bilancio di EUR S.p.A. si rinvia a quanto riportato in nota integrativa al bilancio d'esercizio.

La società ha avviato concretamente la propria operatività in seguito al perfezionamento dei conferimenti citati in data 19 novembre 2010. Nello specifico, l'attività svolta negli ultimi mesi del 2010, è consistita esclusivamente nella gestione dei Data Center, della fibra ottica e del sistema di videosorveglianza (TSP) sulla base dei contratti attivi conferiti da EUR S.p.A..

- costituzione, in data 18 febbraio 2010, della società EUR POWER S.r.l., con capitale sociale iniziale pari a 50 mila euro (successivamente portato ad un milione di euro con delibera assembleare del 17 dicembre 2010), detenuto al 51% da EUR S.p.A. e al 49% da ECOGENA S.p.A.. La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale. A tale scopo la Società svolge le attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti.

Per quanto riguarda l'attività della società, è prevista la realizzazione di almeno due centrali di co-generazione, poste l'una sotto viale Europa, in corrispondenza (e a servizio) del Nuovo Centro Congressi, e l'altra in un'area in adiacenza a p.le Adenauer. Entrambe le centrali hanno la caratteristica di essere *centrali ibride*: tale termine indica che almeno il 50% dell'energia prodotta deriva da fonti energetiche rinnovabili.

Le centrali serviranno, inoltre, i fabbisogni energetici di grandi utenze (Enti Pubblici, società, ecc.) presenti all'interno del pentagono storico dell'EUR. La distribuzione dei vettori energetici prodotti dalle centrali avverrà anche grazie al sistema di gallerie di servizio presenti nel sottosuolo del pentagono dell'EUR e per l'uso del quale è stata sottoscritta con Roma Capitale apposita convenzione a febbraio 2011.

L'interesse attuale per tale tipo di attività è notevole, essendo riconosciuto a livello internazionale tramite la piattaforma tecnologica "smart Grid" inserita nel sesto e nel settimo programma quadro dell'Unione Europea e nel Piano Energetico del Comune di Roma.

Operativamente, nel corso del 2010, la Società, anche avvalendosi delle strutture interne dei soci, ha avviato la progettazione delle centrali di cogenerazione previste, l'iter autorizzativo per le stesse, e la commercializzazione dei servizi offerti.

- costituzione di una nuova società alla quale conferire l'attività di gestione congressuale; in tal senso, in data 9 marzo 2010, è stata costituita la Società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., con capitale sociale 10 mila euro, interamente detenuto da EUR S.p.A.. Il conferimento del ramo d'azienda relativo all'attività congressuale da parte di EUR CONGRESSI S.r.l. nella newco EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si è perfezionato in data 17 giugno 2010 e ha comportato, di conseguenza, l'aumento di capitale di EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., sottoscritto in via esclusiva da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. e, quindi, con rinuncia di EUR S.p.A. al diritto d'opzione. L'aumento di capitale è stato pertanto liberato in via integrale tramite il conferimento in natura del suddetto ramo d'azienda.

Il valore economico del ramo d'azienda in questione è stato determinato, come risulta da apposita perizia redatta da un terzo indipendente ed asseverata in data 1 giugno 2010, in euro 638 mila ed è rappresentato dagli assets (crediti e debiti relativi all'attività congressuale già esercitata dalla EUR CONGRESSI S.r.l., alla data del 31 dicembre 2009), dal portafoglio commerciale (composto da contratti con clienti e fornitori aventi ad oggetto lo sfruttamento economico del Palazzo dei Congressi), da disponibilità liquide nonché dai rapporti di lavoro in essere relativamente al personale impiegato nella EUR CONGRESSI S.r.l. nell'ambito della propria attività congressuale;

- fusione per incorporazione di EUR CONGRESSI S.r.l., rappresentata, dopo l'operazione di cui al punto precedente, dal solo ramo costruzione Nuovo Centro Congressi, in EUR S.p.A.; operazione, questa, strettamente connessa con l'operazione di finanziamento conclusa da parte di EUR S.p.A. con un pool di banche in data 15 luglio 2010 con la firma del contratto, finalizzata sia alla ristrutturazione complessiva dei finanziamenti in essere in

capo alla controllante EUR S.p.A., sia alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Per maggiori dettagli in merito all'operazione in questione e sui riflessi contabili della stessa sul bilancio di EUR S.p.A., si rinvia a quanto riportato in nota integrativa al bilancio d'esercizio;

- stipula, in data 19 gennaio 2010, tra il pool di banche (composto da WESTLB AG e MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.) e la società Aquadrome S.r.l. (parte finanziata) di un contratto di finanziamento di 15 milioni di euro e della durata massima di 18 mesi meno un giorno per le esigenze di cassa relative:
  1. al rimborso del precedente finanziamento acceso in data 14 gennaio 2008 (stipulato con WESTLB AG e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.) per un importo pari a 10 milioni di euro più interessi di periodo;
  2. al pagamento della Commissione di Organizzazione dovuta alle banche finanziatrici;
  3. al pagamento degli esborsi per l'IVA dovuta in relazione ai costi di Progetto;
  4. al pagamento dei costi preliminari di Progetto.
- I soci di Aquadrome S.r.l. - Condotte Velodromo S.r.l. (51%) ed EUR S.p.A. (49%) - sono intervenuti nel suddetto contratto di finanziamento, su richiesta del pool di banche, in qualità di garanti del finanziamento concesso alla società partecipata. Pertanto ciascun socio di Aquadrome S.r.l. ha prestato fideiussione per un importo pari al 120% dell'ammontare del finanziamento, naturalmente rapportato alla propria quota di partecipazione in Aquadrome S.r.l.. In questi termini, EUR S.p.A. ha rilasciato fideiussione, a favore del pool di banche, per un importo di 8.820 migliaia di euro (attualmente ridotta a 8.516 migliaia di euro).

Infine, la Capogruppo risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. 196/2003 avendo aggiornato il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

## 1.2 Condizioni operative e sviluppi futuri

### *Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare*

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e ai conseguenti **investimenti** da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione:



### Valorizzazione aree Ex Velodromo Olimpico

L'Accordo di Programma, pubblicato sul BURL il 20/09/2007, prevedeva la demolizione dell'impianto e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo.

Contestualmente all'iter di approvazione dell'Accordo di Programma, la Società ha indetto una gara internazionale per l'individuazione di un partner sviluppatore per la realizzazione del progetto, della quale è risultato vincitore il gruppo Condotte. Conseguentemente, il 6 dicembre 2007 è stata costituita la società "Aquadrome S.r.l.", alla quale è stato conferito il compendio immobiliare composto dalle aree individuate nell'Accordo di Programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51% delle quote di Aquadrome S.r.l.

L'iter procedurale prevedeva l'indizione di un concorso internazionale di progettazione, puntualmente svolto e aggiudicato, ma il 9 marzo 2009 il TAR del Lazio ha accolto il ricorso di uno dei partecipanti al concorso ed ha annullato gli atti di gara e la conseguente aggiudicazione.

Nel frattempo, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma del 2007, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2009, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. La nuova proposta prevede un forte alleggerimento delle cubature nell'area, denominata comparto A, dell'ex impianto a favore di un ampio parco e di servizi pubblici, a fronte di una maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area, denominata Comparto B, tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico.

Gli impegni che Aquadrome S.r.l. nell'ambito della nuova proposta si assumerà sono i seguenti (oltre al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione e al contributo straordinario):

- versamento di un contributo economico pari a 20 milioni di euro per la realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie;
- versamento di un contributo economico pari a 1 milione di euro per la realizzazione della cosiddetta "casa del ciclismo";
- cessione a Roma Capitale di una porzione del terreno sito tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico;
- realizzazione della rotatoria tra viale della Grande Muraglia, viale Oceano Pacifico e via della Tecnica;
- soddisfacimento degli standard (scuola materna, asilo nido, centro polifunzionale per servizi pubblici da definire, parcheggi pubblici, verde pubblico).

Nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma (A.d.P.), EUR S.p.A. conferma l'impegno, previsto nella precedente versione dell'A.d.P., a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane", ma viene sollevata dall'impegno a cedere l'area denominata "Laurenziana".

Il 21 dicembre 2010 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna a Roma Capitale, primo passo fondamentale per avviare l'iter procedimentale del nuovo Accordo di Programma, che dovrà poi essere adottato da Roma Capitale con Delibera di Giunta.

Attualmente sono in corso di approfondimento le ipotesi preliminari progettuali, sia per gli interventi pubblici che per gli interventi privati, e gli aggiornamenti dettati dalla Conferenza dei Servizi.

Entro il primo semestre 2011 il Responsabile del Procedimento di Roma Capitale prevede di portare in Consiglio Comunale la Delibera di Indirizzi al Sindaco. Dopo l'adozione, la delibera sarà pubblicata per 30 gg. sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno poi controdedotte.

Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale potrà comportare una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte nonché una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome S.r.l. con riferimento alle tempistiche di pagamento del prezzo originario rimanente convenuto per la vendita (pari a euro 21.114 migliaia), tenuto anche conto della possibilità di superare la prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione a favore di una progettazione interna.

Con riferimento alle indagini avviate a carico degli ex Amministratori della Società per le vicende connesse alla demolizione dell'ex Velodromo, si rammenta che il Giudice per le Indagini preliminari in data 24 luglio 2008 aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo dell'area formulata dal P.M. *"per mancata individuazione ..... di una condotta concretizzante la commissione di un reato"*. In data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo.

In data 18 febbraio 2011 il P.M. ha presentato richiesta di archiviazione con conseguente trasmissione degli atti al G.I.P.. Quest'ultimo ha emesso il decreto di archiviazione in data 4 marzo 2011.

In relazione all'imputazione ex art. 434 C.P. ("crollo costruzioni o altri disastri dolosi"), ascritta nei confronti del precedente Amministratore Delegato, il P.M. ha formulato la richiesta per la fissazione della data di udienza dibattimentale.

### **Nuovo Centro Congressi**

Il Nuovo Centro Congressi inizialmente si sarebbe dovuto costruire e gestire attraverso un soggetto qualificato, per la cui individuazione è stata espletata nel 2002 una gara di concessione di lavori pubblici. Il soggetto individuato non è stato in grado di completare la fase progettuale e, conseguentemente, nel dicembre 2005 ha concluso il rapporto con EUR S.p.A. attraverso un accordo transattivo. Successivamente il Comune di Roma ha confermato EUR S.p.A. quale attuatore diretto della costruzione del Nuovo Centro Congressi, attraverso il reperimento di proprie risorse finanziarie, oltre gli stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

EUR S.p.A., al fine della realizzazione e gestione dell'opera, ha costituito – a fine 2006 - una società veicolo interamente controllata, EUR CONGRESSI S.r.l., alla quale ha conferito il terreno di sedime dell'opera e tutto il ramo d'azienda di costruzione e gestione del sistema congressuale.

Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società EUR CONGRESSI S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

In data 31 ottobre 2010, si è perfezionata la fusione per incorporazione fra EUR S.p.A. (incorporante) ed EUR CONGRESSI S.r.l. (incorporata), a seguito della quale EUR S.p.A. ha assunto i diritti e obblighi derivanti dal contratto di appalto e dai successivi Atti aggiuntivi.

### Stato di avanzamento dei lavori

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati il 1° febbraio 2008, e nel corso delle attività si è reso necessario procedere ad alcune modifiche progettuali, sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisti, nonché per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della relativa procedura di vendita. Conseguentemente, ad aprile del 2008, è stata approvata una prima perizia di variante per la modifica del sistema di contenimento dei terreni di scavo, mentre una seconda perizia di variante, motivata principalmente per le ottimizzazioni dell'albergo, è stata approvata a fine gennaio 2009.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice ha presentato, ai sensi del combinato disposto dell'art.132 co.3, Il periodo, D. Lgs. 163/2006 e dell'art.11 D.M. LL.PP. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Nuovo Centro Congressi e dell'albergo che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società ha approvato la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di Euro 18.013 rispetto al corrispettivo contrattuale.

Il quadro economico a seguito delle perizie di variante è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, considerati i ritardi nell'esecuzione delle opere di contenimento del terreno a ridosso di Viale Shakespeare per cause impreviste geologiche e geotecniche, il Responsabile del Procedimento ha riconosciuto una proroga di mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori.

In conseguenza di tale proroga, il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

In data 10 dicembre 2010 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva, redatta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR con il quale il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.. E' rimasto confermato il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 31 ottobre 2011.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 dicembre 2010 è pari ad Euro 104.654.454 IVA compresa.

Lo stato di avanzamento in corso dei lavori riguarda il completamento della struttura in acciaio ed il rivestimento esterno in vetro della Teca, nonché il completamento della struttura dell'albergo.

#### *Sviluppi prevedibili*

Si sta procedendo allo sblocco di parte delle opere inizialmente sospese dal 29 aprile 2009 in attesa del completamento della progettazione delle "opere complementari" e dell'ottenimento di pareri, nulla osta ed autorizzazioni degli

Enti competenti. Tale processo è stato attivato a seguito della definitiva approvazione del progetto preliminare delle “opere complementari” mediante il quale è stato possibile definire e circoscrivere con precisione le opere influenzate dalle modifiche, sbloccando quelle non più interessate dalle modifiche e/o ottimizzate per la futura implementazione delle “opere complementari”. Lo sblocco di tali attività comporta la redazione di Perizie tecniche di Variante, senza aumento di spesa, con ridefinizione dei termini intermedi (milestone) di esecuzione dell'appalto e termine finale da rideterminare a seguito della ripresa di tutti i lavori sospesi, successivamente alla firma del contratto dei lavori relativi alle “opere complementari” con l'impresa appaltatrice in esito a procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006.

Progettazione e affidamento di “opere complementari” alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi

Premesso che:

- nel 2002, il progetto del Nuovo Centro Congressi fu elaborato dal concessionario vincitore della gara sulla base del proprio know-how, nel rispetto del piano economico finanziario, attraverso l'introduzione di sensibili modifiche al progetto preliminare posto a base di gara, relative alla distribuzione delle funzioni congressuali ed espositive;
- nel 2006, con la conclusione del rapporto concessorio, su incarico di EUR S.p.A., il progetto fu rielaborato dall'Architetto Fuksas a seguito di sopravvenute normative antisismiche e per l'adeguamento alle prescrizioni tecnico-gestionali impartite dai Vigili del Fuoco;
- in sede di adeguamento, EUR S.p.A. non ha provveduto né ad integrare il progetto con uno studio delle configurazioni modulari e flessibili delle Sale Congressuali, né gli impianti con le specifiche tecnologie congressuali (audio, video, traduzione, ecc...) sulla base di nuove esigenze del mercato in quanto queste sarebbero dovute emergere in esito alla manifestazione di interesse per la gestione della struttura congressuale allora in corso (aprile 2006) e conclusasi con esito negativo. L'onere della progettazione e realizzazione di tali soluzioni era demandata al futuro gestore, in linea con la propria organizzazione e metodologia gestionale,

in esito a quanto sopra:

- fu costituita la EUR CONGRESSI S.r.l., società deputata a gestire il Nuovo Centro Congressi con gli obiettivi di generazione di ricavi stabiliti dal piano economico finanziario alla base del contratto di finanziamento;

- la EUR CONGRESSI S.r.l. nel 2008 ereditò gli obblighi in precedenza attribuiti da EUR S.p.A. al gestore “esterno”, che attraverso procedura concorsuale avrebbe dovuto condurre la commercializzazione della struttura;
- la EUR CONGRESSI S.r.l. ritenne, pertanto, necessario condurre uno studio per confrontare il progetto in corso di realizzazione con le esigenze dell’attuale mercato congressuale (Meeting Management S.r.l. - 2008 “Studio Tecnico di Fattibilità per il Nuovo Centro Congressi di Roma”). Sempre nel 2008 furono pubblicate dalla IAPCO (International Association of Professional Congress Organization) le linee guida per la costruzione di un centro congressi ovvero per permettere l’adeguamento di quelli esistenti agli standard internazionali;
- gli studi condotti da EUR CONGRESSI S.r.l. e le linee guida del 2008 confermarono quanto già emerso in fase di progettazione preliminare, ovvero la necessità di una suddivisione flessibile e modulare delle sale congressuali, con modalità “multi-sala”. Al fine della collocazione ottimale nell’attuale mercato dei congressi, si procedette pertanto alla riorganizzazione ed introduzione di nuove funzioni negli spazi annessi, nonché all’integrazione delle opere tradizionali civili ed impiantistiche, affidate in appalto ed in corso di esecuzione, con tecnologie congressuali e forniture necessarie all’avvio della gestione del Nuovo Centro Congressi.

Con contratto stipulato in data 12 maggio 2009, la Committente affidò all’architetto Massimiliano Fuksas, progettista del Nuovo Centro Congressi, il compito di realizzare uno studio di fattibilità della suddivisione/compartimentazione delle sale congressuali.

Lo Studio, consegnato in bozza nel dicembre 2009 al Consiglio di Amministrazione di EUR CONGRESSI S.r.l. nella seduta del 22 dicembre 2009, è stato ritenuto meritevole di approfondimento ai fini di sviluppare gli atti tecnici ed amministrativi necessari a modificare il contratto di appalto in esecuzione.

Successivamente, il Comune di Roma ha inserito tra gli interventi prioritari del triennio 2010-2012 del Piano Energetico Comunale la realizzazione di un nuovo polo tecnologico per la produzione di energia elettrica, termica e frigorifera a servizio del Nuovo Centro Congressi, dell’annesso hotel ed in una fase successiva anche del nuovo complesso residenziale e direzionale che sorgerà al posto delle torri delle finanze (c.d. “progetto Alfieri”) e progettato dall’Architetto Renzo Piano.

La prima fase attuativa del nuovo Polo tecnologico è rappresentata dalla realizzazione di una centrale di trigenerazione alimentata con biocombustibili in

grado di coprire la totalità dei consumi del NCC e dell'annesso hotel. Tale centrale ipogea sarà realizzata sotto viale Europa in adiacenza del costruendo NCC.

In data 9 aprile 2010 EUR S.p.A. ha richiesto parere all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici in merito alle modalità di affidamento dei lavori complementari per la gestione delle funzioni congressuali e per il collegamento alla realizzanda centrale di trigenerazione.

EUR S.p.A., con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2010, ha ritenuto la realizzazione della centrale di trigenerazione meritevole di approfondimento ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e, conseguentemente, alla sua progettazione e costruzione.

In data 29 aprile 2010 EUR S.p.A., in considerazione degli elementi sopra citati, delle deliberazioni assunte ed in particolare degli eventuali impatti sulle opere in corso di esecuzione, onde escludere duplicazione di costi, ha proceduto a sospendere parzialmente le lavorazioni interessate da potenziali modifiche.

L'Autorità per la Vigilanza, in data 10 maggio 2010, ha emesso un parere confermando la possibilità per la Stazione Appaltante di avvalersi delle modalità di affidamento previste dalla procedura negoziata ex art. 57 D.Lgs. 163/2006 caratterizzando in "opere complementari" i nuovi interventi previsti e le modifiche correlate ed integrate del progetto esecutivo di contratto di appalto.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., in data 7 giugno 2010, sulla base del parere espresso dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ha deliberato all'unanimità di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Soc. AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari".

Il 30 novembre 2010 è stato consegnato il progetto preliminare delle "opere complementari". Dall'analisi della proposta progettuale è emersa la necessità di chiedere al progettista alcune integrazioni e modifiche che hanno portato ad una seconda emissione del progetto preliminare, avvenuta in data 4 febbraio 2011.

Il 17 febbraio 2011 è stata completata la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti.

A seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Sempre in data 17 febbraio 2011 è stata sottoscritta una Convenzione tra Roma Capitale ed EUR S.p.A. per la realizzazione di servizi energetici distribuiti "a rete" nel quartiere, in attuazione del Piano energetico Comunale, con la conferma della realizzazione di centrali di tri-generazione, tra cui quella prevista nell'ipogeo di Viale Europa.

#### *Sviluppi prevedibili*

Lo sviluppo dell'iter autorizzativo del progetto delle "opere complementari" è stimato in due mesi per la predisposizione della documentazione ed almeno sei mesi per l'approvazione in Consiglio Comunale.

#### *Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale*

Con Decreto Ministeriale del 24 marzo 2009 è stata erogata parte del residuo di quanto spettante della quota maturata del primo cofinanziamento, pari ad euro 7.798.499.

A marzo 2009 la Società ha inviato all'Ufficio temporaneo di scopo denominato "Ufficio per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi EUR" (XII Dipartimento del Comune di Roma) una richiesta di modifica dell'art. 4 della convenzione per il trasferimento del residuo del secondo cofinanziamento pari ad euro 40.000.000. Tale modifica proponeva il trasferimento delle annualità residue con tempistica anticipata rispetto a quanto inizialmente stabilito dal Comune di Roma.

A maggio 2009 è stato richiesto al Ministero delle Infrastrutture il trasferimento di euro 21.691.190 pari ad un ulteriore 35% del primo cofinanziamento, allegando come da regolamento la rendicontazione della spesa di almeno l'80% di quanto precedentemente erogato. Con Decreto Ministeriale del 12 maggio 2009 è stata erogata la somma di euro 15.390.416, inferiore a quanto spettante.

In data 25 giugno 2009 EUR S.p.A. ha richiesto il trasferimento del residuo di euro 6.300.738, avvenuto in data 30 luglio 2010 per un importo di euro 6.197.000.



Il 17 dicembre 2009, con Deliberazione di C.C. n. 118/2009, è stata chiesta alla Commissione per Roma Capitale la ripartizione dei fondi disponibili e l'attribuzione di una ulteriore quota di cofinanziamento pari ad euro 20.000.000 a favore del Nuovo Centro Congressi ed agli interventi connessi (terzo cofinanziamento).

Con Determinazione Dirigenziale XII Dipartimento del 25/1/2010 è stato autorizzato il trasferimento della seconda rata del secondo cofinanziamento pari ad euro 20.000.000. Detto trasferimento è avvenuto in data 1 marzo 2010.

Il 19 febbraio 2010, anche a seguito della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale, è stata richiesta all'Ufficio di scopo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la modifica dell'art. 4 dello schema di convenzione al fine di anticipare la data di erogazione dell'ultima rata del secondo cofinanziamento, chiarire le modalità di erogazione del residuo del primo cofinanziamento e stabilire tempi e modalità di erogazione del terzo cofinanziamento richiesto dal Comune alla Commissione per Roma Capitale.

A esito delle richiamate erogazioni, la situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi euro 61.974.828, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un importo complessivo pari ad euro 58.772.312 a seguito dell'avvenuto trasferimento, del residuo della precedente erogazione pari ad euro 6.197.000. Sono pertanto ancora da corrispondere euro 3.202.516 la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi euro 60.000.000, il cui trasferimento avviene dal Comune di Roma, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di euro 40.000.000; è tuttavia ancora in corso di definizione la convenzione con il Comune di Roma per la definizione delle condizioni per l'erogazione dei restanti euro 20.000.000.

La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, di euro 20.000.000, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010.

Come per il residuo del secondo cofinanziamento, dovranno essere definite con il Comune di Roma le condizioni per l'erogazione.

Accordo Bonario

L'Appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.) ha chiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D.Lgs. 163/06, ovvero per l'attivazione della procedura di componimento bonario delle riserve iscritte in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

A tal fine si è proceduto, nei mesi di giugno e luglio 2010, alla nomina della commissione composta da tre membri di cui: uno nominato dall'appaltatore, uno dalla stazione appaltante (dirigente tecnico del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Segretario Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) ed il presidente (Vice Procuratore Generale della Corte dei Conti) nominato congiuntamente.

A tutto il 31 marzo 2010, SAL 13, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 68 milioni di euro (corrispondente al 29,35% dell'importo contrattuale di appalto dei lavori).

La Commissione, nominata ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs. 163/06, ha consegnato una proposta di accordo bonario sulle riserve formulate dall'Impresa Appaltatrice per complessivi euro 19.650.967 che è stata accettata dall'appaltatore e dal Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A..

Pertanto, il verbale di accordo bonario è stato sottoscritto in via definitiva dalle controparti.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Soc. CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio in oggetto, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A. di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di Construction Management e condannava EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente.

Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

Successivamente alla caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR S.p.A. già

in ruolo, ovvero con l'individuazione di personale esterno da assumere (provvedimento, peraltro, resosi necessario per evitare il fermo cantiere ed i rilevanti danni economici conseguenti), come già effettuato per la funzione del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato contestualmente alla cessazione del servizio dell'ATI avvenuta, di fatto, il 6 agosto 2010. Attualmente la struttura della direzione dei lavori è composta, compreso il Direttore dei Lavori, da sedici dipendenti.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinnanzi il TAR del Lazio il provvedimento del 4 agosto 2010 chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, instando in via principale per la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto dichiarato caducato ed in via subordinata per il risarcimento del danno per equivalente (nella misura del 10% dell'importo relativo alla parte non eseguita del contratto) nonché per il risarcimento del c.d. "danno curriculare" nella misura del 3% dell'importo precedentemente citato. Con ordinanza del 29 novembre 2010, il TAR del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Avverso tale ordinanza, EUR S.p.A. ricorreva innanzi il Consiglio di Stato, il quale con Ordinanza del 20 dicembre 2010 ha accolto l'appello statuendo la coerenza del provvedimento di caducazione del contratto con l'annullamento dell'aggiudicazione disposto in sede giurisdizionale.

Con sentenza resa in data 8 marzo 2011 il TAR del Lazio ha accolto, nel merito, il ricorso della Drees & Sommer, ordinando ad EUR S.p.A. di reintegrare la ricorrente nel contratto con effetto dalla data del 1 aprile 2011.

EUR S.p.A. in data 15 marzo 2011 ha proposto appello innanzi il Consiglio di Stato, il quale, in data 29 marzo 2011, ha sospeso il provvedimento del TAR del Lazio, fissando il giudizio di merito per la fine del mese di giugno 2011.

A fronte delle passività potenziali che potrebbero emergere dalle vicende susseguite, la Società ha provveduto ad accantonare nel fondo oneri e rischi per contenziosi un importo complessivo pari ad 800 mila euro, sulla base dell'attuale miglior stima della passività potenziale.

#### Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento precedentemente sottoscritto ed il successivo atto modificativo (entrambi in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.), anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune

clausole, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR CONGRESSI S.r.l. e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento finanziario derivato connesso al finanziamento, di tipo Interest Rate Swap, si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo, che nelle condizioni di mercato attuali aveva prodotto rilevanti perdite per la Società controllata.

Alle problematiche suesposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione congiunta del business fieristico-congressuale, trattativa che ha contribuito alla deliberazione di riassorbire in EUR S.p.A. il ramo costruzione del Nuovo Centro Congressi e la conseguente necessità di riportare in EUR S.p.A. anche il contratto di finanziamento.

In tale contesto si è, inoltre, tenuto conto della necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A. per trasformare tale debito da breve termine a lungo termine.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorative per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato a nuove pattuizioni (e quindi anche all'estinzione del contratto originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.), sottoscritte dalla Società e dagli istituti di credito il 15 luglio 2010 così come modificato con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010, che presentano le seguenti caratteristiche:

*a. Natura del finanziamento*

A fronte di un finanziamento per il solo Nuovo Centro Congressi, per un investimento complessivo da finanziare di 341 milioni di euro, è stato sottoscritto un unico contratto di finanziamento (per un importo totale pari a 190 milioni di euro), con beneficiario EUR S.p.A.; tale contratto di finanziamento verrà utilizzato per la copertura delle esigenze della Società di rifinanziamento del debito a breve esistente per 55 milioni di euro, per la copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni

di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

b. *Tassi applicati*

I tassi applicati prevedono il passaggio dall'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un range da 1,95% a 2,25% per le linee a lungo termine del contratto di finanziamento sottoscritto il 23 aprile 2009 e relativo al Nuovo Centro Congressi, ad un range da 1,90% a 2,00% sempre rispetto all'Euribor a 6 mesi, relativo alle linee a lungo termine negoziate. Per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari a 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari a 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi).

c. *Commissioni applicate*

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, sono state drasticamente ridotte. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si è passati da un valore totale di 6,8 milioni di euro ad un valore di 4,1 milioni di euro, con un risparmio di 2,7 milioni di euro, pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

d. *Garanzie richieste*

Sono state eliminate alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR CONGRESSI S.r.l. e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società e di ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.), per il cui dettaglio si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa al bilancio d'esercizio e consolidato.

e. *Strumenti finanziari derivati di copertura*

Lo strumento finanziario derivato di copertura è stato rimodulato in considerazione della nuova struttura del finanziamento.

f. *Parametri finanziari*

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (*covenants*). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2010 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA  $\leq$  8,8%.

Al 31 dicembre 2010 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

Gli Amministratori ritengono che la rimodulazione del finanziamento sopra descritta sarà in grado di garantire la continuità finanziaria della Società e del

Gruppo, sia per quanto riguarda l'attività ordinaria, sia per quanto riguarda quella relativa agli investimenti.

#### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2010 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo “*Interest Rate Swap*” con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2010) pari a 115.000 migliaia di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031.

Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse.

Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360).

I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

- 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013
- 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Al 31 dicembre 2010 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 7.510 migliaia di euro.

Si tratta di uno strumento finanziario derivati di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile.

Per l'analisi dettagliata di tutti gli elementi che caratterizzano il contratto di finanziamento attualmente in essere con il pool di banche e del loro impatti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto nella nota integrativa nello specifico paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati”.

#### **Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi**

I parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi ammontano a circa 2.220 posti ed è prevista la loro ubicazione in parte nell'area di sedime, ai piani interrati, per un totale di circa 600 posti ed all'esterno, nell'area concessa dal Comune di Roma del Piazzale Marconi, per complessivi 1.600 posti.

La Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi stabilisce la possibilità di ricorrere allo strumento della finanza di progetto per la realizzazione dei parcheggi di standard esterni, in coerenza con le previsioni del Piano Economico Finanziario complessivo dell'iniziativa, approvato dal Comune

di Roma, la cui sostenibilità è condizionata alla realizzazione mediante concessione di lavori pubblici senza ulteriori aggravii finanziari per EUR S.p.A..

Il progetto del parcheggio del Piazzale Marconi è stato approvato in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto del Nuovo Centro Congressi e costituisce parte integrante degli interventi autorizzati con il permesso di costruire rilasciato nel luglio 2007. L'avvio della gestione del Nuovo Centro Congressi è subordinata alla realizzazione e collaudo dei parcheggi esterni di Piazzale Marconi.

Al fine di predisporre gli atti necessari alla bandizione della gara di concessione dei lavori pubblici, la Società ha esteso l'incarico di predisposizione del piano economico finanziario del Nuovo Centro Congressi all'Advisor individuato (Risorse RpR S.p.A.).

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, con comunicazione del 12 maggio 2009, ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interrimento della via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito.

Al fine di definire la fattibilità delle varie ipotesi di interrimento della Via Cristoforo Colombo e la compatibilità della realizzazione del parcheggio a Piazzale Marconi o l'individuazione di alternative, EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR al quale sono stati invitati a partecipare i Dipartimenti XII, VII, VI del Comune di Roma il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le risultanze dello studio commissionato ai consulenti tecnici del Tavolo hanno definito ipotesi tecnicamente percorribili per l'interrimento della Colombo che contemplino la realizzazione alternativa del Parcheggio Marconi in area adiacente lungo l'asse di Viale Civiltà Romana. Dette risultanze e le valutazioni economiche di sostenibilità sono in corso di perfezionamento per la condivisione finale con i vertici dell'Amministrazione Comunale ed in particolar modo dall'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità e programma Roma Capitale.

Nello studio vengono ribadite le criticità già evidenziate per la realizzazione del Parcheggio Marconi (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) che impongono di ottenere dal Comune di Roma la concessione della gestione della sosta di superficie, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie già rilasciata sul Piazzale Marconi.

Il 16 febbraio 2011 è stata richiesta al Sindaco di Roma ed all'Ufficio la possibilità di inserire nel Piano del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità, i parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, in esito alle risultanze dello studio condotto dal Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR, nella nuova e miglior localizzazione di Viale Civiltà Romana e strade limitrofe.

La localizzazione in Viale Civiltà Romana consentirebbe, inoltre, la realizzazione di un percorso pedonale meccanizzato di collegamento tra l'esistente Palazzo dei Congressi ed il Nuovo Centro Congressi.

#### *Sviluppi prevedibili*

L'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico, attraverso una determinazione dirigenziale provvederà alla rilocalizzazione dei parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, da Piazzale Marconi a Viale Civiltà Romana ed eventualmente a Piazzale dell'Industria con un costo stimato in prima analisi di circa 60 milioni di Euro.

Visto il ritardo già accumulato nella conclusione dell'iter approvativo, non sarà comunque possibile garantire la conclusione dei parcheggi di standard esterni in concomitanza con la conclusione dei lavori del Nuovo Centro Congressi, come stabilito con la Deliberazione di C.C. n. 18/2005.

Nel Piano della Sosta allo studio saranno, pertanto, individuate alcune aree da destinare temporaneamente a parcheggio di standard, consentendo - sin dalla conclusione dei lavori - la piena agibilità del Nuovo Centro Congressi.

#### **Palazzo della Civiltà Italiana**

I lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo relativi alla prima fase del lotto 1 sono iniziati nel gennaio 2008.

Nel 2009 è stato necessario procedere con una perizia di variante in aumento, a causa delle sopraggiunte necessarie modifiche al consolidamento strutturale.

A giugno 2009, dopo la sottoscrizione del contratto preliminare per la locazione degli spazi con la Fondazione Valore Italia e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), è stata necessaria una sospensione parziale dei



lavori per adeguare il progetto alle sopravvenute esigenze dei locatari.

A ottobre 2009, l'Impresa appaltatrice ha comunicato l'avvio di un contenzioso con la Società a causa del mancato pagamento dei SAL fatturati e scaduti.

Il 24 maggio 2010, per addivenire ad un accordo risolutivo tra EUR e l'Impresa, e per concludere al meglio il contenzioso aperto, è stato sottoscritto un atto transattivo e una perizia finale di assestamento in diminuzione entro il quinto d'obbligo, a seguito della quale l'importo dei lavori è stato rideterminato a 16,1 milioni di euro con un decremento quindi di circa 2,6 milioni di euro rispetto a quanto inizialmente stabilito.

I lavori sono, pertanto, ripresi il 26 maggio 2010 ed è stata completata la prima fase delle lavorazioni del lotto 1, per il completamento del quale si prevede, come individuato nella Convenzione sottoscritta fra EUR, MiBAC e Fondazione (questi ultimi due saranno poi i futuri conduttori del Palazzo), un aggravio dei costi per circa 3,4 milioni di euro.

#### **Programma urbanistico EUR - Castellaccio**

Per la realizzazione del Centro Sportivo Castellaccio, tra il mese di settembre e dicembre 2009 sono stati rilasciati i nulla osta dai competenti uffici necessari all'inizio dei lavori e, a dicembre 2009, è stata depositata presso gli uffici dell'Area Genio Civile della Regione Lazio la "Denuncia dei lavori e Presentazione del progetto".

I lavori di realizzazione della struttura sono pertanto iniziati e, nonostante un ritardo dovuto alle avverse condizioni metereologiche della fine del 2009, nel corso del 2010 sono proseguiti speditamente, e si prevede arrivino a conclusione entro la seconda metà del 2011.

Si ricorda infine che, in ottemperanza alle disposizioni della Convenzione del 2008 e al fine di realizzare le opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma Castellaccio, la Società deve liberare l'area sita tra via dell'Oceano Pacifico e via Cristoforo Colombo e ancora occupata dalla società Caravan Auto. Ciò permetterà lo svincolo della fideiussione bancaria, pari a circa 1,5 milioni di euro, rilasciata a garanzia della predetta cessione.

#### **Programma di interventi per l'area denominata Laurentina sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata**

La delibera di Indirizzi al Sindaco per la stipula di un Accordo di Programma finalizzato all'approvazione dello Schema Preliminare della Centralità Locale

“Laurentina” che includeva un programma di interventi proposto da EUR S.p.A., pervenuta alla Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18 gennaio 2006, non è mai stata deliberata dal Consiglio Comunale a causa della scadenza del mandato consiliare. La proposta prevedeva la rilocalizzazione di diritti urbanistici soppressi dal Nuovo Piano Regolatore ed esistenti su altre aree societarie che, ridotti e convertiti ad uso privato, venivano trasferiti sul terreno di via di Vigna Murata, angolo via dei Corazzieri, per complessivi 9.159 mq e distinti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nelle more dell’approvazione del cambio di destinazione d’uso, il predetto terreno è stato venduto alla società “CUMA 6 S.r.l.”, con atto notarile del 22 dicembre 2006, sottoponendone l’efficacia alla condizione risolutiva della mancata stipula della “Convenzione” tra la “CUMA 6 S.r.l.” ed il Comune di Roma entro il termine di ventiquattro mesi dalla stipula del suddetto atto, ovvero entro il 22 dicembre 2008, per il corrispettivo di euro 17.077 migliaia.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha proseguito l’iter per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma con il Comune di Roma nonostante le vicende politiche legate al Comune di Roma (tra cui l’indizione di due elezioni amministrative con la conseguente costituzione di due nuove Giunte e Consigli Comunali).

Nel dicembre 2008, su istanza di EUR S.p.A., il Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma ha inviato una comunicazione in cui confermavano che l’iter approvativo era “tutt’ora in corso”, e che “non erano emersi ad oggi elementi contrari”. Iter amministrativo riavviato dall’Amministrazione comunale non più come Accordo di Programma ma come adozione di Variante Urbanistica dell’area, da Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale a Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3.

A dicembre 2008, avverata la Condizione risolutiva del Contratto, la società acquirente si è comunque detta disponibile a convenire una proroga del termine di avveramento della Condizione mediante la stipula di una scrittura che si è prorogata dapprima al 30 novembre 2009 e successivamente al 31 maggio 2010.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, non ritenendo ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra nonché sulla base degli incontri avuti con la controparte, gli Amministratori hanno ritenuto probabile l’esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, si era provveduto a svalutare l’intero credito residuo pari a euro

14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile.

Come previsto dagli Amministratori, nel corso del primo semestre 2010, la controparte ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto e pertanto si è provveduto al totale utilizzo del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi oneri per un importo pari rispettivamente a euro 14.345 migliaia e euro 2.732 migliaia.

Gli uffici, da gennaio a giugno 2010, hanno modificato in parte la documentazione tecnico-amministrativa, su richiesta del Comune di Roma, al fine di predisporre una nuova proposta migliorativa rispetto alla precedente sia dal punto di vista aziendale che dal punto di vista pubblico. Accanto agli standard pubblici, pertanto, sono state valutate le opere aggiuntive e il contributo straordinario richiesto dall'Amministrazione a fronte degli 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale richiesti.

Nel primo semestre 2011 verrà presentato l'Atto D'obbligo da parte di EUR S.p.A. a Roma Capitale e la nuova delibera sarà sottoposta all'esame della Giunta Comunale, primo passo fondamentale per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica.

Successivamente il Responsabile del Procedimento del Comune di Roma provvederà a portare in Consiglio Comunale la Delibera di Variante Urbanistica. Dopo l'adozione la delibera sarà pubblicata per 30 gg. sull'Albo Pretorio del Comune di Roma, per permettere a tutti i cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno controdedotte dal Responsabile del Procedimento del Comune.

### **Locali "ex PICAR"**

Successivamente l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. I lavori sono proseguiti fino al 3 marzo 2009 e poi sono stati momentaneamente sospesi a seguito delle vicende giudiziarie qui di seguito illustrate.

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata "ex Picar", sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX del Comune di Roma, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un evidente equivoco posto che, i lavori in questione, costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie; la D.I.A., infatti, presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A. presentata in data 9.8.2007 e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 2.1.2008.

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento del Comune di Roma con nota del 5.3.2009 in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A. del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la pratica in oggetto, si ritengono superati "i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09".

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.

Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 Marzo 2009.

Si è ancora in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.

Dal procedimento in parola non si ritiene che eventuali passività potenziali significative possano sorgere in capo alla Società ed al gruppo.

### **1.3 Ricerca e sviluppo**

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da esso prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

## 1.4 Personale

Nel corso del 2010 la Capogruppo ha attuato una serie di operazioni societarie (tra cui la costituzione di tre nuove società, la fusione per incorporazione della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. in EUR S.p.A. ed altre e per i cui dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 1 “Struttura ed attività del Gruppo” del presente documento) che hanno inciso in maniera rilevante sia sulla struttura organizzativa e sia sul costo del personale.

Per effetto di quanto sopra e al fine di dotarsi delle risorse umane ed organizzative necessarie per far fronte alla mutata realtà della Società e del Gruppo (mantenendo, nel contempo, una particolare attenzione ai meccanismi di efficientamento e di razionalizzazione di tali risorse), EUR S.p.A. ha effettuato una serie di operazioni in materia di personale che hanno portato, nella seconda metà dell’esercizio, all’adozione di un nuovo organigramma.

Di conseguenza, la Società ha provveduto anche ad attivare tutte le azioni necessarie al fine di predisporre il proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (ex D.Lgs. 231/01) nonché ad aggiornare le relative Procedure Aziendali (con l’introduzione, nell’ambito di quelle del personale, del meccanismo della “mobilità infragruppo”).

In particolare, la succitata fusione per incorporazione della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. in EUR S.p.A. ha comportato il rientro di tutta la struttura tecnico – operativa che ha il compito di realizzare il Nuovo Centro Congressi e che era precedentemente distaccata presso la controllata.

Tale struttura tecnico - operativa dedicata alla realizzazione del NCC ha dovuto poi essere ulteriormente rafforzata ed adeguata a seguito delle vicende relative all’interruzione dei rapporti con la società di consulenza tecnica Drees & Sommer AG (descritte, nel dettaglio, nel paragrafo “Servizio di Construction Management - Ufficio Direzione Lavori”) che hanno portato alla conseguente internalizzazione di tutte le attività precedentemente svolte da quest’ultima.

In dettaglio si evidenzia, per l’esercizio 2010, quanto segue:

- l’assunzione di 22 dipendenti, di cui 13 con profilo tecnico e 9 con profilo amministrativo. Di questi, 14 sono stati inseriti all’interno della struttura NCC e 8 nelle altre strutture della Società per fare fronte alle esigenze sorte in ambito societario;
- l’assunzione di due dirigenti con decorrenza 3 gennaio 2011;
- la nomina a dirigente del personale di una risorsa interna, già responsabile del Servizio Personale;

- la risoluzione del rapporto di lavoro intercorrente con due dirigenti;
- la cessazione - a febbraio 2011 - del rapporto contrattuale a tempo determinato con un dirigente, per naturale scadenza dello stesso.

Per quanto riguarda i distacchi (ex D.Lgs. n. 276/2003 - “Legge Biagi”), strumento che viene utilizzato dalle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse reciproco, EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell’anno 2010 nella situazione di distaccataria per cinque unità e di distaccante per otto dipendenti, con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. ai soggetti distaccatari.

Va, però, segnalato che nel gennaio 2011, la Società ha cessato i distacchi per quattro risorse e ha formalizzato il distacco dalla Società Marco Polo di un dipendente del ramo di azienda EUR.

Il numero puntuale dei dipendenti in forza in EUR S.p.A. alla fine dell’anno è pari a 100 unità, con un incremento di 18 unità rispetto ad inizio anno. Nel 2010 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 91 unità mentre nell’esercizio precedente è stato di 82 unità, con un incremento medio di 9 unità.

A livello economico, il costo del personale della Capogruppo, che nel consuntivo 2009 è stato pari a complessivi 4.675 migliaia di euro (al netto degli incentivi all’esodo e del recupero dei costi), alla fine del 2010 è stato di complessivi 6.907 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all’esodo e del recupero dei costi), con un incremento di circa il 47,7%, coerente con l’incremento registrato nella forza lavoro e con le politiche di gestione del personale (incentivazione e avanzamenti di carriera) adottate dalla capogruppo nel corso dell’esercizio. Si precisa, però, che tale costo include il costo del personale interamente dedicato all’investimento del Nuovo Centro Congressi, pari a complessivi 780 mila euro, sospeso nel valore delle rimanenze e delle immobilizzazioni in corso.

Per ciò che attiene le Società controllate, si segnala l’avvio delle procedure di selezione del personale per la Società EUR TEL, l’assunzione di un dipendente con la qualifica di responsabile tecnico per la Società EUR POWER e l’assunzione di cinque risorse e di un collaboratore a progetto per la Società EUR CONGRESSI ROMA.

## 1.5 Commenti ai dati economici del Gruppo

### Attività di valorizzazione commerciale

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A. ha affinato le sue strategie di gestione immobiliare, migliorando l’organizzazione interna al fine di una

migliore prestazione dei servizi alla clientela e dando nuovo impulso alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente. Il patrimonio societario in termini di spazi locativi risulta affittato per il 97%. E' sempre alto l'interesse manifestato dagli imprenditori locali ad avviare attività in zona EUR, per cui si ha una domanda maggiore della disponibilità, che consente alla Società di ridurre ulteriormente i periodi di vacancy contrattuale. Le superfici locate nel corso dell'anno 2010 (compresi i rinnovi contrattuali per mq 2.103) sono state in totale di mq. 5.201, con destinazione uffici/commerciale.

Va segnalato che nel corso del 2010 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per mq. 761, già ricollocati nella quasi totalità. Alla fine del 2010 restano ancora liberi 7.052 mq di cui: mq 4.640 (interrato e piano terra Palazzo delle Scienze) al momento in attesa di capire che tipo di ristrutturazione effettuare, in base al tipo di attività da insediare. Per la superficie rimanente esistono già delle offerte in fase di valutazione e si pensa di mettere a reddito tali superfici entro la fine del 2011.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio modificato sin dall'esercizio 2009, si registra un rendimento complessivo lordo annuo su base annuale pari al 5,69% che manifesta la tendenza verso un leggero incremento dei rendimenti rispetto all'esercizio precedente (5,43%) e comunque migliore della media dei rendimenti per il mercato italiano che si attesta su un 4,9% annuo (fonte Assoedilizia).

#### Dati economici del Gruppo

I commenti forniti nel seguito si riferiscono principalmente alla Capogruppo, data la prevalente significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato.

Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati delle società controllate e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di EUR S.p.A. relativo all'esercizio 2010 si attesta su un importo di 54.254 migliaia di euro.

Sempre con riferimento ad EUR S.p.A., si segnalano le seguenti componenti di ricavo:

- 36.497 migliaia di euro per ricavi da locazioni;
- 871 mila euro per ricavi da locazioni temporanee;
- 1.126 migliaia di euro per ricavi da servizi di Facility Management e infrastrutture idriche;
- 456 mila euro per ricavi da servizi tecnologici;
- 59 mila euro per altri ricavi.

I ricavi del 2010, rapportati a quelli del 2009, si sono incrementati di circa 2.394 migliaia di euro (pari al 6,5%). Analizzando poi i soli ricavi da locazione, l'incremento rispetto all'anno precedente è pari a 1.551 migliaia di euro (+4,4%). Tale incremento è dovuto essenzialmente alla completa messa a reddito dei lotti del complesso dell'Archivio di Stato, all'avvio a regime dei contratti stipulati a fine 2009 (relativi all'Archivio di Stato, Palazzo degli Uffici, Palazzo delle Tradizioni Popolari e Palazzo dell'Arte Moderna) e alla definizione di alcuni rinnovi contrattuali (Palazzo dell'Arte Antica, Salone delle Fontane - Palazzo degli Uffici -).

Con riferimento ai ricavi per locazioni temporanee, si evidenzia che, per effetto della fusione tra EUR S.p.A. e la controllata EUR CONGRESSI S.r.l., la capogruppo evidenzia maggiori ricavi per locazioni temporanee per circa 652 migliaia di euro.

A livello consolidato i ricavi per locazioni temporanee presentano una flessione passando da circa 2.812 migliaia di euro nel 2009 a circa 2.477 migliaia di euro nel 2010; a tale riguardo si evidenzia che tali ricavi sono relativi alla locazione di spazi per eventi aventi carattere temporaneo e non ricorrente, pertanto tale flessione è da ricondursi alla natura di tali ricavi legati a manifestazioni ed eventi verificatisi lo scorso esercizio e non ripetutesi nel corso del 2010.

I consumi di materie e servizi esterni consolidati relativi alla gestione 2010 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 25.851 migliaia di euro, significativamente superiori a quelli del precedente esercizio (pari a 17.241 migliaia di euro). Tale incremento è riconducibile principalmente ai maggiori oneri sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi rispetto al precedente esercizio, anche per effetto dell'accordo bonario sottoscritto con l'appaltatore per il riconoscimento delle riserve tecniche di cantiere come descritto in precedenza.

Il costo del lavoro della Capogruppo (al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato), complessivamente pari al 12,7% del valore della produzione (12,8% nel 2009), è aumentato di circa 2.232 migliaia di euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

A livello consolidato, il costo del lavoro - sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato - si è attestato a 7.417 migliaia di euro.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della Capogruppo è passato da 20.835 migliaia di euro nel 2009 (56,90% del valore della produzione), a 22.350 migliaia di euro (41,20% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 20.547 migliaia



di euro al 31 dicembre 2009 a 22.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2010, con un incremento dell'8,4%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 1.020 migliaia di euro si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie della società.

Si precisa che nel precedente esercizio gli stanziamenti rettificativi si riferivano per 14.345 migliaia di euro alla svalutazione del credito nei confronti di CUMA 6 riguardante la vendita del terreno in zona Laurentina, a seguito delle vicende descritte precedentemente all'interno del presente documento nello specifico paragrafo.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.700 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), al fondo per contenziosi civili per 1.153 migliaia di euro e al fondo contenziosi dipendenti per 520 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi consolidato, comprende principalmente l'ICI di competenza sostenuta dalla capogruppo per 1.610 migliaia di euro oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo della controllante è passato pertanto, per effetto di quanto appena descritto, da -8.387 migliaia di euro nel 2009 (-22,91% del valore della produzione), a 9.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 (18,33% del valore della produzione).

A livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a 9.218 migliaia di euro contro -9.331 migliaia di euro al 31 dicembre 2009.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 5.479 migliaia di euro contro un saldo negativo di circa 1.721 migliaia di euro al 31 dicembre 2009. Tale andamento è riconducibile quasi esclusivamente al costo sostenuto dalla EUR S.p.A. per la chiusura e successiva rimodulazione dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.. Per maggiori dettagli sull'operazione descritta e sui riflessi in bilancio si rinvia a quanto descritto nella presente relazione e nelle note integrative al bilancio d'esercizio e consolidato.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a 558 mila euro rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, positivo per 5.335 migliaia di euro (contro un saldo negativo di 1.831 mila euro del passato esercizio), comprende tra i componenti positivi: la plusvalenza realizzata per effetto dell'operazione di conferimento di beni in EUR TEL (per 4.691 migliaia euro), la plusvalenza realizzata in sede di conferimento di ramo d'azienda in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. (per 151 mila euro) e insussistenze del passivo per 361 mila euro per debiti iscritti in bilancio rivenienti dall'ex ente non dovuti dalla capogruppo, oltre a variazioni di stime effettuate nel precedente esercizio.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 8.233 migliaia di euro contro -12.656 migliaia di euro del precedente esercizio; tale risultato fortemente migliorativo rispetto al precedente esercizio risente sia dei risultati positivi della gestione ordinaria, sia dei risultati positivi della gestione straordinaria, questi ultimi bilanciati dagli effetti negativi derivanti dai maggiori oneri finanziari conseguenti alla chiusura dello strumento finanziario originariamente in capo alla EUR CONGRESSI.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a 3.784 migliaia di euro contro -16.328 migliaia di euro del precedente esercizio.

| <b>TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI</b>                         | <b>31/12/2010</b> | <b>31/12/2009</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |                   |                   |
| Forniture   | 0                 | 0                 |
| Affitti attivi  | 36.545            | 34.946            |
| Locazioni temporanee  | 2.477             | 2.812             |
| Servizi di Facility Management  | 1.087             | 804               |
| Servizi tecnologici   | 541               | 456               |
| Altri ricavi ordinari 64 190  |                   |                   |
| <b>A. Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>                                    | <b>40.714</b>     | <b>39.208</b>     |
| Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 14.320            | 4.034             |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                                     | 701               | 574               |
| Altri ricavi ordinari (non ripetibili)  | 0                 | 0                 |
| Contributi in conto esercizio   | 0                 | 0                 |
| <b>B. Valore della produzione</b>   | <b>55.735</b>     | <b>43.816</b>     |
| Consumi di materie e servizi esterni  | (25.851)          | (17.241)          |
| <b>C. Valore aggiunto</b>   | <b>29.884</b>     | <b>26.575</b>     |
| % Valore aggiunto/Valore della produzione   | 53,62%            | 60,65%            |
| Costo del lavoro  | (7.417)           | (5.786)           |
| Incentivi esodo   | (204)             | (242)             |
| <b>D. Margine operativo lordo</b>   | <b>22.263</b>     | <b>20.547</b>     |
| % MOL/Valore della produzione   | 39,94%            | 46,89%            |
| Ammortamenti  | (6.546)           | (6.725)           |
| Altri stanziamenti rettificativi  | (1.230)           | (15.845)          |
| Stanziamenti a fondi rischi e oneri   | (3.373)           | (4.834)           |
| Saldo proventi e oneri diversi  | (1.896)           | (2.474)           |
| <b>E. Risultato operativo</b>   | <b>9.218</b>      | <b>(9.331)</b>    |
| % Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %                                 | 16,54%            | -21,29%           |
| Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni                                | (5.479)           | (4.155)           |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie  | (558)             | (281)             |
| <b>F. Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>                 | <b>3.181</b>      | <b>(13.767)</b>   |
| % Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.                        | 5,71%             | -31,42%           |
| Proventi ed oneri straordinari  | 543               | (1.802)           |
| <b>G. Risultato prima delle imposte</b>   | <b>3.724</b>      | <b>(15.569)</b>   |
| % Risultato prima delle imposte/Valore della produzione                               | 6,68%             | -35,53%           |
| Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)                                | 60                | (759)             |
| <b>H. Utile (perdita) del periodo</b>   | <b>3.784</b>      | <b>(16.328)</b>   |
| % Risultato del periodo/Valore della produzione                                       | 6,79%             | -37,26%           |

| <b>TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.</b>                        | <b>2010</b>   | <b>2009</b>     |
|---|---------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |               |                 |
| Forniture   |               |                 |
| Affitti attivi  | 36.497        | 34.946          |
| Locazioni temporanee  | 871           | 219             |
| Servizi di Facility Management  | 1.126         | 804             |
| Servizi tecnologici   | 456           | 463             |
| Altri ricavi ordinari   | 59            | 183             |
| <b>A. Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>                                    | <b>39.009</b> | <b>36.615</b>   |
| Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)                                   | -             | -               |
| Altri ricavi ordinari (non ripetibili)  | 224           | -               |
| Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 14.320        | -               |
| Variazioni dei lavori in corso su ordinazione   | -             | -               |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                                     | 701           | -               |
| Contributi in conto esercizio   | 0             | 0               |
| <b>B. Valore della produzione</b>   | <b>54.254</b> | <b>36.615</b>   |
| Consumi di materie e servizi esterni  | (24.793)      | (10.863)        |
| <b>C. Valore aggiunto</b>   | <b>29.461</b> | <b>25.752</b>   |
| % Valore aggiunto/Valore della produzione   | 54,30%        | 70,33%          |
| Costo del lavoro  | (6.907)       | (4.675)         |
| Incentivi esodo   | (204)         | (242)           |
| <b>D. Margine operativo lordo</b>   | <b>22.350</b> | <b>20.835</b>   |
| % MOL/Valore della produzione   | 41,20%        | 56,90%          |
| Ammortamenti  | (5.918)       | (6.553)         |
| Altri stanziamenti rettificativi  | (1.020)       | (15.845)        |
| Stanziamenti a fondi rischi e oneri   | (3.373)       | (4.835)         |
| Saldo proventi e oneri diversi  | (2.095)       | (1.990)         |
| <b>E. Risultato operativo</b>   | <b>9.944</b>  | <b>8.387</b>    |
| % Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %                                 | 18,33%        | -22,91%         |
| Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni                                | (5.478)       | (1.721)         |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie  | 0             | 0               |
| <b>F. Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>                 | <b>4.466</b>  | <b>(10.108)</b> |
| % Risultato ante imposte e comp. straordinario/Valore della produz.                   | 8,23%         | -27,61%         |
| Proventi ed oneri straordinari  | 5.335         | (1.831)         |
| <b>G. Risultato prima delle imposte</b>   | <b>9.801</b>  | <b>(11.939)</b> |
| % Risultato prima delle imposte/Valore della produzione                               | 18,07%        | -32,61%         |
| Imposte sul reddito   | (1.568)       | (717)           |
| <b>H. Utile (perdita) del periodo</b>   | <b>8.233</b>  | <b>(12.656)</b> |
| % Risultato del periodo/Valore della produzione                                       | 15,18%        | -34,57%         |

## 1.6 Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 55.387 migliaia di euro, di cui 49.266 ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, inclusivi degli oneri riconosciuti all'appaltatore a seguito dell'accordo bonario più volte citato.

Gli investimenti hanno riguardato:

- per EUR S.p.A., spese incrementative su beni propri per circa 2.918 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 1.016 migliaia di euro, 50 mila euro per altri beni e per 51.114 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., euro 25 mila riferiti ad impianti specifici ed euro 7 mila riferiti ad altri impianti;
- per EUR TEL S.r.l., euro 144 migliaia di euro per macchine d'ufficio elettroniche e per 113 migliaia di euro per centraline telefoniche (beni conferiti da parte dei soci terzi).

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo, si rilevano i seguenti principali movimenti:

- storno della partecipazione nella EUR CONGRESSI S.r.l. pari a ad euro 80.203 migliaia per effetto della fusione per incorporazione più volte citata;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., a seguito della costituzione e della successiva acquisizione a seguito dell'operazione di fusione citata per euro 648 migliaia;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR TEL S.r.l., a seguito della costituzione e del successivo aumento di capitale liberato tramite conferimento di beni per complessivi 7.034 migliaia di euro;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR POWER S.r.l., a seguito della costituzione e del successivo aumento di capitale per 510 mila euro.

A livello consolidato la variazione rilevata nel valore delle partecipazioni è attribuibile all'adeguamento con il metodo del patrimonio netto della valutazione nelle società collegate Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. per complessivi 559 migliaia di euro, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica sezione della nota integrativa consolidata.

Il capitale proprio di EUR S.p.A. si è attestato a 698.125 migliaia di euro, comprendo l'88,8% del capitale investito (pari a 786.381 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari a 4.713 migliaia di euro determinati come differenza tra l'utile d'esercizio (euro 8.233 migliaia) e il disavanzo di fusione derivante dalle perdite pregresse sostenute dalla incorporata EUR CONGRESSI S.r.l. (euro 3.520 migliaia).

Il patrimonio netto del gruppo e di terzi si è attestato a 685.908 migliaia di euro, coprendo l'88,8% del capitale investito (pari a 772.471 migliaia di euro), e presenta un incremento di 3.784 migliaia di euro per l'utile di periodo e di 4.173 migliaia di euro per la variazione dell'area di consolidamento e l'entrata dei nuovi soci nelle società controllate.

Il capitale d'esercizio di EUR S.p.A., pari a -69.198 migliaia di euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- aumento della voce rimanenze di magazzino di euro 60.272 migliaia, per effetto della citata fusione con la EUR CONGRESSI S.r.l. che ha comportato il rientro nella proprietà di EUR S.p.A. del terreno su cui sorgerà la struttura alberghiera annessa al NCC (per euro 25.713 migliaia) e delle opere in corso di realizzazione (per euro 34.559 migliaia).
- aumento dei crediti commerciali netti per 7.102 migliaia di euro;
- aumento della voce altre attività per 891 migliaia di euro;
- aumento dei debiti verso fornitori per 32.920 migliaia di euro, prevalentemente per effetto degli oneri derivanti dall'appalto per la realizzazione dell'NCC e del relativo albergo;
- aumento dei fondi rischi ed oneri di euro 9.158 migliaia per effetto principalmente dello stanziamento a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione dello strumento finanziario derivato a copertura dei rischi di tasso del contratto di finanziamento descritto in nota integrativa nello specifico paragrafo;
- aumento delle altre passività, per 95.409 migliaia di euro, per effetto dell'iscrizione tra i risconti passivi del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il NCC.

Il flusso monetario della Capogruppo nell'esercizio 2010 è stato positivo per 60.413 migliaia di euro principalmente per effetto della ristrutturazione dell'indebitamento verso le banche descritto in nota integrativa. La dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

flussi derivanti dalle attività d'esercizio (+52.349 migliaia di euro);

dalle attività di investimento e disinvestimento (-111.175 migliaia di euro);

dalle attività di finanziamento per euro 119.239 migliaia.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 50.471 migliaia di euro, ad un saldo positivo di 9.942 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda EUR S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 15.756 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 1.479 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 4.335 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, ha provveduto a smobilizzare - pro solvendo - alcuni crediti vantati nei confronti del Comune di Roma.

A livello di Gruppo, le disponibilità monetarie nette finali a breve sono pari ad 11.635 migliaia di euro superiori alle disponibilità della Capogruppo per la presenza in capo alle controllate di disponibilità finanziarie nette positive per complessivi 1.693 migliaia di euro.

Con riferimento alla situazione finanziaria della capogruppo EUR S.p.A. e alle azioni da quest'ultima poste in essere per meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi, si rinvia allo specifico paragrafo "Rischio di liquidità".

| <b>TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA</b>                         |              | <b>31/12/2010</b> | <b>31/12/2009</b> |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |              |                   |                   |
| <b>A. Immobilizzazioni</b>  |              |                   |                   |
| Immobilizzazioni immateriali  |              | 7.264             | 396               |
| Immobilizzazioni materiali  |              | 821.085           | 771.390           |
| Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.                          |              | 10.655            | 11.214            |
| Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)                |              | 1.495             | 1.479             |
|   |              | <b>840.499</b>    | <b>784.479</b>    |
| <b>B. Capitale di esercizio</b>   |              |                   |                   |
| Rimanenze di magazzino  |              | 60.272            | 44.826            |
| Crediti commerciali   |              | 28.330            | 21.086            |
| Altre attività  |              | 39.523            | 30.813            |
| Debiti commerciali  |              | (63.873)          | (52.828)          |
| Fondi per rischi ed oneri   |              | (17.285)          | (10.332)          |
| Altre passività   |              | (113.795)         | (84.953)          |
|   |              | <b>(66.828)</b>   | <b>51.388)</b>    |
| <b>C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)</b>                      |              | <b>773.671</b>    | <b>733.091</b>    |
| <b>D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>                              |              | <b>(1.200)</b>    | <b>(1.321)</b>    |
| <b>E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>          |              | <b>772.471</b>    | <b>731.770</b>    |
| coperto da:   |              |                   |                   |
| <b>F. Patrimonio netto</b>  |              |                   |                   |
| Capitale e riserve di pertinenza del gruppo   |              | 677.951           | 694.279           |
| Capitale e riserve di pertinenza di terzi   |              | 4.173             |                   |
| Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo                                      |              | 4.075             | (16.328)          |
| Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi  |              | (291)             |                   |
|   |              | <b>685.908</b>    | <b>677.951</b>    |
| <b>G. Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>                                 |              | <b>98.198</b>     | <b>5.156</b>      |
| <b>H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b> |              |                   |                   |
| debiti finanziari a breve   |              | 5.814             | 56.636            |
| disponibilità e crediti finanziari a breve  |              | (17.449)          | (7.973)           |
| Ratei e risconti di natura finanziaria, netti   |              | -                 | -                 |
|   |              | <b>(11.635)</b>   | <b>48.663</b>     |
|   | <b>(G+H)</b> | <b>86.563</b>     | <b>53.819</b>     |
| <b>I. Totale come in E (F+G+H)</b>  |              | <b>772.471</b>    | <b>731.770</b>    |
| Return on Equity (ROE) %  |              | 0,55%             | -2,41%            |
| Return on Net Assets (ROA) %  |              | 0,94%             | -1,05%            |
| Return on Investment (ROI) %  |              | 1,19%             | -1,28%            |



| <b>TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE</b>                                     |              | <b>31/12/10</b> | <b>31/12/09</b> |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |              |                 |                 |
| <b>A. Immobilizzazioni</b>  |              |                 |                 |
| Immobilizzazioni immateriali  |              | 5.105           | 284             |
| Immobilizzazioni materiali  |              | 818.613         | 644.052         |
| Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.                          |              | 31.347          | 103.358         |
| Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)                |              | 1.695           | 2.634           |
|   |              | <b>856.760</b>  | <b>750.328</b>  |
| <b>B. Capitale di esercizio</b>   |              |                 |                 |
| Rimanenze di magazzino  |              | 60.272          | 0               |
| Crediti commerciali   |              | 27.046          | 19.944          |
| Altre attività  |              | 38.378          | 37.487          |
| Debiti commerciali  |              | (62.789)        | (29.869)        |
| Fondi per rischi ed oneri   |              | (17.285)        | (8.127)         |
| Altre passività   |              | (114.820)       | (19.411)        |
|   |              | <b>(69.198)</b> | <b>24</b>       |
| <b>C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)</b>                      |              | <b>787.562</b>  | <b>750.352</b>  |
| <b>D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>                              |              | <b>(1.181)</b>  | <b>(1.313)</b>  |
| <b>E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>          |              | <b>786.381</b>  | <b>749.039</b>  |
| coperto da:   |              |                 |                 |
| <b>F. Capitale proprio</b>  |              |                 |                 |
| Capitale versato  |              | 645.248         | 645.248         |
| Riserve e risultati a nuovo   |              | 44.644          | 60.820          |
| Utile (Perdita) del periodo   |              | 8.233           | (12.656)        |
|   |              | <b>698.125</b>  | <b>693.412</b>  |
| <b>G. Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>                                 |              | <b>98.198</b>   | <b>5.156</b>    |
| <b>H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b> |              |                 |                 |
| debiti finanziari a breve   |              | 5.814           | 56.586          |
| disponibilità e crediti finanziari a breve  |              | (15.756)        | (6.115)         |
| Ratei e risconti di natura finanziaria, netti   |              | 0               | 0               |
|   |              | <b>(9.942)</b>  | <b>50.471</b>   |
|   | <b>(G+H)</b> | <b>88.256</b>   | <b>55.627</b>   |
| <b>I. Totale come in E (F+G+H)</b>  |              | <b>786.381</b>  | <b>749.039</b>  |
| Return on Equity (ROE) %  |              | 1,18%           | -1,83%          |
| Return on Net Assets (ROA) %  |              | 1,00%           | -1,03%          |
| Return on Investment (ROI) %  |              | 1,26%           | -1,12%          |

| <b>TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>                        | <b>al 31/12/2010</b> | <b>al 31/12/2009</b> |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                                       |                      |                      |
| <b>A. Disponibilità monetarie nette iniziali</b>                           |                      |                      |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>                  | <b>(48.663)</b>      | <b>(45.397)</b>      |
| <b>B. Flusso monetario da attività di esercizio</b>                        |                      |                      |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo                    | 4.075                | (16.328)             |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi                      | (291)                | 0                    |
| Ammortamenti   | 6.546                | 6.725                |
| (Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni                      | (4)                  | (21)                 |
| (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni                         | 558                  | 575                  |
| Variazioni del capitale di esercizio                                       | (10.757)             | 52.913               |
| Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"  | (121)                | (137)                |
|  | <b>6</b>             | <b>43.727</b>        |
| <b>C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b> |                      |                      |
| Investimenti in immobilizzazioni:  |                      |                      |
| .immateriali   | (7.807)              | (130)                |
| .materiali   | (55.387)             | (53.404)             |
| .finanziarie   | (155)                | 0                    |
| Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni              | 228                  | 1.385                |
|  | <b>(63.121)</b>      | <b>(52.149)</b>      |
| <b>D. Flusso monetario da attività di finanziamento</b>                    |                      |                      |
| Nuovi finanziamenti 94.196 5.156   |                      |                      |
| Conferimenti dei soci EUR TEL  | 3.684                | 0                    |
| Conferimenti dei soci EUR POWER  | 490                  | 0                    |
| Cofinanziamento NCC  | 26.197               | 0                    |
| Rimborsi di finanziamenti  | (1.154)              | 0                    |
| Rimborsi di capitale proprio   |                      | 0                    |
|  | <b>123.413</b>       | <b>5.156</b>         |
| <b>E. Distribuzione utili</b>  | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>F. Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)</b>                           | <b>60.298</b>        | <b>(3.266)</b>       |
| <b>G. Disponibilità monetarie nette finali</b>                             |                      |                      |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)</b>              | <b>11.635</b>        | <b>(48.663)</b>      |

| <b>TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO - EUR S.p.A.</b>  | <b>al 31/12/2010</b> | <b>al 31/12/2009</b> |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |                      |                      |
| <b>A. Disponibilità monetarie nette iniziali</b>  |                      |                      |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>   | <b>(50.471)</b>      | <b>(53.530)</b>      |
| <b>B. Flusso monetario da attività di esercizio</b>   |                      |                      |
| Utile (Perdita) del periodo   | 8.233                | (12.656)             |
| Ammortamenti  | 5.918                | 6.553                |
| (Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni<br>(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni | (4.695)              | (21)                 |
| Variazioni del capitale di esercizio  | 293                  |                      |
| Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"                                   | 43.025               | 20.861               |
|   | (132)                | (142)                |
|   | <b>52.349</b>        | <b>14.888</b>        |
| <b>C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>                                  |                      |                      |
| Investimenti in immobilizzazioni:   |                      |                      |
| .immateriali  |                      |                      |
| - da fusione  | (93)                 |                      |
| - altri   | (5.121)              | (127)                |
| .materiali  |                      |                      |
| - da fusione  | (147.472)            |                      |
| - altri   | (35.032)             | (17.086)             |
| .finanziarie  |                      |                      |
| - da fusione  | (638)                |                      |
| - altri   | (7.909)              | (288)                |
| Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:  |                      |                      |
| - decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie  | 81.358               |                      |
| - disavanzo da fusione  | (3.520)              |                      |
| - conferimenti in EUR TEL   | 7.024                |                      |
| - altre dismissioni   | 228                  | 516                  |
|   | <b>(111.175)</b>     | <b>(16.985)</b>      |
| <b>D. Flusso monetario da attività di finanziamento</b>   |                      |                      |
| Nuovi finanziamenti   | 94.196               | 5.156                |
| Conferimenti dei soci   | 0                    | 0                    |
| Cofinanziamento pubblico NCC  | 0                    | 0                    |
| - da fusione  | 26.197               |                      |
| Rimborsi di finanziamenti   | (1.154)              | 0                    |
| Rimborsi di capitale proprio  | 0                    | 0                    |
|   | <b>119.239</b>       | <b>5.156</b>         |
| <b>E. Distribuzione utili</b>   |                      |                      |
| <b>F. Flusso monetario del periodo</b>  | <b>(B+C+D+E)</b>     | <b>3.059</b>         |
| <b>G. Disponibilità monetarie nette finali</b>  |                      |                      |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve finale)</b>   | <b>(A+F)</b>         | <b>(50.471)</b>      |

## 1.7 Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società, nonché con le partecipate EUR Congressi Roma S.r.l., EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A.. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta. Le operazioni con parti correlate sono state poste in essere nell'interesse della Società e del Gruppo.

I rapporti con le parti correlate si riassumono nei seguenti valori:

|                                      | al 31/12/2010 |        | esercizio 2010 |       |
|--------------------------------------|---------------|--------|----------------|-------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |               |        |                |       |
| Denominazione                        | Crediti       | Debiti | Ricavi         | Costi |
| MINISTERO ECONOMIA                   | 11            | -      | -              | -     |
| COMUNE DI ROMA                       | 6.534         | -      | 8.210          | -     |
| MARCO POLO S.p.A.                    | 1.175         | 12.738 | 610            | 5.449 |
| AQUADROME S.r.l.                     | 2.640         | 58     | -              | 2     |
| EUR POWER S.r.l.                     | 12            | 306    | 12             | -     |
| EUR TEL S.r.l.                       | 1.650         | 968    | 145            | 140   |
| EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.            | 908           | 834    | 627            | 3     |

### Ministero dell'Economia e delle Finanze

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione.

### Comune di Roma:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazioni, alla vendita di servizi ed a rimborsi spese.

### Marco Polo S.p.A.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazione, al riaddebito di costi del personale comandato, al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR ed al canone di affitto del ramo d'azienda.
- i debiti ed i costi si riferiscono all'acquisto di beni e servizi.

### Aquadrome S.r.l.:

- i crediti si riferiscono al riaddebito di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico;
- i debiti si riferiscono alla rifatturazione di canoni di locazione.

### Eur Tel S.r.l.:

- i crediti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  - a) per euro 1.405 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle

- fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;
- b) per euro 142 migliaia al riaddebito di costi di gestione e per euro 2 mila al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.
  - c) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.
  - i debiti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
    - d) per euro 800 mila debiti originariamente nei confronti della EUR FACILITY S.p.A. e da quest'ultima conferiti in sede di aumento del capitale sociale alla EUR TEL S.r.l.;
    - e) per euro 117 mila debiti derivanti dal riaddebito da parte della controllata dei ricavi della Telehouse/Datacenter maturati a decorrere dal 19 novembre 2010 a valere sui contratti attivi TLH conferiti da EUR S.p.A. e da quest'ultima già fatturati ai clienti finali;
    - f) per euro 51 mila debiti relativi al riaddebito, in virtù della convenzione in essere per il periodo 01.03.2010 – 30.09.2010 da parte di EUR TEL dei costi di gestione della TLH dalla stessa sostenuti;
  - i costi e i ricavi si riferiscono a riaddebiti reciproci descritti per i crediti ed i debiti.

Eur Power S.r.l.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR;
- i debiti si riferiscono ai decimi da versare non ancora richiamati.

Eur Congressi Roma S.r.l.:

- i crediti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si riferiscono:
  - g) per euro 181 mila a crediti vantati dalla Eur Congressi S.r.l. (ora Eur S.p.A.) per anticipi dalla stessa corrisposti a fornitori della EUR CONGRESSI ROMA;
  - h) per euro 166 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo al periodo 17 giugno 2010-31 dicembre 2010;
  - i) per euro 461 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. nel secondo semestre 2010 per la pulizia, manutenzione, guardiania e altro presso il Palazzo dei Congressi;
  - j) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.
- i debiti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  - k) per euro 497 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi ai saldi bancari trasferiti dalla stesso in seguito all'operazione di conferimento del ramo d'azienda congressuale, precedentemente illustrato;

- l) per euro 219 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi ad anticipi corrisposti da parte della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ad alcuni fornitori della EUR CONGRESSI S.r.l.;
- m) per euro 114 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi a fatture da ricevere per eventi dalla stessa fatturati ai clienti finali ma realizzati successivamente al conferimento;
- n) per euro 4 mila debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. per un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi;
- i costi e i ricavi si riferiscono a riaddebiti reciproci descritti per i crediti ed i debiti.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

Si precisa, inoltre, che la Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile.

### **1.8 Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio**

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione**, non si segnalano particolari eventi oltre a quanto già descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che proseguirà in linea di continuità nei prossimi esercizi.

Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**, si segnala (oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione):

la sottoscrizione con Risorse per Roma di un atto integrativo per il prolungamento di due anni del rapporto contrattuale.

### **1.9 Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. e 2364 c.c.**

#### *Gestione dei rischi finanziari*

In merito alla gestione dei rischi aziendali, oltre a quanto segnalato in altre parti della presente relazione (con particolare riferimento alla realizzazione

del Nuovo Centro Congressi e alle connesse attività di finanziamento dell'opera stessa) si segnala quanto segue:

#### Rischio di credito

In EUR S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

È da considerare, inoltre, che oltre la metà del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio uno specifico fondo svalutazione crediti al fine di esporle al loro presumibile valore di realizzo.

#### Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, in particolare per quanto riguarda gli investimenti, la Capogruppo, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali e al fine di monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, di carattere sostanzialmente a breve termine, ha stipulato in data 15 luglio 2010 e successivamente modificato in data 21 dicembre 2010 un contratto di finanziamento volto ad una ristrutturazione complessiva del debito, anche alla luce dell'operazione di fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l., in precedenza descritta.

L'operazione, nel suo complesso, ha pertanto portato ad una migliore gestione finanziaria della Capogruppo, e permetterà a quest'ultima ed al Gruppo di far fronte ai propri impegni di carattere finanziario, con particolare riferimento agli investimenti, rimanendo invariato anche l'attento monitoraggio dei costi operativi.

Al fine di evidenziare gli impatti determinati da tali operazioni sulla situazione finanziaria della Capogruppo, si riepiloga nel seguito la situazione degli affi-

damenti consentiti in virtù del contratto di finanziamento e dei relativi utilizzi al 31 dicembre 2010 confrontata con la medesima situazione alla data del 31 dicembre 2009:

|  | 31 dicembre 2010 |                | 31 dicembre 2009 |               |
|--|------------------|----------------|------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>         |                  |                |                  |               |
| Denominazione                                | Affidamenti      | Utilizzi       | Affidamenti      | Utilizzi      |
| Indebitamento a breve consentito             | 17.500           | 4.658          | 73.164           | 55.742        |
| Indebitamento medio/lungo termine consentito | 5.158            | 5.158          | 6.000            | 6.000         |
| Finanziamento pool medio/lungo termine       | 190.000          | 94.196         | -                | -             |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>212.658</b>   | <b>104.012</b> | <b>79.164</b>    | <b>61.742</b> |

### Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2010 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.

In particolare, con riferimento alle tematiche finanziarie relative alla capacità del gruppo di far fronte ai propri impegni finanziari, si segnala che, a seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito finanziario conclusa dalla controllante con la stipula del finanziamento ampiamente descritta in precedenza, la EUR S.p.A. ha trasformato il debito a breve in debito a lungo termine ed ha acquisito le fonti finanziarie necessarie a coprire il fabbisogno dell'investimento nel Nuovo Centro Congressi.

Alla data di predisposizione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 gli Amministratori ritengono, pertanto, confermato il presupposto della continuità finanziaria.

### Rischio di mercato

La Società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di co-



pertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2010 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulle controllate EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., EUR TEL S.r.l. ed EUR POWER S.r.l..

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010.

## 10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

### Per la Capogruppo:

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio come segue:

rinvviare a nuovo l'importo di euro 5.307.817;  
destinare ad una riserva di patrimonio netto non distribuibile l'importo di euro 2.925.580 relativo alla quota parte di plusvalenza da conferimento nell'EUR TEL S.r.l., in quanto non realizzata verso economie terze (65,63% del totale della plusvalenza realizzata al netto del relativo effetto fiscale del 4,97% IRAP).

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Ing. Pierluigi Borghini)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 10. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori Azionisti della Eur Spa,

1. L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27 gennaio 2010 n.39 è stata svolta da KPMG SpA, Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'assemblea dei Soci del 29 aprile 2010.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione.
3. Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo; con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale.

5. La Società di Revisione ha informato il Collegio Sindacale che intende rilasciare relazione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27 gennaio 2010 n.39 in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2010 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.
6. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Abbiamo preso visione delle relazioni dell'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
9. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 la Vostra società ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge e più specificatamente è stato posto in essere un contratto di assistenza per l'analisi dei sistemi informativi.
10. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione generale del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo per Euro 8.233.397 e si riassume nei seguenti valori:

**STATO PATRIMONIALE**

## ATTIVO

## IMMOBILIZZAZIONI:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| - immateriali                  | 5.104.989          |
| - materiali                    | 818.613.630        |
| - finanziarie                  | 33.041.210         |
| <b>Totale immobilizzazioni</b> | <b>856.759.829</b> |

## CIRCOLANTE:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| - rimanenze              | 60.272.436         |
| - crediti                | 65.214.012         |
| - disponibilità liquide  | 15.756.343         |
| <b>Totale circolante</b> | <b>141.242.791</b> |

## RATEI E RISCONTI

209.525

**TOTALE ATTIVITÀ****998.212.145**

## PASSIVO

## PATRIMONIO NETTO:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| - capitale sociale             | 645.248.000        |
| - riserva legale               | 3.995.182          |
| - altre riserve                | 53.304.672         |
| - perdite a nuovo              | (12.656.084)       |
| - utile dell'esercizio         | 8.233.397          |
| <b>Totale patrimonio netto</b> | <b>698.125.167</b> |

## FONDI PER RISCHI ED ONERI

17.284.750

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

1.180.717

## DEBITI

175.807.135

## RATEI E RISCONTI

105.814.376

**TOTALE PASSIVITÀ****998.212.145**

L'utile d'esercizio di € 8.233.397 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione 61.210.495

Costi della produzione (46.148.262)

**Differenza tra valore e costi della produzione 15.062.233**

Proventi e oneri finanziari (10.595.947)

Proventi e oneri straordinari 5.335.107

**Totale risultato prima delle imposte 9.801.393**

Imposte sul reddito dell'esercizio (1.567.996)

**UTILE D'ESERCIZIO 8.233.397**

I conti d'ordine ammontano a € 151.452.550

- Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n. 342/2000 (provvedimento proposto dalla legge 266/2005).
- Il Collegio Sindacale ha preso atto, che in data 12 gennaio 2010, si è costituita la società EUR TEL Srl con capitale iniziale di € 10.000,00 de-

tenuto interamente da Eur SpA. In data 19 novembre 2010 l'Assemblea dei soci di Eur Tel ha deliberato un aumento di capitale sociale da Euro 10 mila a Euro 10.718 migliaia avvenuto tramite conferimento di beni valutati da perizia di stima giurata redatta ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile. A seguito di tale operazione la quota di partecipazione di Eur SpA in Eur Tel risulta pari al 65,63%.

La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni ed ha per oggetto, a titolo esemplificativo, la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, gestione, commercializzazione e installazione di servizi telematici, software, sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazioni. Nel 2010 ha operato nella gestione dei Data Center, della fibra ottica e sistemi di videosorveglianza (TSP) sulla base dei contratti attivi che sono stati conferiti da Eur SpA.

14. Il Collegio Sindacale ha preso atto, che in data 18 febbraio 2010 si è costituita la società EUR POWER Srl con capitale iniziale di 50.000,00 (portato ad un milione di Euro con delibera assembleare del 17 dicembre 2010) detenuto per il 51% da Eur SpA. La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale. Per quanto riguarda l'attività della società, è prevista la realizzazione di almeno due centrali di co-generazione, posta l'una sotto viale Europa e l'altra in un'area in adiacenza a p.le Adenauer. Entrambi hanno con caratteristiche di centrali ibride. Le centrali serviranno anche i fabbisogni energetici di grandi utenze presenti nel pentagono storico dell'Eur.
15. Il Collegio Sindacale ha preso atto, che in data 9 marzo 2010, è stata costituita la Società EUR CONGRESSI ROMA Srl con capitale sociale di € 10.000,00 interamente detenuto da Eur Spa. Tale newco ha come oggetto sociale la realizzazione e la gestione dei sistemi congressuali. In data 17 giugno 2010 è stato sottoscritto l'intero aumento di capitale sociale della Eur Congressi Roma Srl da parte della Eur Congressi Srl per 638 mila euro, aumento liberato tramite conferimento del ramo d'azienda avente per oggetto la gestione di iniziative in campo congressuale nel Palazzo dei Congressi. La sottoscrizione è avvenuta in via esclusiva con rinuncia di Eur SpA al diritto di opzione. Successivamente (in data 5 ottobre 2010) si è operata la fusione per incorporazione della Eur Congressi Srl nella Eur SpA, rappresentata, dopo l'operazione di cessione della stessa del ramo d'azienda in Eur Congressi Roma Srl, dal solo ramo di costruzione del Nuovo Centro Congressi. La fusione ha efficacia contabile e fiscale retroattiva, a decorrere dal 1 gennaio 2010.

Questa operazione è strettamente connessa all'operazione di finanziamento conclusa da Eur SpA con un pool di banche in data 15 luglio 2010; tale operazione è finalizzata sia alla ristrutturazione complessiva dei finanziamenti in essere in capo alla Eur SpA che alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

16. Il Collegio Sindacale ha preso atto che la società risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS).
17. Il Collegio Sindacale si è tenuto in contatto con la Società di Revisione, nel corso dei vari colloqui non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti né l'esistenza di fatti censurabili.
18. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
19. Il Collegio ha rilevato che il bilancio d'esercizio è formato in conformità alle norme che lo regolano ed ha riscontrato completezza e adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, nonché coerenza di esse con i dati di bilancio.
20. In relazione alla stipula del contratto di compravendita del terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega avvenuto in data 22 dicembre 2006 si precisa quanto segue. Il contratto di compravendita era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti giuridici e contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della Convenzione era ritenuta di entità trascurabile. Pertanto nel bilancio era stata rilevata una plusvalenza di € 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.  
Il contratto di compravendita era stato inoltre oggetto di due proroghe che avevano spostato la scadenza del verificarsi di tale condizione alla data del 31 maggio 2010. Era stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo per la società Eur di restituire le somme già percepite. Gli amministratori, nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2009 avevano ritenuto opportuno, sulla base di tali

elementi, svalutare l'intero credito residuo pari a Euro 14.345 migliaia ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi ed oneri per complessivi Euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto dell'Iva ritenuta recuperabile. Come previsto dagli Amministratori, nel corso del primo semestre 2010, la controparte ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto, e pertanto, si è provveduto al totale utilizzo del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi oneri.

21. Il Collegio Sindacale, in relazione alla problematica dei locali ex Picar, soggetti a ristrutturazione per la realizzazione di un ristorante e centro fisioterapico, prende atto che si è ancora in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro. Ciò in relazione al sequestro probatorio avvenuto in data 5 marzo 2009 da parte dell'unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma a cui è seguita istanza (in data 6 marzo 2009) di dissequestro del cantiere al PM. Lo stesso si era riservato di decidere, previo svolgimento di ulteriori indagini. Alla società fu notificato in data 13 marzo 2009 il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 marzo 2009. Dal procedimento in parola non si ritiene che eventuali passività potenziali significative possano sorgere in capo alla Società ed al gruppo.
22. Il Collegio Sindacale aveva preso atto che in data 25 luglio 2009 era stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo. In data 18 febbraio 2011 il P.M. ha presentato richiesta di archiviazione con conseguente trasmissione degli atti al G.I.P. Quest'ultimo ha emesso il decreto di archiviazione in data 4 marzo 2011. In relazione a tale argomento, relativo alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo e riqualificazione del complesso immobiliare "Ex velodromo Olimpico", si fa presente quanto segue. La realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo verrà realizzato attraverso la società Aquadrome Srl di cui la Eur SpA detiene il 49% delle quote. È in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma, che dovrà poi essere adottato da Roma Capitale con Delibera di Giunta. Attualmente sono in corso di approfondimento le ipotesi preliminari progettuali.
23. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2010, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.



Roma, 15 aprile 2011

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Alessandro Alessandrini (Sindaco effettivo)

Dott. Francesco Bilotti (Sindaco effettivo)

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 11. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



**KPMG S.p.A.**  
**Revisione e organizzazione contabile**  
Via Ettore Petrolini, 2  
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611  
Telefax +39 06 8077475  
e-mail it-firmauditaly@kpmg.it

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

Agli Azionisti della  
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2010.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sul seguente aspetto.

La Società detiene partecipazioni di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato congiuntamente al bilancio d'esercizio. Gli amministratori indicano in nota integrativa gli effetti dell'eventuale valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto.

- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Roma, 17 maggio 2011

KPMG S.p.A.



Marco Maffei  
Socio

**BILANCIO CONSUNTIVO**

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 2. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2010

*(in migliaia di euro)*

| <b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>               | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) CREDITI VERSO SOCI</b>                     |                   |                   |
| II) parte non richiamata                         | 294               | 0                 |
| <b>A) TOTALE CREDITI VERSO SOCI</b>              | <b>294</b>        | <b>0</b>          |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                       |                   |                   |
| <b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>           |                   |                   |
| 1) Costi di impianto e ampliamento               | 107               | 25                |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | 131               | 66                |
| 3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.     | 94                | 153               |
| 4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.      | 171               | 8                 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti           | 161               | 0                 |
| 7) Altre immobilizzazioni immateriali            | 6.300             | 144               |
| <b>I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>    | <b>7.264</b>      | <b>396</b>        |
| <b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>            |                   |                   |
| 1) Terreni e fabbricati                          | 689.248           | 690.057           |
| 2) Impianti e macchinario                        | 5.154             | 5.821             |
| 4) Altri beni                                    | 909               | 852               |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti           | 125.774           | 74.660            |
| <b>II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>     | <b>821.085</b>    | <b>771.390</b>    |

**III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

## 1) Partecipazioni in:

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| b) imprese collegate | 10.640 | 11.199 |
| d) altre imprese     | 15     | 15     |

1) TOTALE Partecipazioni **10.655** **11.214**

## 2) Crediti verso:

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| d) altri esigibili oltre es. successivo | 1.495 | 1.479 |
|---|-------|-------|

2) TOTALE Crediti **1.495** **1.479**

**III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE** **12.150** **12.693**

**B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI** **840.499** **784.479**

---

**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I) RIMANENZE**

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 60.272 | 44.827 |
|--|--------|--------|

**I) TOTALE RIMANENZE** **60.272** **44.827**

**II) CREDITI verso:**

## 1) Clienti

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| a) Crediti v/clienti entro es. successivo | 24.515 | 18.005 |
|---|--------|--------|

a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo **24.515** **18.005**

## 3) Imprese collegate

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| a) esigibili entro esercizio successivo | 3.815 | 3.081 |
|---|-------|-------|

3) TOTALE Imprese collegate **3.815** **3.081**

## 4bis) Tributari

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| a) esigibili entro esercizio successivo | 13.337 | 166   |
| b) esigibili oltre esercizio successivo | 0      | 5.770 |

---

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 4bis) TOTALE Tributari   | 13.337         | 5.936          |
| 4ter) Imposte anticipate   |                |                |
| a) esigibili entro esercizio successivo                                    | 237            | 0              |
| b) esigibili oltre esercizio successivo                                    | 1.447          | 0              |
| 4ter) TOTALE Imposte anticipate  | 1.684          | 0              |
| 5) Altri:  |                |                |
| a) esigibili entro esercizio successivo                                    | 2.140          | 2.385          |
| b) esigibili oltre esercizio successivo                                    | 22.129         | 22.129         |
| 5) TOTALE Altri:   | 24.269         | 24.514         |
| <b>II) TOTALE CREDITI</b>  | <b>67.620</b>  | <b>51.537</b>  |
| <b>III) ATTIVITÀ FINANZIARIE<br/>    CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>   |                |                |
| 1) Depositi bancari e postali  | 16.962         | 7.732          |
| 2) Assegni   | 178            | 223            |
| 3) Danaro e valori in cassa  | 15             | 19             |
| <b>IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>                                    | <b>17.155</b>  | <b>7.974</b>   |
| <b>C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>   | <b>145.047</b> | <b>104.337</b> |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>   |                |                |
| 2) Altri ratei e risconti  | 233            | 363            |
| <b>D) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>  | <b>233</b>     | <b>363</b>     |
| <b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>                                  | <b>986.073</b> | <b>889.179</b> |

---

| <b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>                    | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                             |                   |                   |
| I) Capitale del Gruppo                                 | 645.248           | 645.248           |
| IV) Riserva legale                                     | 3.995             | 3.995             |
| VII) Altre riserve                                     | 41.889            | 45.409            |
| <b>VII) TOTALE Altre riserve</b>                       | <b>41.889</b>     | <b>45.409</b>     |
| VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo       | (13.182)          | (373)             |
| IX) Utile (Perdita) dell' esercizio del Gruppo         | 4.075             | (16.328)          |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO</b>              | <b>682.025</b>    | <b>677.951</b>    |
| Capitale e riserve di terzi                            | 4.174             | 0                 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi  | (291)             | 0                 |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>                | <b>3.883</b>      | <b>0</b>          |
| <b>A) TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                      | <b>685.908</b>    | <b>677.951</b>    |
| <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                     |                   |                   |
| 3) Altri   | 17.285            | 10.332            |
| <b>B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>              | <b>17.285</b>     | <b>10.332</b>     |
| <b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b> | <b>1.200</b>      | <b>1.321</b>      |
| <b>D) DEBITI</b>                                       |                   |                   |
| 4) Debiti verso banche:                                |                   |                   |
| a) esigibili entro es. succ.                           | 5.814             | 56.638            |
| b) esigibili oltre es. succ.                           | 8.198             | 5.156             |
| <b>4) TOTALE Debiti verso banche:</b>                  | <b>104.012</b>    | <b>61.794</b>     |
| 6) Acconti   |                   |                   |
| a) esigibili entro es. succ.                           | 89                | 328               |



|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 6) TOTALE Acconti  | <b>89</b>      | <b>328</b>     |
| 7) Debiti verso fornitori  |                |                |
| a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>                    | 51.077         | 40.644         |
| 7) TOTALE Debiti verso fornitori   | <b>51.077</b>  | <b>40.644</b>  |
| 10) Debiti verso imprese collegate                                       |                |                |
| a) <i>esigibili entro es. succ.</i>                                      | 12.796         | 12.185         |
| 10) TOTALE Debiti verso imprese collegate                                | <b>12.796</b>  | <b>12.185</b>  |
| 11) Debiti verso controllanti:   |                |                |
| a) <i>esigibili entro es. succ.</i>                                      | 0              | 0              |
| 11) TOTALE Debiti verso controllanti:                                    | 0              | 0              |
| 12) Debiti tributari   |                |                |
| a) <i>esigibili entro es. succ.</i>                                      | 3.530          | 2.154          |
| 12) TOTALE Debiti tributari  | <b>3.530</b>   | <b>2.154</b>   |
| 13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale           |                |                |
| a) <i>esigibili entro es. succ.</i>                                      | 940            | 431            |
| 13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza<br>e di sicurezza sociale | 940            | 431            |
| 14) Altri debiti:  |                |                |
| a) <i>esigibili entro es. succ.</i>                                      | 2.608          | 1.034          |
| b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>                                      | 718            | 562            |
| 14) TOTALE Altri debiti  | 3.326          | 1.596          |
| <b>D) TOTALE DEBITI</b>  | <b>175.770</b> | <b>119.132</b> |
| <b>E) RATEI E RISCONTI</b>   |                |                |
| 2) Altri ratei e risconti  | 105.910        | 80.443         |
| <b>E) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>  | <b>105.910</b> | <b>80.443</b>  |
| <b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>                               | <b>986.073</b> | <b>889.179</b> |

| <b>CONTI D' ORDINE</b>  | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1) GARANZIE PRESTATE</b>   |                   |                   |
| 1) Fidejussioni - avalli - pegni:                                       |                   |                   |
| d) <i>in favore di altri</i>  | 36.451            | 113.546           |
| 1) TOTALE Fidejussioni - avalli:  | <b>36.451</b>     | <b>113.546</b>    |
| <b>1) TOTALE GARANZIE PRESTATE</b>                                      | <b>36.451</b>     | <b>113.546</b>    |
| <b>2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI<br/>BENI DI TERZI C/O L'IMPR.</b>          |                   |                   |
| 2) Impegni  | 115.000           | 17.915            |
| 3) Beni di terzi presso l'impresa                                       | 2                 | 2                 |
| <b>2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI<br/>BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA</b> | <b>115.002</b>    | <b>17.917</b>     |
| <b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>  | <b>151.453</b>    | <b>131.463</b>    |

| <b>CONTO ECONOMICO</b>  | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                   |                   |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 40.714            | 39.208            |
| 2) Variazioni delle rimanenze<br>di prodotti in corso di lavorazione, semil         | 15.446            | 4.034             |
| 4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni                                   | 4.693             | 574               |
| 5) Altri ricavi e proventi  | 1.401             | 3.586             |
| <b>A) TOTALE</b>  | <b>62.254</b>     | <b>47.402</b>     |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>  |                   |                   |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                            | 138               | 166               |
| 7) per servizi  | 26.675            | 20.008            |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 58                | 285               |
| 9) per il personale:  |                   |                   |
| a) salari e stipendi  | 5.504             | 4.343             |
| b) oneri sociali  | 1.689             | 1.249             |
| c) trattamento di fine rapporto   | 87                | 75                |
| c) trattamento di quiescenza e simili   | 218               | 219               |
| e) altri costi  | 294               | 342               |
| 9) TOTALE per il personale:   | 7.792             | 6.228             |
| 10) ammortamenti e svalutazioni   |                   |                   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                  | 870               | 211               |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                    | 5.676             | 6.514             |
| d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante                             | 1.230             | 15.845            |
| 10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni  | 7.776             | 22.570            |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie,<br>di consumo e merci |                   |                   |
| 12) accantonamenti per rischi   | 1.673             | 2.834             |

|   |                 |                |
|---|-----------------|----------------|
| 13) altri accantonamenti  | 1.700           | 2.000          |
| 14) oneri diversi di gestione   | 2.106           | 2.642          |
| <b>B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                     | <b>47.918</b>   | <b>56.733</b>  |
| <b>A-B) DIFFERENZA TRA VALORE<br/>E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>              | <b>14.336</b>   | <b>(9.331)</b> |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                                       |                 |                |
| 16) altri proventi finanziari   |                 |                |
| d) <i>altri</i>   | 47              | 32             |
| d) <i>TOTALE proventi finanziari</i>  | <b>47</b>       | <b>32</b>      |
| 16) <b>TOTALE</b> altri proventi finanziari                                 | <b>47</b>       | <b>32</b>      |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                      |                 |                |
| d) <i>altri</i>   | 10.643          | 4.187          |
| 17) <b>TOTALE</b> interessi e altri oneri finanziari                        | <b>10.643</b>   | <b>4.187</b>   |
| <b>15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                         | <b>(10.596)</b> | <b>(4.155)</b> |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>                      |                 |                |
| 18) Rivalutazioni   |                 |                |
| a) <i>di partecipazioni</i>   | 0               | 155            |
| 18) <b>TOTALE</b> Rivalutazioni   | <b>0</b>        | <b>155</b>     |
| 19) Svalutazioni  |                 |                |
| a) <i>di partecipazioni</i>   | 558             | 436            |
| 19) <b>TOTALE</b> Svalutazioni  | <b>558</b>      | <b>436</b>     |
| <b>18-19) TOTALE DELLE RETTIFICHE<br/>DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b> | <b>(558)</b>    | <b>(281)</b>   |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                                     |                 |                |

|  |                        |                 |
|--|------------------------|-----------------|
| 20) Proventi straordinari                        |                        |                 |
| a) plusvalenze da alienazioni                    | 4                      |                 |
| b) altri proventi straordinari                   | 1.703                  | 815             |
| 20) TOTALE Proventi straordinari                 | <b>1.707</b>           | <b>815</b>      |
| 21) Oneri straordinari                           |                        |                 |
| b) altri oneri straordinari                      | 1.165                  | 2.617           |
| 21) TOTALE Oneri straordinari                    | <b>1.165</b>           | <b>2.617</b>    |
| <b>20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b> | <b>542</b>             | <b>(1.802)</b>  |
| <b>A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>   | <b>3.724</b>           | <b>(15.569)</b> |
| 22) Imposte sul reddito dell' esercizio          |                        |                 |
| a) imposte correnti                              | 1.624                  | 759             |
| b) imposte differite                             |                        |                 |
| c) imposte anticipate                            | 1.684                  | 0               |
| <b>26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>       | <b>3.784</b>           | <b>(16.328)</b> |
| <b>del Gruppo<br/>di Terzi</b>                   | <b>4.075<br/>(291)</b> | <b>(16.328)</b> |

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

### 3. NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2010

#### Premessa

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2010 è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche. È costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato e dalla presente Nota Integrativa.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio consolidato sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC, in particolare dalle disposizioni contenute nell'OIC n. 17 in tema di bilanci consolidati.

Nella predisposizione del bilancio consolidato, si è tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza. Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività del Gruppo, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data del 31 dicembre 2010, si rinvia a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione predisposta in accompagnamento del bilancio in conformità alla normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Ai fini di una migliore informativa sono altresì allegati alla presente Nota integrativa, il Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2010 ed il rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2010.

Lo stato patrimoniale consolidato ed il conto economico consolidato sono stati redatti in migliaia di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 29, del D.Lgs. n. 127/91 post modifica dell'art.16 comma 8 del D.Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale consolidato e di conto economico consolidato quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

### **3.1 Area e metodi di consolidamento**

#### **Area di consolidamento**

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 include, oltre al bilancio della Capogruppo EUR S.p.A., i bilanci delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti a esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 sono state concluse operazioni che hanno modificato sia l'assetto del gruppo, sia l'area di consolidamento, in relazione alle mutate strategie di sviluppo dell'attività del gruppo nell'ambito del quartiere Eur.

Tali operazioni ed i relativi effetti sull'area di consolidamento sono riepilogati nel seguito:

- Costituzione in data 12 gennaio 2010 della società EUR TEL S.r.l.  
Tale società opera nel campo delle telecomunicazioni ed ha per oggetto la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici, di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di servizi di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).  
La società è stata costituita con un capitale sociale di Euro 10 mila, interamente sottoscritto e versato da Eur S.p.A.. In data 19 novembre 2010 l'Assemblea dei Soci della EUR TEL S.r.l. ha deliberato l'aumento del capitale sociale da euro 10 mila ad euro 10.717.657 sottoscritto come segue:
  - per euro 7.023.657 dalla Eur S.p.A.;
  - per euro 2.225.000 dalla C.I.T.E.C. S.p.A.;
  - per euro 1.459.000 dalla Eur Facility S.p.A..L'aumento di capitale sottoscritto è stato liberato dai soci tramite conferimento di beni valutati come da perizia di stima giurata redatta ai sensi dell'art. 2465 del codice civile, in data 18 novembre 2010. A seguito di tale operazione di aumento del capitale sociale la quota di partecipazione di Eur S.p.A. nella EUR TEL S.r.l. risulta pari al 65,63%. A fronte di tale operazione la capogruppo ha realizzato una plusvalenza da conferimento di beni per euro 4.691 migliaia, elisa integralmente in sede di consolidato. Si evidenzia che la EUR TEL S.r.l. ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale e del conferimento di beni da parte dei soci. Il bilancio della EUR TEL S.r.l. al 31 dicembre 2010 è stato incluso nell'area di consolidamento alla medesima data ma non ha determinato impatti rilevanti sulla situazione economica e patrimoniale consolidata se non con riferimento agli effetti determinati nell'area dei cespiti in seguito ai conferimenti di beni effettuati dai terzi.
- Costituzione in data 18 febbraio 2010 della società EUR POWER S.r.l. controllata al 51% da EUR S.p.A. (il restante 49% è detenuto da ECOGENA S.p.A.). Tale società ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile e industriale. A tale scopo la società svolge attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto coenergetico/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti.  
In data 17 dicembre 2010 l'Assemblea dei Soci della EUR POWER S.r.l. ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 50 mila a euro 1 mi-



lione; tale aumento è stato sottoscritto dai due soci ciascuno in proporzione alla quota già posseduta; rimangono quindi invariate le percentuali di partecipazione. L'attestazione dell'avvenuto aumento di capitale sociale è stata depositata per l'iscrizione al Registro delle imprese in data 15 gennaio 2011. Il bilancio della EUR POWER S.r.l. al 31 dicembre 2010 è stato incluso nell'area di consolidamento alla medesima data ma non ha determinato impatti rilevanti sulla situazione economica e patrimoniale consolidata essendo la società in fase di start-up.

- Costituzione in data 9 marzo 2010 della società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. con capitale sociale di euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato da EUR S.p.A.. Tale società ha come oggetto sociale la realizzazione e gestione di sistemi congressuali. In data 17 giugno 2010 è stato sottoscritto l'intero aumento di capitale sociale della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. per euro 638 mila, aumento liberato tramite conferimento, con decorrenza dal 17 giugno 2010, del ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione di iniziative in campo congressuale nel Palazzo dei Congressi.

L'operazione di conferimento di ramo d'azienda ha determinato una plusvalenza da conferimento nel bilancio della EUR CONGRESSI S.r.l. pari a euro 151 migliaia; tale plusvalenza è stata acquisita dalla capogruppo per effetto dell'operazione di fusione descritta nel successivo paragrafo ed elisa in sede di consolidato.

Il bilancio della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. al 31 dicembre 2010 è stato incluso nell'area di consolidamento alla medesima data ma non ha determinato impatti rilevanti sulla situazione economica e patrimoniale consolidata.

- Fusione per incorporazione in data 5 ottobre 2010 della EUR CONGRESSI S.r.l. nella Capogruppo EUR S.p.A. sulla base del progetto di fusione deliberato dai rispettivi Consigli di Amministrazione delle due società in data 17 giugno 2010. La data di efficacia giuridica della fusione, come indicato nell'atto di fusione del 5 ottobre 2010, è fissata nel giorno 31 ottobre 2010. La fusione ha efficacia contabile e fiscale retroattiva, a decorrere dal 1 gennaio 2010.

Tale operazione straordinaria non ha determinato impatti sulla situazione economica e patrimoniale consolidata.

### **Metodi di consolidamento**

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 include i bilanci d'esercizio della Capogruppo EUR S.p.A. ed i bilanci, alla medesima data, di tutte le società controllate approvati dai rispettivi organi amministrativi. I bilanci al 31 di-

cembre 2010 delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale.

L'elenco di queste Società viene riportato in allegato (allegato 1).

Non vi sono società controllate escluse dall'area di consolidamento.  
Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Per le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50%, la valutazione delle partecipazioni è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto.

Per il consolidamento sono stati utilizzati gli ultimi bilanci approvati alla data del 31 dicembre 2010 qualora disponibili; per la collegata Marco Polo S.p.A. è stato utilizzato il bilancio approvato al 31 dicembre 2009 in quanto, nonostante i ripetuti solleciti degli Amministratori alla collegata, non sono disponibili dati aggiornati successivi al 31 dicembre 2009. In considerazione della relativa limitata rilevanza sull'attivo consolidato e sui ricavi consolidati, gli Amministratori ritengono comunque non significativo, sia dal punto di vista patrimoniale che economico, l'effetto della valutazione della partecipazione nella Marco Polo S.p.A., effettuata con il metodo del patrimonio netto e con i dati al 31 dicembre 2010 riferibili a tale collegata.

### 3.2 Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del bilancio Consolidato al 31 dicembre 2010 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio.

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evi-

denziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi. I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite. Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

### **3.3 Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati**

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento originario sottoscritto dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. per la copertura del fabbisogno finanziario connesso con l'investimento del Nuovo Centro Congressi; questo anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune clausole contrattuali, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR CONGRESSI S.r.l., e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento finanziario derivato, di tipo Interest Rate Swap connesso al suddetto finanziamento, si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo il che, alle attuali condizioni di mercato aveva determinato già al 31 dicembre 2009 la rilevazione nel bilancio della EUR CONGRESSI S.r.l. di un fondo per rischi ed oneri, a fronte del *Mark to Market* negativo del derivato stesso, di circa euro 2.205 mila generando rilevanti perdite per la società.

Alle problematiche esposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione del business fieristico – congressuale, trattativa che ha contribuito allo scorporo del ramo congressuale nella new co EUR CONGRESSI ROMA ed al successivo riassorbimento in EUR S.p.A. del ramo costruzione Nuovo Centro Congressi (tramite l'operazione di fusione sopra citata) con la conseguente necessità di riportare in EUR S.p.A. anche il contratto di finanziamento.

Infine, emergeva, sempre più pressante, la necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A. per trasformare tale debito da breve termine a lungo termine.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorative per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato all'estinzione del contratto originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. ed alla stipula in data 15 luglio 2010 di un unico contratto di finanziamento in capo alla EUR S.p.A. per un importo complessivo di euro 190 milioni (contro i 341 milioni del contratto originario). Il contratto in oggetto sarà in grado di garantire la continuità finanziaria della società e del Gruppo sia per quanto riguarda l'attività ordinaria che per quanto riguarda quella relativa agli investimenti.

Tale contratto è stato successivamente rivisto in alcune delle sue clausole in data 21 dicembre 2010 per i motivi che saranno esposti nel seguito.

#### Natura del finanziamento

Il contratto di finanziamento sottoscritto in data 15 luglio 2010 si articola in quattro linee di credito nel dettaglio:

- a. Linea A  
per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve della EUR S.p.A.;
- b. Linea B (investimenti)  
per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- c. Linea C (IVA)  
per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- d. Linea D (Revolving)  
per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nel contratto di finanziamento originario gli spread applicabili, rispetto all'Euribor a 6 mesi, erano compresi in un range da 1,95% a 2,25%.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2010 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi e i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

| Descrizione                          | Disponibilità  | Utilizzi al 31/12/2010 | Tasso di interesse | Interessi passivi 2010 | Rimborso   |
|--------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|------------------------|--|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                |                        |                    |                        |  |
| Linea A                              | 55.000         | 55.000                 | Euribor 6m+2%      | 686                    | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea B - NCC                        | 60.000         | 26.833                 | Euribor 6m+2%      | 8                      | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea B - altri                      | 20.000         | 12.363                 | Euribor 6m+2%      | 40                     | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea C                              | 35.000         | -                      | Euribor 6m+0,95%   | -                      | unica soluzione 30<br>settembre 2015             |
| Linea D                              | 20.000         | -                      | Euribor 6m+1,55%   | 38                     | 1,3 o 6 mesi - chiusura linea<br>31.03.2015      |
| <b>Totale</b>                        | <b>190.000</b> | <b>94.196</b>          |                    | <b>772</b>             |  |

### Commissioni applicate

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, sono state drasticamente ridotte. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si è passati da un valore totale di 6,8 milioni di euro ad un valore di 4,1 milioni di euro con un risparmio di 2,7 milioni di euro pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

### Condizioni sospensive

I finanziatori, secondo la prassi seguita nelle operazioni di finanza strutturata, hanno sospensivamente condizionato la facoltà di EUR S.p.A. di presentare richieste di erogazione del finanziamento al verificarsi di una serie di condizioni.

Fra le altre (ad oggi già verificatesi), i finanziatori hanno subordinato l'erogazione della linea B e C destinate a sostenere i costi di Investimento e Progetto relativi al NCC al ricevimento da parte di EUR di un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Albergo ad un corrispettivo soddisfacente per i Finanziatori stessi.

A tal fine la società, in data 30 settembre 2010, ha pubblicato su alcuni quotidiani nazionali ed internazionali l'estratto di avviso a presentare offerte vincolanti per l'acquisto dell'Albergo, ma non essendo in grado di garantire la ricezione di offerte economicamente soddisfacenti ha avviato delle trattative con i finanziatori volte al superamento di tale condizione sospensiva.

A seguito di tali trattative, in data 21 dicembre 2010, è stato sottoscritto tra la società e i finanziatori un Accordo di Modifica del Contratto di Finanziamento che ha previsto tra le altre cose la rinuncia da parte dei finanziatori stessi della condizione sospensiva sopra indicata a fronte di un ampliamento delle garanzie reali concesse dal prestatore e dell'impegno da parte di EUR, al contenimento degli investimenti futuri fino a quando non sarà realizzata la condizione della vendita.

Grazie alla stipula di tale accordo la società ha potuto procedere alle richieste di erogazione a valere sulla linea B - NCC come già rappresentato nel paragrafo precedente.

#### Garanzie richieste

Rispetto al contratto di finanziamento originario sono state eliminate alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR CONGRESSI S.r.l. e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà.

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze"
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;
- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni ;
- cessione in garanzia del credito esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia iscritto nella voce "crediti verso altri";
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente; al 31 dicembre 2010 sono stati costituiti a garanzia euro 23.646 migliaia sul conto

- ricavi ed euro 258 mila sul conto contribuiti;
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
  - costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
  - appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi;
  - con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

### Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine, in data 29 luglio 2010, la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e, coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 mila finanziato dalle banche, spalmato lungo la durata del finanziamento e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Contabilmente al 31 dicembre 2010 tale operazione ha comportato:

- l'acquisizione, per effetto della fusione, del Fondo Rischi derivati in essere al 31 dicembre 2009 nel bilancio della EUR CONGRESSI, per complessivi euro 2.205 migliaia;
- lo stanziamento dell'onere finanziario aggiuntivo sostenuto da EUR per il *close-out* del derivato originario per euro 7.586 migliaia rilevati nella voce Oneri Finanziari con contropartita Fondo rischi;
- l'utilizzo di parte del fondo appena descritto a storno degli oneri finanziari per la quota di competenza del 2010 per euro 227 migliaia.

Lo strumento finanziario derivato in essere al 31 dicembre 2010 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 in continuità con il contratto originario, garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario derivato di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.

Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
  - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
  - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 608 migliaia di euro (esclusi i flussi maturati in EUR CONGRESSI pari a complessivi 507 migliaia di euro). Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2010 il valore nozionale di riferimento è di 115.000 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 7.510 migliaia di euro.

#### Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2010 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA  $\leq$  8,8%.

Al 31 dicembre 2010 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

### **3.4 Principi contabili e criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria del Gruppo di far fronte ai propri impegni, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.



Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

#### *Immobilizzazioni Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,69% ed il 3,13%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 tali aliquote sono comprese tra l'1,69% e 1,75% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

### *Immobilizzazioni finanziarie*

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.

Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del “patrimonio netto”.

Le altre partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

### **Crediti**

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

**Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

**Disponibilità liquide**

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale, rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale, che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

**Fondi per rischi ed oneri**

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

**TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

**Contributi in conto capitale**

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati

inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce “risconti passivi”. Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

### **Contributi in conto esercizio**

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

### **Impegni, garanzie e rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale. Non esistono altri impegni non risultanti dalla Situazione Patrimoniale.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce “debiti tributari”, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce “crediti tributari”.

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce “Fondi per rischi ed oneri”.

La EUR S.p.A. e la controllata EUR CONGRESSI S.r.l., ora estinta in conseguenza dell'operazione di fusione per incorporazione dettagliata in precedenza, avevano aderito, nell'esercizio 2007, al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. Tale opzione è scaduta al 31 dicembre 2009 e non è stata rinnovata.

### Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

### Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.

Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

## 3.5 Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale del Gruppo, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

| Organico      | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Differenza | Medio       |
|---------------|------------|------------|------------|-------------|
| Dirigenti     | 10         | 11         | -1         | 10,5        |
| Quadri        | 12         | 9          | +3         | 10,5        |
| Impiegati     | 89         | 66         | +23        | 77,5        |
| <b>TOTALI</b> | <b>111</b> | <b>86</b>  | <b>+25</b> | <b>98,5</b> |

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società capogruppo - rinnovato il 21 marzo 2005 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 15 aprile 2008.

### 3.6 Attività

#### A) Crediti verso soci

Si tratta della parte di aumento di capitale sociale della controllata EUR POWER S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei soci e sottoscritto dai terzi in data 17 dicembre 2010, non ancora versata alla data di chiusura dell'esercizio.

#### B) Immobilizzazioni

##### *Immobilizzazioni immateriali*

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2010:

|                                 | Costi di impianto ed ampl. | Costi ricerca sviluppo e pubblicità | Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno | Concess. licenze e marchi | Avviam. Telehouse | Altre immobil. Immat.li | Immobil. Immat.li in corso | Totale       |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| <b>Consistenza al 31.12.09</b>  | <b>24</b>                  | <b>66</b>                           | <b>153</b>                                  | <b>8</b>                  | <b>0</b>          | <b>145</b>              | <b>0</b>                   | <b>396</b>   |
| - Costo                         | 220                        | 1.835                               | 561   | 27                        | 50                | 269                     | 0                          | 2.962        |
| - Fdo ammortamento              | (196)                      | (1.769)                             | (408)                                       | (19)                      | (50)              | (124)                   | 0                          | (2.566)      |
| <b>Incr. per investimenti</b>   | <b>114</b>                 | <b>119</b>                          | <b>372</b>                                  | <b>183</b>                | <b>0</b>          | <b>6.857</b>            | <b>161</b>                 | <b>7.806</b> |
| <b>Riclassifiche</b>            | <b>0</b>                   | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>-68</b>              | <b>0</b>                   | <b>-68</b>   |
| - Valore capitale               | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | -50               | -114                    | 0                          | -164         |
| - Fdo ammortamento              | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 50                | 46                      | 0                          | 96           |
| <b>Decrem. per ammortamenti</b> | <b>(31)</b>                | <b>(54)</b>                         | <b>(131)</b>                                | <b>(20)</b>               | <b>0</b>          | <b>(634)</b>            | <b>0</b>                   | <b>(870)</b> |
| - Costo                         | 334                        | 1.954                               | 933   | 210                       | 0                 | 7.012                   | 161                        | 10.604       |
| - Fdo ammortamento              | (227)                      | (1.823)                             | (539)                                       | (39)                      | 0                 | (712)                   | 0                          | (3.340)      |
| <b>Consistenza al 31.12.10</b>  | <b>107</b>                 | <b>131</b>                          | <b>394</b>                                  | <b>171</b>                | <b>0</b>          | <b>6.300</b>            | <b>161</b>                 | <b>7.264</b> |

### **Costi di impianto ed ampliamento**

Gli incrementi, pari a complessivi euro 114 migliaia, si riferiscono a:

#### EUR S.p.A.

costi sostenuti per le operazioni straordinarie di conferimento beni nella controllata EUR TEL S.r.l. per euro 42 migliaia e di costituzione della controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. per euro 31 migliaia;

#### EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.

spese notarili per la costituzione per euro 8 migliaia;

#### EUR TEL S.r.l.

spese notarili per la costituzione e per il successivo aumento di capitale pari ad euro 23 migliaia;

#### EUR POWER S.r.l.

spese notarili per la costituzione per euro 10 migliaia.

### **Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità**

Gli incrementi dell'esercizio pari a complessivi euro 119 migliaia sono costituiti da:

#### EUR S.p.A.

- costi sostenuti per la fase di "lancio" commerciale del Nuovo Centro Congressi e delle future realizzazioni sull'area dell'ex Velodromo per euro 43 migliaia;
- costi per la realizzazione di un video istituzionale sul nuovo Centro Congressi per euro 43 migliaia

#### EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.

costi relativi alla progettazione e realizzazione del sito web ufficiale.

### **Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno**

Gli incrementi, pari ad euro 372 migliaia, sono costituiti da:

#### EUR S.p.A.

- costi per l'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale, in seguito ai quali la società sta completando l'integrazione del software di gestione dei cicli aziendali per euro 31 migliaia;
- costi per l'acquisto di pacchetti applicativi per euro 10 migliaia.



EUR TEL S.r.l.

costi per software acquisiti dai soci terzi in sede di conferimento per complessivi euro 331 migliaia.

**Concessioni, licenze e marchi**

Gli incrementi, pari ad euro 183 migliaia, sono costituiti da:

EUR TEL S.r.l.

Acquisizione per conferimento di indirizzi IP per euro 183 migliaia.

**Altre immobilizzazioni**

Gli incrementi, pari ad euro 6.857 migliaia, sono costituiti da:

EUR S.p.A.

costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010.

In dettaglio:

- commissioni di organizzazione e “*waiver fee*” riconosciute al pool di banche, per euro 4.422 migliaia,
- imposta sostitutiva per euro 285 migliaia,
- spese notarili, per perizie estimative ed altre consulenze per euro 263 migliaia.

EUR TEL S.r.l.

- per euro 318 mila dai costi sostenuti dalla EUR TEL nel corso del 2010 per servizi professionali di supporto alle attività di start up della società;
- per euro 402 mila dal componente di software specializzato per la erogazione dei contenuti del Portale Vocale Evoluto conferito dalla società C.I.T.E.C.;
- per euro 1.167 migliaia dal Sistema di Piattaforme Tecnologiche di Video Sorveglianza conferito dalla società C.I.T.E.C..

**Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti**

Sono costituite da:

EUR TEL S.r.l.

Progetto di Ricerca DITAS di Tele assistenza per la gestione del malato complesso non autosufficiente, per euro 161 mila.

## II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, di proprietà della Capogruppo, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente. Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2010:

|                                    | Terreni fabbricati | Impianti e macchinari | Altri beni   | Immobilizz. in corso e acconti | Totale         |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Consistenza al 31.12.09</b>     | <b>690.058</b>     | <b>5.822</b>          | <b>852</b>   | <b>74.660</b>                  | <b>771.392</b> |
| - Valore capitale                  | 711.727            | 22.799                | 3.829        | 74.660                         | 813.015        |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (21.669)           | (16.977)              | (2.977)      | 0                              | (41.623)       |
| <b>Incrementi per invest.</b>      | <b>2.917</b>       | <b>1.041</b>          | <b>314</b>   | <b>51.114</b>                  | <b>55.386</b>  |
| <b>Riclassifiche</b>               | <b>68</b>          | <b>(13)</b>           | <b>13</b>    | <b>0</b>                       | <b>68</b>      |
| - Valore capitale                  | 114                | (452)                 | 452          | 0                              | 114            |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (46)               | 439                   | (439)        | 0                              | (46)           |
| <b>Decrementi per ammortamenti</b> | <b>(3.710)</b>     | <b>(1.696)</b>        | <b>(270)</b> | <b>0</b>                       | <b>(5.676)</b> |
| <b>Decrementi per dismissioni</b>  | <b>(85)</b>        | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>                       | <b>(85)</b>    |
| - Valore capitale                  | (87)               | 0                     | 0            | 0                              | (87)           |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | 2                  | 0                     | 0            | 0                              | 2              |
| - Valore capitale                  | 714.671            | 23.388                | 4.595        | 125.774                        | 868.428        |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (25.423)           | (18.234)              | (3.686)      | 0                              | (47.343)       |
| <b>Consistenza al 31.12.10</b>     | <b>689.248</b>     | <b>5.154</b>          | <b>909</b>   | <b>125.774</b>                 | <b>821.085</b> |

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 55.386 migliaia di euro è costituito da:

- spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico per euro 2.902 migliaia;
- spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili per euro 15 migliaia;
- acquisto di impianti ed attrezzature per euro 1.041 migliaia;
- acquisto di altri beni per euro 314 migliaia;
- immobilizzazioni in corso per euro 51.114 migliaia.

Si indica di seguito il dettaglio dei principali investimenti sostenuti dalle società del Gruppo:

EUR S.p.A.

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 1.793 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- b) euro 431 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dell'Archivio di Stato;
- c) euro 45 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- d) euro 77 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- e) euro 553 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- f) euro 18 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinari:

- a) euro 409 migliaia per la realizzazione di impianti di condizionamento;
- b) euro 47 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- c) euro 556 migliaia per la manutenzione straordinaria della rete idrica per l'erogazione dell'acqua innaffiamento;
- d) euro 4 migliaia per altri impianti.

3. altri beni:

- a) euro 6 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- b) euro 41 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche ed attrezzature varie;
- c) euro 3 migliaia per l'acquisto di attrezzature e stigliature.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a) euro 1.848 migliaia, per le spese relative alla realizzazione del nuovo centro sportivo al Castellaccio;
- b) euro 49.266 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.

Si precisa che il saldo al 31 dicembre 2010 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 125.774 migliaia di euro, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 4.455 migliaia di euro, di cui euro 3.992 migliaia nell'esercizio 2010.

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.1. impianti e macchinari:

a) euro 25 migliaia per l'acquisto di impianti specifici.

2. altri beni:

a) euro 7 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche.

EUR TEL S.r.l.1. altri beni:

a) Portale vocale evoluto, parte hardware per euro 113 migliaia;

b) Macchine d'ufficio per euro 144 migliaia.

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Immobilizzazioni finanziarie         | 12.150              | 12.693              | (543)      |

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 12.150 migliaia, sono costituite come segue:

- partecipazioni, euro 10.655 migliaia;
- crediti, euro 1.495 migliaia.

**Partecipazioni**

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Partecipazioni                       | 10.655              | 11.214              | (558)      |

Nel dettaglio:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2009 | Incremento | Decremento | Saldo al 31/12/2010 |
|--------------------------------------|---------------------|------------|------------|---------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |            |            |                     |
| Imprese collegate                    | 11.199              |            | 558        | 10.640              |
| Altre                                | 15                  |            |            | 15                  |
| <b>Totali</b>                        | <b>11.214</b>       |            | <b>558</b> | <b>10.655</b>       |

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni sono dettagliate come segue:

- quanto ad euro 9.915 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 725 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto ad euro 15 mila, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Con riferimento alle società collegate si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici:

| Denominazione                  | Sede Sociale | Costo d'acquisizione | Capitale Sociale | Patrimonio Netto | Utile/Perdite | %  |
|--------------------------------|--------------|----------------------|------------------|------------------|---------------|----|
| Marco Polo S.p.A. (gruppo) (*) | Roma         | 600                  | 894              | 2.198            | (51)          | 33 |
| Aquadrome S.r.l.               | Roma         | 22.540               | 500              | 43.531           | (791)         | 49 |

(\*) dati relativi al 2009

La valutazione al patrimonio netto della Aquadrome S.r.l. ha comportato una svalutazione di euro 1.210 migliaia di cui euro 388 migliaia rilevata nel presente esercizio, nonché l'eliminazione della quota di plusvalenza non realizzata verso terzi riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l., pari ad euro 11.416 migliaia, già rilevata nel bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007. L'utile del 2007, rilevato in capo alla Controllante e derivante dall'iscrizione di tale plusvalenza è infatti considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima non realizzata verso terzi.

Come già indicato in precedenza, per la collegata Marco Polo S.p.A. è stato utilizzato il bilancio approvato al 31 dicembre 2009 in quanto, nonostante i ripetuti solleciti degli Amministratori alla collegata, non sono disponibili dati aggiornati successivi a tale data. In considerazione della relativa limitata rilevanza sull'attivo consolidato e sui ricavi consolidati, gli Amministratori ritengono comunque non significativo, sia dal punto di vista patrimoniale che economico, l'effetto della valutazione della partecipazione nella Marco Polo S.p.A., effettuata con il metodo del patrimonio netto e con i dati al 31 dicembre 2010 riferibili a tale collegata.

La svalutazione di euro 171 migliaia rilevata nell'esercizio con riferimento alla partecipazione in Marco Polo riflette gli adeguamenti operati a seguito delle modifiche apportate al bilancio al 31 dicembre 2009, approvato dall'assemblea della Marco Polo stessa, rispetto alla situazione contabile fornita dalla colle-

gata ai fini della predisposizione del bilancio consolidato della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009.

## Crediti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Crediti                              | 1.495               | 1.479               | 16         |

I crediti, complessivamente pari ad euro 1.495 migliaia, sono costituiti prevalentemente per euro 1.242 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti e per euro 111 migliaia dal credito per depositi cauzionali. L'incremento rilevato rispetto al precedente esercizio è da attribuire, principalmente, all'aumento dei depositi cauzionali.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Rimanenze                            | 60.272              | 44.827              | 15.445     |

L'importo di euro 60.272 migliaia si riferisce:

- per euro 25.713 migliaia, al valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area Albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 34.559 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio. Detto importo include, inoltre, oneri finanziari capitalizzati per complessivi euro 1.257 migliaia, di cui euro 1.126 migliaia nell'esercizio 2010.

## II. Crediti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Crediti                              | 67.620              | 51.537              | 16.083     |

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

| Descrizione                          | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni | Totale        |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |               |               |              |               |
| Verso clienti (netti)                | 24.515        |               |              | 24.515        |
| Verso imprese collegate              | 3.815         |               |              | 3.815         |
| Crediti tributari                    | 13.337        |               |              | 13.337        |
| Crediti per imposte anticipate       | 237           | 1.447         |              | 1.684         |
| Crediti verso altri                  | 2.140         | 22.129        |              | 24.269        |
| <b>Totali</b>                        | <b>44.044</b> | <b>23.576</b> | <b>0</b>     | <b>67.620</b> |

I crediti al 31/12/2010 sono dettagliati come segue:

| Descrizione                           | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |                     |                     |               |
| Crediti documentati da fatture        | 29.311              | 21.754              | 7.557         |
| Crediti per fatture da emettere       | 975                 | 796                 | 179           |
| rettifica crediti per n/c da emettere | (100)               | (17)                | (83)          |
| Fondo svalutazione crediti(5.671)     | (4.528)             | (1.143)             |               |
| Crediti verso imprese collegate       | 3.815               | 3.082               | 733           |
| Crediti tributari                     | 13.337              | 5.936               | 7.401         |
| Crediti per imprese anticipate        | 1.684               | 0                   | 1.684         |
| Verso altri                           | 24.269              | 24.514              | (245)         |
| <b>Totali</b>                         | <b>67.620</b>       | <b>51.537</b>       | <b>16.083</b> |

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale del Gruppo.

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono:

- per EUR S.p.A. alle locazioni di immobili;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., alle locazioni temporanee del Palazzo dei Congressi ed alla vendita di servizi ad esse connessi;
- per EUR TEL S.r.l., alla vendita di servizi IT connessi alla gestione delle Telehouse e della fibra ottica.

Si evidenzia che la Capogruppo ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per

un importo da incassare, alla data del 31 dicembre, pari ad euro 4.959 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2010 ammonta ad euro 4.646 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti – ritenuto congruo – presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 1.143 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 1.230 migliaia, si riferisce:

- per euro 1.020 migliaia a crediti di EUR S.p.A.;
- per euro 210 migliaia a crediti di EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Tale fondo è stato determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2009 | Utilizzi | Accantonamenti | Saldo al 31/12/2010 |
|--------------------------------------|---------------------|----------|----------------|---------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |          |                |                     |
| Fondo svalutazione crediti           | 4.528               | 87       | 1.230          | 5.671               |

Il credito verso imprese collegate si riferisce, per euro 1.175 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A. e per euro 2.640 migliaia, ai crediti in essere nei confronti della collegata Aquadrome S.r.l. connessi al riaddebito da parte della Capogruppo delle spese relative al Velodromo, in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009 i cui effetti sono stati rilevati contabilmente nel precedente esercizio.

I crediti tributari sono composti come segue:

| Descrizione                           | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |                     |                     |              |
| Crediti vs l'Erario per riten. subite | 21                  | 15                  | 6            |
| Erario c/Irap                         |                     | 17                  | (17)         |
| Erario c/Iva                          | 13.316              | 5.904               | 7.412        |
| <b>Totali</b>                         | <b>13.337</b>       | <b>5.936</b>        | <b>7.401</b> |

Il credito verso l'erario per ritenute si è incrementato per effetto delle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2010 pari a euro 6 migliaia. Il credito per IVA si è incrementato in relazione agli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.



I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 1.684 migliaia di cui 237 entro l'esercizio; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Inail per acconti                    | 106                 | 68                  | 38           |
| Anticipi a fornitori                 | 119                 | 166                 | (47)         |
| Invim 1991                           | 682                 | 682                 | 0            |
| Invim 1991 interessi                 | 543                 | 530                 | 13           |
| Invim 1983 interessi                 | 587                 | 587                 | 0            |
| Altri                                | 22.232              | 36.826              | (14.594)     |
| Fondo svalutazione crediti vs altri  | 0                   | (14.345)            | 14.345       |
| <b>Totali</b>                        | <b>24.269</b>       | <b>24.514</b>       | <b>(245)</b> |

I crediti verso altri entro 12 mesi, pari a euro 2.140 migliaia, sono costituiti:

- per euro 106 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 119 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 543 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 103 migliaia da altri crediti.

Il fondo svalutazione crediti verso altri iscritto in essere al 31 dicembre 2009, pari ad euro 14.345 migliaia, è stato interamente utilizzato nel corso dell'esercizio.

A tale riguardo si rammenta che, come descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, tale fondo era stato appostato nel precedente esercizio a fronte del rischio di avveramento della condizione risolutiva del contratto di compravendita del terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega. Si rammenta a tale riguardo che, in data 22 dicembre 2006, la società ha stipulato un contratto di compravendita di tale terreno con atto di cessione sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la

parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità altamente trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.

Il 4 febbraio 2008 è stato stipulato l'atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. In data 13 gennaio 2010 è stato sottoscritto un ulteriore atto di proroga e parziale modifica del contratto originario che ha posticipato il termine di avveramento della condizione risolutiva al 31 maggio 2010. E' stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo di EUR di restituire le somme già percepite.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009 non ritenendo più ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra nonchè sulla base degli incontri avuti con la controparte, gli Amministratori hanno ritenuto probabile l'esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, si era provveduto a svalutare l'intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile.

Come previsto dagli Amministratori, nel corso del primo semestre 2010, la controparte ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto e pertanto si è provveduto al totale utilizzo del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi oneri per un importo pari rispettivamente ad euro 14.345 migliaia e euro 2.732 migliaia.

I crediti oltre i 12 mesi, pari ed euro 22.129 migliaia, sono costituiti:

- per euro 118 migliaia dal credito verso E-Via, in corso di estinzione;
- per euro 897 migliaia dal credito per oneri e servizi correlati alla realizzazione in corso dell'impianto sportivo a fronte dell'accordo stipulato con il circolo Ymca;

- per euro 21.114 migliaia dal credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che il contratto originario di cessione della partecipazione, prevedeva la corresponsione di tale importo alla società alla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma.

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Società, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale potrà comportare una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte nonché una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome S.r.l. con riferimento alle tempistiche di pagamento del prezzo originariamente convenuto per la vendita, tenuto anche conto della possibilità di superare la prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna.

#### IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Disponibilità liquide                | 17.155              | 7.974               | 9.181      |

Le disponibilità sono così suddivise:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Depositi bancari e postali           | 16.962              | 7.732               | 9.230        |
| Assegni                              | 178                 | 223                 | (45)         |
| Denaro/altri valori in cassa         | 15                  | 19                  | (4)          |
| <b>Totali</b>                        | <b>17.155</b>       | <b>7.974</b>        | <b>9.181</b> |

## D) Ratei e risconti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Ratei e risconti                     | 233                 | 363                 | (130)      |

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

## 3.7 Passività

## A) Patrimonio netto

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Patrimonio netto                     | 685.908             | 677.950             | 7.958      |

| Descrizione   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione     |
|---|---------------------|---------------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                |                     |                     |                |
| Capitale del Gruppo                                 | 645.248             | 645.248             | -              |
| Riserva legale                                      | 3.995               | 3.995               | -              |
| Altre riserve                                       | 41.889              | 45.409              | (3.520)        |
| Utili (perdite) portati a nuovo del Gruppo          | (13.182)            | (374)               | (12.808)       |
| Utile (perdita) di esercizio del Gruppo             | 4.075               | (16.328)            | 20.403         |
| <b>Totale Patrimonio netto del Gruppo</b>           | <b>682.025</b>      | <b>677.950</b>      | <b>(4.075)</b> |
| Capitale e riserve di terzi                         | 4.174               | -                   | 4.174          |
| Utile (perdita) di esercizio di pertinenza di terzi | (291)               | -                   | (291)          |
| <b>Totale Patrimonio netto di terzi</b>             | <b>3.883</b>        | <b>-</b>            | <b>3.883</b>   |
| <b>Totale Patrimonio netto</b>                      | <b>685.908</b>      | <b>677.950</b>      | <b>7.958</b>   |

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto consolidato per gli esercizi 2008, 2009 e 2010 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 2).

La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato d'esercizio della Capogruppo con il consolidato è riportata nell'allegato 3.

Nel corso del 2010 la voce “Altre riserve” ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall’annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall’art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

Il capitale sociale è così composto:

| Azioni                               | Numero           | Valore nominale |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                  |                 |
| Ordinarie                            | 6.452.480        | 100 euro        |
| <b>Totale</b>                        | <b>6.452.480</b> |                 |

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell’Economia e delle Finanze e per il 10% dal Comune di Roma.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all’art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l’origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l’avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

| Natura/Descrizione                      | Importo | Possibilità utilizzo(*) | Quota disponibile | Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite | Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni |
|---|---------|-------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale                                | 645.248 | B                       |                   |  |  |
| Riserva legale                          | 3.995   | B                       |                   |  |  |
| Altre riserve                           | 1.330   | A, B, C                 | 1.330             |  |  |
| Altre riserve (“Riserva straordinaria”) | 40.559  | A, B, C                 | 40.559            |  | (3.520)  |
| Quota non distribuibile (**)            |         |                         | 6.538             |  |  |
| Residua quota distribuibile             |         |                         | 35.351            |  |  |

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

(\*\*) Euro 6.538 migliaia quota destinata ai costi imp. ampl., ricerca e sviluppo e pubbl. ed altri on. ad utilità plur. non ancora ammortizzati

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.330 migliaia (“riserva di trasformazione” per Euro 917 migliaia e “riserva Laurentina” per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall’aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall’apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di “trasformazione” che, per il principio della neutralità fiscale dell’operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

La riserva legale e quella straordinaria pari rispettivamente ad euro 3.995 migliaia e 40.559 migliaia, sono state formate con gli utili conseguiti dalla Capogruppo negli esercizi passati che l’Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

Le voci “Capitale e riserve di terzi” e “Utile (perdita) dell’esercizio di pertinenza di terzi” si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d’esercizio di pertinenza delle minoranze della EUR POWER S.r.l. e della EUR TEL S.r.l..

### B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Fondi per rischi e oneri             | 17.285              | 10.332              | 6.953      |

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell’esercizio:

| Descrizione                 | Saldo al 31/12/2009 | Acconti       | Utilizzi       | Rilasci      | Saldo al 31/12/2010 |
|-----------------------------|---------------------|---------------|----------------|--------------|---------------------|
| F.do manutenz.programmate   | 1.536               | 1.700         | (691)          |              | 2.545               |
| Fondo altri oneri futuri    | 3.004               |               |                |              | 3.004               |
| F.do rischi contenzioso     | 500                 | 1.153         | (6)            | (35)         | 1.612               |
| F.do rischi contenz.dipend. | 355                 | 520           | (165)          | (150)        | 560                 |
| Fondo rischi Laurentina     | 2.732               |               | (2.732)        |              | -                   |
| Fondo rischi derivati       | 2.205               | 7.586         | (227)          |              | 9.564               |
| <b>Totali</b>               | <b>10.332</b>       | <b>10.959</b> | <b>(3.821)</b> | <b>(185)</b> | <b>17.285</b>       |

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l.. Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato in parte stanziato nel precedente esercizio dalla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) ed in parte nel 2010 dalla EUR S.p.A.. Tale fondo è stato stanziato a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l.. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in precedenza nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

euro 1.700 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;  
euro 1.153 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi; tale incremento rispetto al precedente esercizio è attribuibile principalmente a rischi di soccombenza connessi con contenziosi instaurati da parte di fornitori del Nuovo Centro Congressi;  
euro 520 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale;

euro 7.586 migliaia a fronte dei costi sostenuti per l'operazione di rimodulazione del contratto derivato in essere al 31 dicembre 2010, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati";

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

euro 691 per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;  
 euro 356 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;  
 euro 2.732 migliaia per l'utilizzo del fondo accantonato al 31 dicembre 2009 relativamente all'operazione "Laurentina" ampiamente descritta nella sezione "Crediti verso altri" della presente Nota integrativa, alla quale si rinvia;  
 euro 227 migliaia per l'utilizzo del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| TFR                                  | 1.200               | 1.321               | (121)      |

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

| Saldo al 31.12.2009                          | 1.321 |
|--|-------|
| Incremento per accantonamento dell'esercizio | 15    |
| Acconti pagati nel 2010                      | (54)  |
| Decremento per utilizzo dell'esercizio       | (82)  |
| Saldo al 31/12/2010                          | 1.200 |

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31/12/2010 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti del Gruppo ha scelto, con percentuali differenti, di



destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per le società di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata a i fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

#### D) Debiti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Debiti                               | 175.770             | 119.132             | 56.638     |

I debiti risultano costituiti come segue:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |               |
| Debiti verso banche                  | 104.012             | 61.794              | 42.218        |
| - di cui entro 12 mesi               | 5.814               | 56.638              | (50.824)      |
| - di cui oltre 12 mesi               | 98.198              | 5.156               | 93.042        |
| Acconti                              | 89                  | 328                 | (239)         |
| Debiti verso fornitori               | 51.077              | 40.644              | 10.433        |
| Debiti vs imprese collegate          | 12.796              | 12.185              | 611           |
| Debiti tributari                     | 3.530               | 2.154               | 1.376         |
| Debiti verso istituti di previdenza  | 940                 | 431                 | 509           |
| Altri debiti                         | 3.326               | 1.596               | 1.730         |
| <b>Totali</b>                        | <b>175.770</b>      | <b>119.132</b>      | <b>56.638</b> |

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2010.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

| Descrizione                          | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni  | Totale         |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |               |               |               |                |
| Debiti verso banche                  | 5.814         | 6.365         | 91.833        | 104.012        |
| Acconti                              | 89            | -             | -             | 89             |
| Debiti verso fornitori               | 51.077        | -             | -             | 51.077         |
| Debiti vs imprese collegate          | 12.796        | -             | -             | 12.796         |
| Debiti tributari                     | 3.530         | -             | -             | 3.530          |
| Debiti verso istituti di previdenza  | 940           | -             | -             | 940            |
| Altri debiti                         | 2.608         | 718           | -             | 3.326          |
| <b>Totali</b>                        | <b>76.854</b> | <b>7.083</b>  | <b>91.833</b> | <b>175.770</b> |

I debiti verso banche al 31/12/2010 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

Come dettagliatamente riportato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" cui si fa rinvio, la Capogruppo nel corso dell'esercizio ha provveduto, anche in considerazione dell'operazione di fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A., alla chiusura del contratto di finanziamento originariamente in capo alla EUR CONGRESSI stessa ed alla stipula (avvenuta in data 15 luglio 2010) di un nuovo contratto di finanziamento (con annesso strumento finanziario derivato a copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse) in capo alla EUR S.p.A.. Tale operazione ha consentito, da un lato, la trasformazione del debito finanziario a breve della EUR S.p.A. in debito a medio e lungo termine e, dall'altro, il reperimento del fabbisogno finanziario destinato alla copertura degli investimenti del Nuovo Centro Congressi. Si evidenzia, pertanto, un generale riequilibrio delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi. I debiti verso banche a breve presentano rispetto al precedente esercizio una riduzione di euro 50.824 migliaia mentre i debiti a medio e lungo termine presentano un incremento di euro 93.042 migliaia.

I debiti verso banche entro i 12 mesi includono:

- per euro 4.646 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la Capogruppo ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.156 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario stipulato dalla EUR S.p.A. in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 12 mila altri debiti verso banche principalmente per interessi.

I debiti verso banche oltre i 12 mesi includono:

- per euro 4.002 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010.
- per euro 94.196 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 91.833 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del lavoro.

L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2010:

- a) linea A: 55 milioni di euro;
- b) linea B investimenti NCC: 26,8 milioni di euro;

c) linea B altri investimenti: 12,4 milioni di euro.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati”.

I “Debiti verso fornitori” rappresentano l’esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2010 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima. L’incremento rilevato rispetto al precedente esercizio pari a euro 10.433 migliaia è derivante esclusivamente dai debiti derivanti verso i fornitori del Nuovo Centro Congressi.

In particolare i debiti verso fornitori includono:

- per euro 15.554 migliaia debiti per fatture ricevute e da ricevere dall’appaltatore dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi
- per euro 19.651 migliaia debiti per fatture da ricevere dall’appaltatore a seguito dell’accordo bonario sottoscritto dalle parti a fronte di riserve di cantiere avanzate dall’appaltatore.

A tale riguardo si segnala che l’appaltatore nel corso dell’esercizio ha richiesto l’attivazione della procedura di cui all’art. 240 del D.Lgs. 163/06, ovvero per l’attivazione della procedura di componimento bonario delle riserve iscritte in quanto superiori al 10% dell’importo di appalto dei lavori. L’ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità alla data del 13° SAL per lavori a tutto il 31 marzo 2010 era pari a circa 68 milioni di euro a fronte dei quali la commissione appositamente nominata ha riconosciuto un importo complessivo pari ad euro 19.651 migliaia accettati dalle parti a tacitazione di tutte le riserve iscritte fino al 13° SAL.

I “Debiti verso imprese collegate” sono relativi per euro 12.738 migliaia ai debiti verso Marco Polo S.p.A. per servizi prestati fino alla data di chiusura dell’esercizio e per euro 58 migliaia a debiti diversi verso Aquadrome S.r.l..

I “Debiti tributari” includono:

- euro 841 migliaia per Irap dell’esercizio al netto degli acconti versati;
- euro 2.347 migliaia per l’Iva “differita” che, a norma dell’art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all’atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 285 migliaia per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi
- euro 57 migliaia per IVA a debito maturato in capo alla controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli “Altri debiti”:

- euro 1.228 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e retribuzioni differite;
- euro 71 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza Complementare o dell’Inps;
- euro 740 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza entro i 12 mesi;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al NCC in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 327 migliaia per debiti vari entro i 12 mesi;
- euro 416 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 302 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

#### E) Ratei e risconti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Ratei e Risconti passivi             | 105.910             | 80.443              | 25.467     |

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2010, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 606 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2016.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 93.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi; si precisa che nel corso dell’esercizio sono state incassate due rate del cofinanziamento per un importo complessivo di euro 26.197 migliaia.
- euro 4.908 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;
- euro 7.127 migliaia relativi ad affitti attivi o ricavi di competenza dell’esercizio 2011.

### 3.8 Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 151.453 migliaia.

#### *Fideiussioni:*

Le fideiussioni rilasciate esclusivamente dalla Capogruppo o nell'interesse della Capogruppo stessa sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.458 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 113 migliaia per una fideiussione rilasciata nel corso del 2009 da Unicredit in favore del Comune di Roma a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del circolo sportivo Ymca come descritto nella voce immobilizzazioni materiali;
- euro 8.516 migliaia per una fideiussione rilasciata da EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a garanzia dell'adempimento da parte della stessa di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento stipulato in data 19 gennaio 2010 con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Westlb AG.

#### *Garanzie reali:*

Nel precedente esercizio le garanzie reali ammontavano ad euro 80.203 migliaia costituite dal pegno sulle quote della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. costituito dalla EUR S.p.A. a favore dei creditori pignorati, a garanzia dell'adempimento da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento dalla stesso stipulato per la copertura del fabbisogno finanziario derivante dalla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

La controllata non ha mai utilizzato il finanziamento in oggetto e lo stesso nell'ambito dell'operazione di rinegoziazione del debito finanziario complessivo di EUR e della sua controllata successivamente incorporata per fusione, è stato chiuso; si è pertanto estinta la garanzia reale in oggetto.

#### *Beni di terzi presso l'impresa:*

Presso la Capogruppo è depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 migliaia).

*Impegni:*

Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2010, pari ad euro 115.000 migliaia. Per maggiori dettagli sull'operazione di rinegoziazione del contratto di finanziamento e del connesso strumento derivato si rinvia a quanto dettagliatamente indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

Non esistono altri impegni del Gruppo oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e quelli descritti nella presente Nota Integrativa.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

### 3.9 Conto economico

#### A) Valore della produzione

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Valore della produzione              | 62.254              | 47.402              | 14.852     |

| Descrizione  | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>   |                     |                     |               |
| Ricavi vendite e prestazioni   | 40.714              | 39.208              | 1.506         |
| Variazione delle rimanenze, di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 15.446              | 4.034               | 11.412        |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                                      | 4.693               | 574                 | 4.119         |
| Altri ricavi e proventi  | 1.401               | 3.586               | (2.185)       |
| <b>Totale</b>  | <b>62.254</b>       | <b>47.402</b>       | <b>14.852</b> |

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

| Descrizione                                   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>          |                     |                     |               |
| Affitti                                       | 35.685              | 34.086              | 1.599         |
| Proventi erogazione acqua                     | 247                 | 162                 | 85            |
| Locazioni temporanee                          | 2.446               | 2.812               | (366)         |
| Diritti concessione palasport                 | 860                 | 860                 | -             |
| Facilities                                    | 225                 | 176                 | 49            |
| Manutenzioni conto terzi                      | 620                 | 472                 | 148           |
| Servizi pubblicitari                          | 4                   | 66                  | (62)          |
| Servizi tecnologici                           | 540                 | 456                 | 84            |
| Rimborsi                                      | 1.021               | 986                 | 35            |
| Riaddebito personale                          | 171                 | 199                 | (28)          |
| Royalties                                     | 86                  | 116                 | (30)          |
| Altri ricavi <sup>2102037</sup>               |                     |                     |               |
| Variazione rimanenze albergo in corso         | 14.320              | 3.991               | 10.329        |
| Variazione rimanenze albergo oneri finanziari | 1.126               | 43                  | 1.083         |
| Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni      | 701                 | 423                 | 278           |
| Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari    | 3.992               | 151                 | 3.841         |
| Ricavi nuovo Velodromo                        | -                   | 2.200               | (2.200)       |
| <b>Totale</b>                                 | <b>62.254</b>       | <b>47.402</b>       | <b>14.852</b> |

L'incremento rilevato nella voce Affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2009, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio precedente.

La voce "Variazione rimanenze in corso albergo", pari ad euro 14.320 migliaia, e la voce "Variazione rimanenze albergo oneri finanziari", pari ad euro 1.126 migliaia, riflettono rispettivamente le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 701 mila, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", di euro 3.992 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

## B) Costi della produzione

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Costi della produzione               | 47.918              | 56.733              | (8.815)    |

| Descrizione                               | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione     |
|---|---------------------|---------------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>      |                     |                     |                |
| Materie prime, sussidiarie e merci        | 138                 | 166                 | (28)           |
| Servizi                                   | 26.675              | 20.008              | 6.667          |
| Godimento di beni di terzi                | 58                  | 285                 | (227)          |
| Salari e stipendi                         | 5.504               | 4.343               | 1.161          |
| Oneri sociali                             | 1.689               | 1.249               | 440            |
| Trattamento di fine rapporto              | 87                  | 75                  | 12             |
| Trattamento di quiescenza e simili        | 218                 | 219                 | (1)            |
| Altri costi del personale                 | 294                 | 342                 | (48)           |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 870                 | 211                 | 659            |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali   | 5.676               | 6.514               | (838)          |
| Svalutazione crediti                      | 1.230               | 15.845              | (14.615)       |
| Accantonamento rischi                     | 1.673               | 2.834               | (1.161)        |
| Altri accantonamenti                      | 1.700               | 2.000               | (300)          |
| Oneri diversi di gestione                 | 2.106               | 2.642               | (536)          |
| <b>Totali</b>                             | <b>47.918</b>       | <b>56.733</b>       | <b>(8.815)</b> |

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.



## Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

| Descrizione  | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                 |                     |                     |              |
| Oneri realizzazione albergo                          | 14.242              | 3.943               | 10.299       |
| Utenze   | 2.114               | 2.583               | (469)        |
| Vigilanza, Pulizie e Facchinaggio                    | 1.926               | 1.933               | (7)          |
| Servizi audiovisivi, facilities, stampa e altri      | 152                 | 74                  | 78           |
| Rifiuti  | 195                 | 76                  | 119          |
| Personale distaccato                                 | -                   | 144                 | (144)        |
| Spese di viaggio e buoni pasto                       | 301                 | 314                 | (13)         |
| Consulenze e spese legali e notarili                 | 897                 | 918                 | (21)         |
| Co.Co.pro. e oneri sociali                           | 102                 | 154                 | (52)         |
| Revisione e certificazione                           | 150                 | 113                 | 37           |
| Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere | 242                 | 407                 | (165)        |
| Assicurazione RCT e incendi e varie                  | 285                 | 300                 | (15)         |
| CDA, collegio sindacale e altri organi sociali       | 648                 | 574                 | 74           |
| Servizi di terzi                                     | 378                 | 523                 | (145)        |
| Servizi HT e assistenza software                     | 833                 | 1.127               | (294)        |
| Manutenzioni   | 3.665               | 3.962               | (297)        |
| Oneri bancari e factoring                            | 66                  | 40                  | 26           |
| Oneri velodromo                                      | -                   | 2.325               | (2.325)      |
| Varie  | 479                 | 498                 | (19)         |
| <b>Totali</b>  | <b>26.675</b>       | <b>20.008</b>       | <b>6.667</b> |

In linea generale si assiste a livello di Gruppo, ad una riduzione generalizzata dei costi per servizi conseguente alla politica di contenimento delle spese avviata dagli amministratori conformemente ai piani aziendali.

La voce “Oneri realizzazione albergo” pari ad euro 14.242 mila, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

I costi per utenze, pari a totali euro 2.114 mila, registrano una riduzione di euro 469 mila rispetto al precedente esercizio riconducibile da un lato ad una politica di contenimento dei costi avviata dalla nuova gestione, dall'altro alla modifica di alcune clausole contrattuali con i clienti finali in base alle quali l'utenza dell'energia elettrica è stata trasferita direttamente in capo al conduttore. Ciò ha determinato una riduzione nei costi per utenze ed una corrispondente riduzione dei relativi riaddebiti.

La voce “Oneri Velodromo” registra rispetto al precedente esercizio una riduzione di euro 2.325 mila, riconducibile alle spese relative al Velodromo, so-

stenute dalla Eur S.p.A. nel corso del 2009. Tali spese sono state riaddebitate nel precedente esercizio alla collegata Aquadrome S.r.l. (per euro 2.200 migliaia) in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009.

### Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.

Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

| Descrizione                                     | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>            |                     |                     |              |
| Affitti passivi                                 | 12                  | 60                  | (48)         |
| Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature | 43                  | 205                 | (162)        |
| Canoni licenze sw                               | 3                   | 20                  | (17)         |
| <b>Totali</b>                                   | <b>58</b>           | <b>285</b>          | <b>(227)</b> |

I costi per noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature registrano una riduzione di euro 162 mila imputabile principalmente all'interruzione anticipata di alcuni contratti di noleggio macchinari avvenuta in corso d'anno ed in secondo luogo ad una riduzione delle locazioni temporanee di autoveicoli.

### Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2010 ammonta ad euro 7.792 migliaia presentando un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 1.564 migliaia tale incremento è coerente con l'incremento della forza lavoro e con le politiche di gestione del personale adottate dal gruppo. Si segnala, comunque, che con riferimento al personale tecnico dedicato interamente all'iniziativa del Nuovo Centro Congressi, i relativi costi sono stati sospesi, parte nella voce "Variazione delle rimanenze" (euro 78 mila) e parte nella voce "Incremento delle immobilizzazioni per lavori interni" (euro 701 mila).

Gli "altri costi del personale" pari ad euro 294 mila sono costituiti principalmente da incentivi all'esodo e da spese per polizze, assicurazioni e altri costi minori.

## Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

| Descrizione                               | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione      |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>      |                     |                     |                 |
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | 870                 | 211                 | 659             |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali   | 5.676               | 6.514               | (838)           |
| Svalutazione crediti                      | 1.230               | 15.845              | (14.615)        |
| <b>Totale</b>                             | <b>7.776</b>        | <b>22.570</b>       | <b>(14.794)</b> |

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi “Crediti - crediti vs clienti e crediti vs altri”.

## Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |                |
| Ammortamenti per rischi              | 1.673               | 2.834               | (1.161)        |
| Altri accantonamenti                 | 1.700               | 2.000               | (300)          |
| <b>Totale</b>                        | <b>3.373</b>        | <b>4.834</b>        | <b>(1.461)</b> |

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 1.700 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili.  
L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili.  
Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente.  
L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà.
- euro 1.153 migliaia a fronte della valutazione dei rischi per contenziosi civili in essere della EUR S.p.A. con i terzi;
- euro 520 mila a fronte di potenziali rischi di contenziosi con ex dipendenti.

## Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

| Descrizione                                   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>          |                     |                     |              |
| Ici   | 1.610               | 1.756               | (146)        |
| Diritti amministrativi vari e tributi diversi | 354                 | 535                 | (181)        |
| Quote associative                             | 65                  | 101                 | (36)         |
| Libri e pubblicazioni                         | 26                  | 99                  | (73)         |
| Varie   | 51                  | 151                 | (100)        |
| <b>Totali</b>                                 | <b>2.106</b>        | <b>2.642</b>        | <b>(536)</b> |

## C) Proventi e oneri finanziari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Proventi e oneri finanziari          | (10.596)            | (4.155)             | (6.441)    |

## Altri proventi finanziari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Interessi bancari e postali          | 22                  | 13                  | 9          |
| Interessi attivi di mora             | 12                  | -                   | 12         |
| Interessi invim                      | 13                  | 19                  | (6)        |
| <b>Totale</b>                        | <b>47</b>           | <b>32</b>           | <b>15</b>  |

## Interessi e altri oneri finanziari

| Descrizione   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                |                     |                     |              |
| Interessi bancari                                   | 750                 | 1.398               | (648)        |
| Interessi passivi su mutui                          | 131                 | 84                  | 47           |
| Interessi passivi su op. factoring                  | 147                 | 220                 | (73)         |
| Interessi passivi finanziamenti m/l termine         | 772                 | -                   | 772          |
| Corrispettivi su fido accordato                     | 55                  | 42                  | 13           |
| Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine | 306                 | 2                   | 304          |
| Differenziali negativi da derivati                  | 1.115               | 194                 | 921          |
| Up front/MTM su derivati                            | 7.586               | 2.205               | 5.381        |
| Rilascio fondo up front su derivati                 | (226)               | -                   | (226)        |
| Altri   | 7                   | 42                  | (35)         |
| <b>Totale</b>                                       | <b>10.643</b>       | <b>4.187</b>        | <b>6.456</b> |

Per chiarezza espositiva la strategia finanziaria condotta dalla nuova gestione con gli effetti dalla stessa prodotti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Si evidenzia che la voce “interessi bancari” include gli oneri finanziari derivanti dall’esposizione corrente, e la riduzione rispetto al 31 dicembre 2009 pari ad euro 648 migliaia, è conseguente alla minore esposizione a breve registrata nei confronti degli istituti di credito rispetto all’esercizio precedente.

Gli “interessi su mutui” includono esclusivamente gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 le cui condizioni sono state descritte nella voce “debiti verso banche” a cui si rinvia.

Gli “interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine” includono esclusivamente gli oneri finanziari maturati sul finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 descritto nel paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Gli oneri relativi al derivato sono stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” al quale si rinvia.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari netti rilevati in bilancio pari a euro 10.643 migliaia, si è provveduto a sospendere in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze oneri finanziari per complessivi euro 5.118 migliaia.

#### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Svalutazione Aquadrome S.r.l.        | (386)               | (436)               | 50           |
| Svalutazione Marco Polo S.p.A.       | (172)               | -                   | (172)        |
| Rivalutazione Marco Polo S.p.A.      | -                   | 155                 | (155)        |
| <b>Totale</b>                        | <b>(558)</b>        | <b>(281)</b>        | <b>(277)</b> |

La rettifica è conseguente alla valutazione delle partecipazioni in società collegate possedute dalla capogruppo con il “metodo del patrimonio netto”, per maggiori dettagli si rinvia a quanto già indicato nella voce “partecipazioni in società collegate”.

### E) Proventi e oneri straordinari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Proventi e oneri straordinari        | 542                 | (1.802)             | 2.344      |

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Proventi straordinari                | 1.707               | 815                 | 892          |
| Oneri straordinari                   | (1.165)             | (2.617)             | 1.452        |
| <b>Totale</b>                        | <b>542</b>          | <b>(1.802)</b>      | <b>2.344</b> |

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 361 migliaia da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e rinvenenti dall'ex ente EUR e non dovuti;
- per euro 1.346 migliaia da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti, in particolare si evidenziano sopravvenienze passive per la tassa sullo smaltimento rifiuti relativa ad esercizi precedenti per complessivi euro 417 migliaia.

### Imposte sul reddito d'esercizio

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Imposte correnti                     | (1.624)             | (759)               | (865)      |
| Imposte anticipate                   | 1.684               | -                   | 1.684      |
| <b>Totale</b>                        | <b>60</b>           | <b>(759)</b>        | <b>819</b> |

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo sia dalla controllante EUR S.p.A. che dalla controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Ai fini IRES invece tutte le società del Gruppo presentano, al 31 dicembre 2010, una perdita fiscale ad eccezione della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Tali perdite fiscali non hanno comportato la rilevazione di crediti per imposte anticipate se non con riferimento alle perdite fiscali illimitatamente riportabili relative alle società EUR TEL S.r.l. ed EUR POWER S.r.l. con riferimento alle quali sono state rilevate imposte anticipate per complessivi euro 302 mila (perdite fiscali euro 1.098 mila). Con particolare riferimento alle perdite fiscali della capogruppo si evidenzia che sulla base del business plan predisposto dalla società, non si ritiene ragionevolmente certa la loro recuperabilità soprattutto in considerazione del particolare regime fiscale di tassazione degli immobili storici.

Le perdite fiscali del Gruppo al 31 dicembre 2010 sulle quali non sono state rilevate imposte anticipate ammontano a complessivi euro 36.479 migliaia.

Le imposte anticipate stanziata a livello consolidato nel corso dell'esercizio includono oltre alle perdite fiscali illimitatamente riportabili rilevate dalle due controllate sopra indicate, anche le imposte anticipate sulle differenze temporanee derivanti dalle scritture di consolidamento.

Nella tabella che segue si fornisce un riepilogo della composizione delle imposte anticipate rilevate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 e dei relativi crediti iscritti nella specifica voce di stato patrimoniale.

| Descrizione  | Aliquota | IMPONIBILI |                  |                | IMPOSTE      |                              |                  |              |                                  |
|--|----------|------------|------------------|----------------|--------------|------------------------------|------------------|--------------|----------------------------------|
|  |          | 31/12/09   | Utilizzi<br>2010 | Acc.ti<br>2010 | 31/12/10     | Imp.<br>Antic.te<br>31/12/09 | Utilizzi<br>2010 | Imp.<br>2010 | Antic.te<br>Antic.te<br>31/12/10 |
| <u>Perdite fiscali:</u>  |          |            |                  |                |              |                              |                  |              |                                  |
| Perdite fiscali<br>illimitatamente<br>riportabili                            | 27,50%   | -          | -                | 1.098          | 1.098        | -                            | -                | 302          | 302                              |
| <u>Differenze<br/>temporanee<br/>tassabili:</u>                              |          |            |                  |                |              |                              |                  |              |                                  |
| Plusvalenza<br>attribuita<br>a cespiti conferim.<br>ETL e relativo<br>amm.to | 32,32%   | -          | -                | 4.275          | 4.275        | -                            | -                | 1.382        | 1.382                            |
| <u>Differenze<br/>temporanee<br/>deducibili:</u>                             |          |            |                  |                |              |                              |                  |              |                                  |
| <b>Totale</b>  |          |            |                  | <b>5.373</b>   | <b>5.373</b> |                              |                  | <b>1.684</b> | <b>1.684</b>                     |

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione  | Valore          | Imposte        |
|--|-----------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                                     |                 |                |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                                     | <b>3.724</b>    | <b>1.024</b>   |
| <b>Onere fiscale teorico (%)</b>   | <b>27,5%</b>    |                |
| <b><u>Variazione in aumento:</u></b>                                     |                 |                |
| Spese relative a imm.storici, parchi e giardini                          | 6.287           |                |
| Ammortamenti imm storici   | 2.797           |                |
| Sopravv passive indeducibili   | 565             |                |
| rendita catastale imm storici  | 7611/5          |                |
| plusvalenza velodromo (2007- 4° rata)                                    | 4.659           |                |
| Ici  | 1.610           |                |
| Acc.to manut.cidica  | 1.700           |                |
| Acc.to svalutaz.crediti  | 1.019           |                |
| Acc.to rischi  | 1.720           |                |
| 20% amm.to terreni   | 344             |                |
| Penali   | 40              |                |
| Compensi cda non corrisposti   | 183             |                |
| Altre variazioni   | 103             |                |
| Indeducibilità interessi passivi   | 4.302           |                |
| <b>Totale variazioni in aumento</b>                                      | <b>26.093</b>   |                |
| <b><u>Variazioni in diminuzione:</u></b>                                 |                 |                |
| Ricavi palazzi storici   | 32.010          |                |
| acc.to svl crediti deducibile  | 87              |                |
| utilizzo fondi   | 365             |                |
| Sopravv passiva Cuma 6 (RF54 codice 16)                                  | 17.077          |                |
| Compensi cda di competenza di es. prec. pagati nell'esercizio            | 68              |                |
| Riprese fiscali es. prec. deducibili nell'esercizio                      | 37              |                |
| Sopravv attive imm storici   | 0               |                |
| irap non pagata (errata imputazione a ce)                                | 0               |                |
| Plusvalenza conferimento in cont. valori fiscali                         | 151             |                |
| 10% Irap   | 90              |                |
| Variazioni da consolidamento   | 686             |                |
| <b>Totale variazioni in diminuzione</b>                                  | <b>49.198</b>   |                |
| <b>Imponibile fiscale</b>  | <b>(19.381)</b> |                |
| di cui:  |                 |                |
| <b>Imponibile fiscale tassato</b>  | <b>99</b>       | <b>27</b>      |
| <b>Perdite fiscali su cui sono state rilevate imposte anticipate</b>     | <b>(1.100)</b>  | <b>(302)</b>   |
| <b>Differenze temporanee tassate</b>                                     | <b>(4.274)</b>  | <b>(1.175)</b> |
| <b>Perdite fiscali su cui non sono state rilevate imposte anticipate</b> | <b>(14.106)</b> | <b>-</b>       |
| <b>Perdite fiscali pregresse</b>   |                 |                |
| <b>su cui non sono state rilevate imposte anticipate</b>                 | <b>(22.370)</b> | <b>-</b>       |



### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

| Descrizione   | Valore         | Imposte      |
|---|----------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                  |                |              |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione</b> | <b>14.336</b>  |              |
| <b>Onere fiscale teorico (%)</b>                      | <b>4,97%</b>   | <b>713</b>   |
| <b><u>Variazioni in aumento</u></b>                   |                |              |
| Co.Co.Pro. e oneri soc.                               | 503            |              |
| Costo personale dipendente                            | 7.751          |              |
| Svalutazione crediti                                  | 1.230          |              |
| Accantonamenti a fondi rischi ed oneri                | 3.373          |              |
| Imposta Comunale sugli Immobili                       | 1.610          |              |
| Sanzioni pecuniarie                                   | 10             |              |
| Sopravvenienze attive                                 | 1.244          |              |
| Ammortamento terreni 20%                              | 345            |              |
| Plusvalenza su conf. ETL elisa in sede di consolidato | 4.691          |              |
| <b>Totale variazione in aumento</b>                   | <b>20.757</b>  |              |
| <b><u>Variazioni in diminuzione</u></b>               |                |              |
| Sopravvenienze pass.                                  | (878)          |              |
| Cuneo fiscale ed altre deduzioni                      | (1.809)        |              |
| Utilizzo fondi  | (697)          |              |
| Ricavi per personale distaccato                       | (206)          |              |
| Inail   | (36)           |              |
| Altre   | (38)           |              |
| <b>Totale variazioni in diminuzione</b>               | <b>(3.664)</b> |              |
| <b>Altre variazioni da consolidato</b>                | <b>1.247</b>   |              |
| <b>Imponibile Irap</b>                                | <b>2.676</b>   |              |
| <b>IRAP corrente per l'esercizio</b>                  | <b>4,97%</b>   | <b>1.624</b> |

#### Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale del Gruppo, si precisa, con riferimento alla Capogruppo che:

#### fiscalità erariale:

Imposta sul valore aggiunto anno 2005: tale giudizio è stato instaurato avverso una cartella di pagamento contenente l'iscrizione a ruolo delle sole sanzioni ed interessi pari ad euro 353.217 non pagati (per la ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate alla risposta ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa fatturazione delle prestazioni di concessione e costruzione in project financing del Palazzo dello Sport. Con sentenza n. 72/39/10, depositata il 19 febbraio 2010, la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha accolto il ricorso di Eur S.p.A., disponendo l'annullamento totale dell'atto

esattivo e, conseguentemente, l'Agenzia delle Entrate ha disposto l'immediato sgravio delle somme iscritte a ruolo. Detta sentenza è stata impugnata dalla Direzione Provinciale II di Roma con appello notificato in data 5 agosto e contro il quale EUR S.p.A. ha provveduto a depositare un atto di controdeduzioni ed appello incidentale. Si è in attesa della fissazione dell'udienza di trattazione innanzi alla Commissione Tributaria Regionale di Roma.

### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano, a livello di Gruppo, i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010:

|                              | <b>Compenso</b> |
|------------------------------|-----------------|
| Consiglio di Amministrazione | 462             |
| Collegio sindacale           | 117             |
| Società di revisione         | 128             |

Allegati:

- elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato;
- prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2010;
- rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2010.

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 4. ALLEGATI AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2010

### ALLEGATO N. 1

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 127/91 al 31/12/2010

| Denominazione sociale         | Sede                             | Capitale sociale |            | Soci                                    | Quota prop. %           | Quota Cons. % |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------|------------|---|-------------------------|---------------|
|                               |                                  | Valuta           | Importo    |   |                         |               |
| EURO CONGRESSI<br>ROMA S.r.l. | Largo Virgilio Testa, 23<br>Roma | Euro             | 648.000    | EUR SPA                                 | 100,00                  | 100,00        |
| EUR TEL S.r.l.                | Largo Virgilio Testa, 23<br>Roma | Euro             | 10.717.657 | EUR SPA<br>CITEC SPA<br>EURFACILITY SPA | 65,63<br>20,76<br>13,61 | 65,63         |
| EUR POWER S.r.l.              | Largo Virgilio Testa, 23<br>Roma | Euro             | 50.000     | EUR SPA<br>ECOGENA SPA                  | 51,00<br>49,00          | 51,00         |

## ALLEGATO N. 2

Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2010 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

|                                  | <b>Capitale sociale</b> | <b>Riserva legale</b> | <b>Riserva straordinaria</b> | <b>Riserva di trasformazione</b> | <b>Riserva terreno Laurentina</b> |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|                                  | (Euro 000)              | (Euro 000)            | (Euro 000)                   | (Euro 000)                       | (Euro 000)                        |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2008</b> | <b>645.248</b>          | <b>3.800</b>          | <b>40.366</b>                | <b>917</b>                       | <b>413</b>                        |
| Destinazione risultato 2008      |                         | 195                   | 3.713                        |                                  |                                   |
| Utile (perdita) di periodo       |                         |                       |                              |                                  |                                   |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2009</b> | <b>645.248</b>          | <b>3.995</b>          | <b>44.079</b>                | <b>917</b>                       | <b>413</b>                        |
| Destinazione risultato 2009      |                         |                       | (3.520)                      |                                  |                                   |
| Utile (perdita) di periodo       |                         |                       |                              |                                  |                                   |
| Variaz.ne area consolid.to       |                         |                       |                              |                                  |                                   |
| <b>Saldo al 31 dicembre 2010</b> | <b>645.248</b>          | <b>3.995</b>          | <b>40.559</b>                | <b>917</b>                       | <b>413</b>                        |

| <b>Utili<br/>(Perdite)<br/>a nuovo</b> | <b>Risultato di<br/>periodo del<br/>Gruppo</b> | <b>Totale<br/>Patrimonio<br/>netto del<br/>Gruppo</b> | <b>Capitale e<br/>riserve di<br/>terzi</b> | <b>Risultato<br/>di periodo<br/>di terzi</b> | <b>Totale<br/>Patrimonio<br/>netto di<br/>terzi</b> | <b>Totale<br/>Patrimonio<br/>netto</b> |
|--|--|---|--|--|---|--|
| <i>(Euro 000)</i>                      | <i>(Euro 000)</i>                              | <i>(Euro 000)</i>                                     | <i>(Euro 000)</i>                          | <i>(Euro 000)</i>                            | <i>(Euro 000)</i>                                   | <i>(Euro 000)</i>                      |
| <b>(1)</b>                             | <b>3.536</b>                                   | <b>694.279</b>  | <b>0 0</b>                                 | <b>0</b>                                     | <b>0</b>  | <b>694.279</b>                         |
| (373)                                  | (3.536)  | (1)   | 0  | 0  | 0   | (1)                                    |
|  | (16.328)                                       | (16.328)  | 0  | 0  | 0   | <b>(16.328)</b>                        |
| <b>(374)</b>                           | <b>(16.328)</b>                                | <b>677.950</b>  | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                                     | <b>0</b>  | <b>677.950</b>                         |
| (12.808)                               | 16.328   | 0   | 0  |  | 0   | 0                                      |
|  | 4.075  | <b>4.075</b>  |  | (291)  | <b>(291)</b>  | <b>3.784</b>                           |
|  |  | 0   | 4.174                                      |  | <b>4.174</b>  | <b>4.174</b>                           |
| <b>(13.182)</b>                        | <b>4.075</b>                                   | <b>682.025</b>  | <b>4.174</b>                               | <b>(291)</b>                                 | <b>3.883</b>  | <b>685.908</b>                         |

**ALLEGATO N. 3****Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2010**

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31 dicembre 2010 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

|  | Patrimonio netto | Risultato    |
|--|------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>   |                  |              |
| <b>Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante</b> | 698.125          | 8.233        |
| Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili   |                  |              |
| Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:  |                  |              |
| a) valore di carico imprese consolidate  | (8.192)          |              |
| b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate   | 11.496           | (870)        |
| Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate  | (11.416)         |              |
| Valutazione con il metodo del patrimonio netto delle società collegate   | (1.084)          | (558)        |
| Eliminazione plusvalore cespiti da conferimento EUR TEL al netto del relativo ammortamento   | (4.274)          | (4.274)      |
| Effetto fiscale  | 1.381            | 1.381        |
| Eliminazione plusvalenza conferimento in Eur Congressi Roma S.r.l. al netto del relativo amm.to                                    | (136)            | (136)        |
| Altre variazioni   | 8                | 8            |
| <i>Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo</i>  | <i>682.025</i>   | <i>4.075</i> |
| <i>Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi</i>  | <i>3.883</i>     | <i>(291)</i> |
| <b>Patrimonio netto e risultato netto consolidati</b>  | <b>685.908</b>   | <b>3.784</b> |

## ALLEGATO N. 4

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2010

|   | 31/12/2010      | 31/12/2009      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>A. Disponibilità monetarie nette iniziali</b>  |                 |                 |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>   | <b>(48.663)</b> | <b>(45.397)</b> |
| <b>B. Flusso monetario da attività di esercizio</b>   |                 |                 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo   | 4.075           | (16.328)        |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi   | 291             | 0               |
| Ammortamenti  | 6.546           | 6.725           |
| (Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni   | (4)             | (21)            |
| (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni  | 558             | 575             |
| Variazioni del capitale di esercizio  | (10.757)        | 52.913          |
| Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"                               | (121)           | (137)           |
|   | <b>6</b>        | <b>43.727</b>   |
| <b>C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>                              |                 |                 |
| Investimenti in immobilizzazioni:   |                 |                 |
| .immateriali  | (7.807)         | (130)           |
| .materiali  | (55.387)        | (53.404)        |
| .finanziarie  | (155)           | 0               |
| Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni   | 228             | 1.385           |
|   | <b>(63.121)</b> | <b>(52.149)</b> |
| <b>D. Flusso monetario da attività di finanziamento</b>   |                 |                 |
| Nuovi finanziamenti   | 94.196          | 5.156           |
| Conferimenti dei soci EUR TEL   | 3.684           | 0               |
| Conferimenti dei soci EUR POWER   | 490             | 0               |
| Cofinanziamento NCC   | 26.197          | 0               |
| Rimborsi di finanziamenti   | (1.154)         | 0               |
| Rimborsi di capitale proprio  |                 | 0               |
|   | <b>123.413</b>  | <b>5.156</b>    |
| <b>E. Distribuzione utili</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>F. Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>  | <b>60.298</b>   | <b>(3.266)</b>  |
| <b>G. Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b> | <b>11.635</b>   | <b>(48.663)</b> |

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 5. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2010

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.

Il consolidato al 31 dicembre 2010, presenta le seguenti risultanze principali:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Utile di pertinenza del gruppo            | 4.075 ml/Euro   |
| Patrimonio netto di pertinenza del gruppo |                 |
| al netto del risultato dell'esercizio     | 677.951 ml/Euro |
| Attivo patrimoniale consolidato           | 986.073 ml/Euro |
| Passività consolidate                     | 986.073 ml/Euro |

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.

Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo coerenti con i principi di prudenza, di cautela e di corretta determinazione del risultato economico.

Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.



Per quanto di nostra competenza, riteniamo di sottoporre alla Vostra attenzione che:

- l'area di consolidamento include le seguenti società così come previsto dall'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91:
  - EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.;
  - EUR TEL S.r.l.;
  - EUR POWER Sr.l.
- la data di riferimento del bilancio delle società incluse nell'area di consolidamento coincide con quella del bilancio della Capogruppo.

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalle società controllate.

Roma, 15 aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Alessandro Alessandrini (Sindaco effettivo)

Dott. Francesco Bilotti (Sindaco effettivo)

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 6. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



**KPMG S.p.A.**  
**Revisione e organizzazione contabile**  
Via Ettore Petrolini, 2  
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611  
Telefax +39 06 8077475  
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

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

Agli Azionisti della  
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

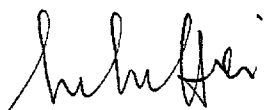
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2010.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo EUR per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal

principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2010.

Roma, 17 maggio 2011

KPMG S.p.A.



Marco Maffei  
Socio

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 7. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

| <b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>            | <b>2010</b>        | <b>2009</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                    |                    |                    |
| <b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>        |                    |                    |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento         | 74.675             | 0                  |
| 2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicità      | 104.800            | 65.980             |
| 3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.  | 129.679            | 150.769            |
| 4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.   | 5.819              | 4.878              |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti        | 0                  | 0                  |
| 7) Altre immobilizzazioni immateriali         | 4.790.016          | 62.597             |
| <b>I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b> | <b>5.104.989</b>   | <b>284.224</b>     |
| <b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>         |                    |                    |
| 1) Terreni e fabbricati                       | 689.247.989        | 637.570.691        |
| 2) Impianti e macchinario                     | 2.933.188          | 5.338.450          |
| 4) Altri beni                                 | 658.932            | 850.270            |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti        | 125.773.521        | 292.100            |
| <b>II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>  | <b>818.613.630</b> | <b>644.051.511</b> |
| <b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>      |                    |                    |
| 1) Partecipazioni in:                         |                    |                    |
| a) imprese controllate                        | 8.191.657          | 80.202.932         |
| b) imprese collegate                          | 3.140.000          | 23.140.000         |
| d) altre imprese                              | 15.000             | 15.000             |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| 1) TOTALE Partecipazioni                           | <b>31.346.657</b>  | <b>103.357.932</b> |
| 2) Crediti verso:                                  |                    |                    |
| a) imprese controllate esigibili entro es. succ.   | 200.000            | 1.155.364          |
| d) altri esigibili oltre es. succ.                 | 1.494.553          | 1.478.687          |
| 2) TOTALE Crediti                                  | <b>1.694.553</b>   | <b>2.634.051</b>   |
| <b>III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>    | <b>33.041.210</b>  | <b>105.991.983</b> |
| <b>B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>                  | <b>856.759.829</b> | <b>750.327.718</b> |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>                        |                    |                    |
| <b>I) RIMANENZE</b>                                |                    |                    |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 60.272.436         | 0                  |
| <b>I) TOTALE RIMANENZE</b>                         | <b>60.272.436</b>  | <b>0</b>           |
| <b>II) CREDITI verso:</b>                          |                    |                    |
| 1) Clienti   |                    |                    |
| a) Crediti v/clienti entro es. successivo          | 23.230.678         | 16.861.794         |
| 1) TOTALE Clienti                                  | <b>23.230.678</b>  | <b>16.861.794</b>  |
| 2) Imprese controllate                             |                    |                    |
| a) esigibili entro esercizio successivo            | 2.369.843          | 12.780.640         |
| 2) TOTALE Imprese controllate                      | <b>2.369.843</b>   | <b>12.780.640</b>  |
| 3) Imprese collegate                               |                    |                    |
| a) esigibili entro esercizio successivo            | 3.814.788          | 3.081.504          |
| 3) TOTALE Imprese collegate                        | <b>3.814.788</b>   | <b>3.081.504</b>   |
| 4 bis) Tributari                                   |                    |                    |
| a) esigibili entro esercizio successivo            | 11.532.825         | 150.091            |
| 4 bis) TOTALE Tributari                            | <b>11.532.825</b>  | <b>150.091</b>     |
| 4 ter) Imposte anticipate                          | 444                | 444                |
| 5) Altri   |                    |                    |
| a) esigibili entro esercizio successivo            | 2.136.504          | 2.382.854          |
| b) esigibili oltre esercizio successivo            | 22.128.930         | 22.128.930         |
| 5) TOTALE Altri                                    | <b>24.265.434</b>  | <b>24.511.784</b>  |
| <b>II) TOTALE CREDITI</b>                          | <b>65.214.012</b>  | <b>57.386.257</b>  |

---

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>IV) DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>          |                    |                    |
| 1) Depositi bancari e postali             | 15.711.868         | 5.925.120          |
| 2) Assegni                                | 31.400             | 173.150            |
| 3) Denaro e valori in cassa               | 13.075             | 16.663             |
| <b>IV) TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>   | <b>15.756.343</b>  | <b>6.114.933</b>   |
| <b>C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>        | <b>141.242.791</b> | <b>63.501.190</b>  |
| <hr/>                                     |                    |                    |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>                |                    |                    |
| 2) Altri ratei e risconti                 | 209.525            | 44.345             |
| <b>D) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>         | <b>209.525</b>     | <b>44.345</b>      |
| <hr/>                                     |                    |                    |
| <b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b> | <b>998.212.145</b> | <b>813.873.253</b> |
| <hr/>                                     |                    |                    |

| <b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>                    | <b>2010</b>        | <b>2009</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                             |                    |                    |
| I) Capitale  | 645.248.000        | 645.248.000        |
| IV) Riserva legale                                     | 3.995.182          | 3.995.182          |
| VII) Altre riserve                                     | 53.304.672         | 56.824.774         |
| VIII) Utili (perdite) portati a nuovo                  | (12.656.084)       | 0                  |
| IX) Utile (Perdita) dell' esercizio                    | 8.233.397          | (12.656.084)       |
| <b>A) TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                      | <b>698.125.167</b> | <b>693.411.872</b> |
| <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                     |                    |                    |
| 3) Altri   | 17.284.750         | 8.126.932          |
| <b>B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>              | <b>17.284.750</b>  | <b>8.126.932</b>   |
| <b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b> |                    |                    |
|  | <b>1.180.717</b>   | <b>1.312.984</b>   |
| <b>D) DEBITI</b>                                       |                    |                    |
| 3) Debiti verso banche:                                |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                           | 5.814.116          | 56.585.615         |
| b) esigibili oltre es. succ.                           | 98.197.936         | 5.156.499          |
| <b>3) TOTALE Debiti verso banche</b>                   | <b>104.012.052</b> | <b>61.742.114</b>  |
| 5) Acconti   |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                           | 89.186             | 48.028             |
| <b>5) TOTALE Acconti</b>                               | <b>89.186</b>      | <b>48.028</b>      |
| 6) Debiti verso fornitori                              |                    |                    |
| a) Debiti verso fornitori entro es. successivo         | 49.993.002         | 17.684.269         |
| <b>6) TOTALE Debiti verso fornitori</b>                | <b>49.993.002</b>  | <b>17.684.269</b>  |
| 8) Debiti verso imprese controllate                    |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                           | 2.107.955          | 2.965.939          |
| <b>8) TOTALE Debiti verso imprese controllate</b>      | <b>2.107.955</b>   | <b>2.965.939</b>   |

---

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| 9) Debiti verso imprese collegate              |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                   | 12.796.166         | 12.185.043         |
| 9) TOTALE Debiti verso imprese collegate       | <b>12.796.166</b>  | <b>12.185.043</b>  |
| 10) Debiti verso controllanti:                 |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                   | 0                  | 0                  |
| b) esigibili oltre es. succ.                   | 0                  | 0                  |
| 10) TOTALE Debiti verso controllanti:          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 11) Debiti tributari                           |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                   | 3.392.652          | 2.140.796          |
| 11) TOTALE Debiti tributari                    | <b>3.392.652</b>   | <b>2.140.796</b>   |
| 12) Debiti verso Istituti previdenziali:       |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                   | 894.664            | 413.721            |
| 12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali | <b>894.664</b>     | <b>413.721</b>     |
| 13) Altri debiti:                              |                    |                    |
| a) esigibili entro es. succ.                   | 1.803.192          | 773.331            |
| b) esigibili oltre es. succ.                   | 718.266            | 302.205            |
| 13) TOTALE Altri debiti                        | <b>2.521.458</b>   | <b>1.075.536</b>   |
| <b>D) TOTALE DEBITI</b>                        | <b>175.807.135</b> | <b>98.255.446</b>  |
| <hr/>  |                    |                    |
| <b>E) RATEI E RISCONTI</b>                     |                    |                    |
| 2) Altri ratei e risconti                      | 105.814.376        | 12.766.019         |
| <b>E) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>              | <b>105.814.376</b> | <b>12.766.019</b>  |
| <hr/>  |                    |                    |
| <b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>     | <b>998.212.145</b> | <b>813.873.253</b> |

---



| <b>CONTI D' ORDINE</b>  | <b>2010</b>        | <b>2009</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>1) GARANZIE PRESTATE</b>   |                    |                    |
| 1) Fidejussioni - avalli:   |                    |                    |
| d) <i>in favore di altri</i>  | 27.934.677         | 33.343.280         |
| 1) <b>TOTALE Fidejussioni - avalli</b>                                  | <b>27.934.677</b>  | <b>33.343.280</b>  |
| 3) Garanzie reali:  |                    |                    |
| d) <i>in favore di altri</i>  | 8.516.324          | 80.202.932         |
| 3) <b>TOTALE Garanzie reali</b>   | <b>8.516.324</b>   | <b>80.202.932</b>  |
| <b>1) TOTALE GARANZIE PRESTATE</b>                                      | <b>36.451.001</b>  | <b>113.546.212</b> |
| <b>2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.</b>            |                    |                    |
| 2) Impegni  | 115.000.000        | 0                  |
| 3) Beni di terzi presso l'impresa                                       | 1.549              | 1.549              |
| <b>2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI<br/>BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA</b> | <b>115.001.549</b> | <b>1.549</b>       |
| <b>TOTALE CONTI D' ORDINE</b>   | <b>151.452.550</b> | <b>113.547.761</b> |

| <b>CONTO ECONOMICO</b>   | <b>2010</b>       | <b>2009</b>        |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                  |                   |                    |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni                        | 39.009.865        | 36.614.794         |
| 2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, | 15.445.887        | 0                  |
| 4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni                  | 4.692.680         | 0                  |
| 5) Altri ricavi e proventi   | 2.062.063         | 7.093.269          |
| <b>A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                           | <b>61.210.495</b> | <b>43.708.063</b>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                   |                   |                    |
| 6) materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                  | <b>134.586</b>    | <b>131.703</b>     |
| 7) servizi   | <b>26.109.400</b> | <b>16.610.110</b>  |
| 8) per godimento di beni di terzi                                  | <b>49.041</b>     | <b>215.125</b>     |
| 9) per il personale:   |                   |                    |
| a) salari e stipendi   | 5.265.628         | 4.121.616          |
| b) oneri sociali   | 1.592.854         | 1.169.220          |
| c) trattamento di fine rapporto                                    | 79.535            | 60.703             |
| d) trattamento di quiescenza e simili                              | 217.850           | 218.992            |
| e) altri costi   | 293.444           | 338.941            |
| 9) TOTALE per il personale   | <b>7.449.311</b>  | <b>5.909.472</b>   |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                    |                   |                    |
| a) ammortamento immobilizz. immateriali                            | 393.491           | 174.859            |
| b) ammortamento immobilizz. materiali                              | 5.524.883         | 6.377.691          |
| d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante            | 1.019.493         | 15.844.887         |
| 10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni                             | <b>6.937.867</b>  | <b>22.397.437</b>  |
| 12) accantonamento per rischi                                      | <b>1.672.667</b>  | <b>2.834.733</b>   |
| 13) altri accantonamenti   | <b>1.700.000</b>  | <b>2.000.000</b>   |
| 14) oneri diversi di gestione                                      | <b>2.095.390</b>  | <b>1.996.648</b>   |
| <b>B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                            | <b>46.148.262</b> | <b>52.095.228</b>  |
| <b>A-B) DIFFERENZA TRA VALORI<br/>E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>     | <b>15.062.233</b> | <b>(8.387.165)</b> |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                              |                   |                    |
| 16) Altri proventi finanziari                                      |                   |                    |
| d4) da altri   | 46.963            | 29.935             |
| 16) TOTALE Altri proventi finanziari                               | <b>46.963</b>     | <b>29.935</b>      |
| 17) interessi e altri oneri finanziari da:                         |                   |                    |
| d) debiti verso altri  | 10.642.910        | 1.750.753          |
| 17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari                      | <b>10.642.910</b> | <b>1.750.753</b>   |

---

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b> | <b>(10.595.947)</b> | <b>(1.720.818)</b>  |
| <hr/>   |                     |                     |
| <b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>             |                     |                     |
| 20) Proventi straordinari                           |                     |                     |
| a) plusvalenze da alienazioni                       | 4.846.164           | 0                   |
| b) altri proventi straordinari                      | 1.625.810           | 783.080             |
| 20) TOTALE Proventi straordinari                    | <b>6.471.974</b>    | <b>783.080</b>      |
| 21) Oneri straordinari                              |                     |                     |
| c) altri oneri straordinari                         | 1.136.867           | 2.614.379           |
| 21) TOTALE Oneri straordinari                       | <b>1.136.867</b>    | <b>2.614.379</b>    |
| <b>20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>    | <b>5.335.107</b>    | <b>(1.831.299)</b>  |
| <hr/>   |                     |                     |
| <b>A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>      | <b>9.801.393</b>    | <b>(11.939.282)</b> |
| <hr/>   |                     |                     |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio              |                     |                     |
| a) imposte correnti                                 | 1.567.996           | 716.802             |
| b) imposte differite                                |                     |                     |
| 22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio       | <b>1.567.996</b>    | <b>716.802</b>      |
| 26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO                  | <b>8.233.397</b>    | <b>(12.656.084)</b> |
| <hr/>   |                     |                     |

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 8. NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

### Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio d'esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile, interpretate ed integrate, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC.

Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività della società, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate, collegate e altre parti correlate, i fatti di ri-

lievo occorsi dopo la data di chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto illustrato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile e dall'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91, così come rettificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 32/07.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere. Tali operazioni sono state poste in essere nell'interesse della Società. Si precisa, inoltre, che la nostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del codice civile.

Ai fini di una più completa rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società è stato predisposto il rendiconto finanziario presentato in allegato alla presente nota integrativa.

La società ha redatto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991 che viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, in relazione alle mutate strategie di sviluppo dell'attività della società e del gruppo nell'ambito del quartiere Eur, sono state concluse operazioni che hanno modificato l'assetto del gruppo.

Tali operazioni sono riepilogate nel seguito:

- Costituzione in data 12 gennaio 2010 della società EUR TEL S.r.l.. Tale società opera nel campo delle telecomunicazioni ed ha per oggetto la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici, di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di servizi di Information Tecnology (IT) e di Information Communication Technology (ICT). La società è stata costituita con un capitale sociale di Euro 10 mila, interamente sottoscritto e versato da Eur S.p.A.. In data 19 novembre 2010 l'Assemblea dei Soci della EUR TEL S.r.l. ha deliberato l'aumento del ca-

pitale sociale da euro 10 mila ad euro 10.717.657 sottoscritto come segue:

- per euro 7.023.657 dalla Eur S.p.A.;
- per euro 2.225.000 dalla C.I.T.E.C. S.p.A.;
- per euro 1.459.000 dalla Eur Facility S.p.A..

L'aumento di capitale sottoscritto è stato liberato dai soci tramite conferimento di beni valutati come da perizia di stima giurata redatta da un professionista terzo indipendente ai sensi dell'art. 2465 del codice civile, in data 18 novembre 2010. Per maggiori dettagli sull'operazione in oggetto e sugli effetti dalla stessa determinati nel bilancio della Eur S.p.A., si rinvia al paragrafo "Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010".

A seguito di tale operazione di aumento del capitale sociale la quota di partecipazione di Eur S.p.A. nella EUR TEL S.r.l. risulta pari al 65,63%.

Si evidenzia che la EUR TEL S.r.l. ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale e del conferimento di beni da parte dei soci.

- Costituzione in data 18 febbraio 2010 della società EUR POWER S.r.l., controllata al 51% da EUR S.p.A. (il restante 49% è detenuto da ECOGENA S.p.A.). Tale società ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile e industriale. A tale scopo la società svolge attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti.

In data 17 dicembre 2010 l'Assemblea dei Soci della EUR POWER S.r.l. ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 50 mila a euro 1 milione; tale aumento è stato sottoscritto dai due soci ciascuno in proporzione alla quota già posseduta; rimangono quindi invariate le percentuali di partecipazione. L'attestazione dell'avvenuto aumento di capitale sociale è stata depositata per l'iscrizione al Registro delle imprese in data 15 gennaio 2011, pertanto, conformemente a quanto previsto dall'art. 2444, comma 2, del codice civile è stato rispettato il divieto di non menzionare tale aumento negli atti della società e contabilmente gli importi sottoscritti sono stati rilevati dalla EUR POWER in una specifica riserva "Versamenti in conto aumento capitale" e da EUR ad incremento del valore della partecipazione.

- Costituzione in data 9 marzo 2010 della società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. con capitale sociale di euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato da EUR S.p.A.. Tale società ha come oggetto sociale la realizzazione e gestione di sistemi congressuali. In data 17 giugno 2010 è stato sottoscritto l'intero aumento di capitale sociale della EUR CONGRESSI RO-

MA S.r.l. da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. per euro 638 mila, aumento liberato tramite conferimento, con decorrenza dal 17 giugno 2010, del ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione di iniziative in campo congressuale nel Palazzo dei Congressi.

- Fusione per incorporazione in data 5 ottobre 2010 della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A. sulla base del progetto di fusione deliberato dai rispettivi Consigli di Amministrazione delle due società in data 17 giugno 2010. La data di efficacia giuridica della fusione, come indicato nell'atto di fusione del 5 ottobre 2010, è fissata nel giorno 31 ottobre 2010. La fusione ha efficacia contabile e fiscale retroattiva, a decorrere dal 1 gennaio 2010. Per maggiori dettagli sull'operazione in oggetto e sugli effetti dalla stessa determinati nel bilancio della Eur S.p.A. si rinvia al paragrafo "Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010".

## 8.1 Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010

Il presente bilancio d'esercizio recepisce le scritture derivanti sia dal conferimento di beni in natura effettuato a liberazione dell'aumento di capitale sociale nella controllata EUR TEL S.r.l. e sia le scritture contabili derivanti dalla fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A., avvenuta in data 5 ottobre 2010 con efficacia giuridica 31 ottobre 2010 ed efficacia contabile e fiscale a valere dal 1 gennaio 2010.

Nel prospetto che segue vengono riportati, per voci di bilancio, i valori contabili riconducibili all'operazione di conferimento in EUR TEL S.r.l.:

### Conferimento beni nella EUR TEL S.r.l.

| Descrizione                                       |              |
|---|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>              |              |
| <b>Immobilizzazioni Materiali:</b>                |              |
| Impianti Telehouse Arte Antica                    | 115          |
| Impianti Telehouse Congressi                      | 73           |
| Impianti TSP                                      | 800          |
| Fibra ottica                                      | 1.345        |
| <b>Totale VNC beni conferiti</b>                  | <b>2.333</b> |
| <b>Totale valore beni conferiti da perizia</b>    | <b>7.024</b> |
| <b>Impatti su bilancio EUR S.p.A.</b>             |              |
| Incremento valore della partecipazione in EUR TEL | 7.024        |
| Plusvalenza da conferimento                       | 4.691        |
| Decremento Immobilizzazioni Immateriali           | 2.333        |

Nel prospetto che segue vengono riportati, per voci di bilancio, i valori contabili riconducibili all'operazione di fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A.:

**Fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l.  
nella EUR S.p.A.**

| <b>Attività</b>                                 |                |
|---|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>            |                |
| Immobilizzazioni Immateriali                    | 93             |
| Immobilizzazioni Materiali                      | 147.473        |
| Immobilizzazioni Finanziarie                    | 640            |
| Rimanenze                                       | 44.938         |
| Crediti   | 15.705         |
| Disponibilità liquide                           | 2              |
| Ratei e risconti attivi                         | 237            |
| <b>Totale Attività</b>                          | <b>209.088</b> |
| <b>Passività</b>                                |                |
| Patrimonio netto                                | 76.683         |
| Fondi rischi e oneri                            | 2.206          |
| Debiti  | 38.359         |
| Ratei e risconti passivi                        | 93.875         |
| <b>Totale Passività</b>                         | <b>211.123</b> |
| <b>Conto economico</b>                          |                |
| Valore della produzione                         | 1.662          |
| Costi della produzione                          | (3.362)        |
| Proventi e oneri finanziari                     | (506)          |
| Proventi e oneri straordinari                   | 171            |
| <b>Risultato economico del periodo</b>          | <b>(2.035)</b> |
| <b>Eliminazione Valore della partecipazione</b> | <b>80.203</b>  |
| <b>Eliminazione Valore Patrimonio Netto</b>     | <b>76.683</b>  |
| <b>Disavanzo di fusione</b>                     | <b>(3.520)</b> |

I valori contabili trasferiti nella contabilità dell'incorporante, sono quelli iscritti alla data di estinzione dell'incorporata, fissata al 31 ottobre 2010, salve le rettifiche ed eliminazioni di consolidamento.

La differenza originata dall'operazione di fusione, ovvero quella derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata, costituisce un disavanzo di fusione.

Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.



Nel prospetto vengono riportati, per voce di bilancio, i valori contabili interessati da elisione da consolidamento per effetto della fusione:

### Elisioni da consolidamento

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Crediti                              | 15.705              | (2.934)             | 12.771     |
| <b>Passività</b>                     |                     |                     |            |
| Debiti                               | 38.359              | (17.174)            | 21.185     |
| <b>Conto economico</b>               |                     |                     |            |
| Costi della produzione               | (3.362)             | 379                 | (2.984)    |

Ai fini di una completa informativa, così come richiesto dal principio contabile OIC 4, si riporta nell'allegato n.3 alla presente nota integrativa il prospetto riepilogativo degli effetti contabili della fusione al 1 gennaio 2010.

## 8.2 Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento originario sottoscritto dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. per la copertura del fabbisogno finanziario connesso con l'investimento del Nuovo Centro Congressi; questo anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune clausole contrattuali, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR CONGRESSI S.r.l., e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento finanziario derivato, di tipo Interest Rate Swap connesso al suddetto finanziamento, si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo il che, alle attuali condizioni di mercato aveva determinato già al 31 dicembre 2009 la rilevazione nel bilancio della EUR CONGRESSI S.r.l. di un fondo per rischi ed oneri, a fronte del *Mark to Market* negativo del derivato stesso, di circa euro 2.205 mila generando rilevanti perdite per la società.

Alle problematiche esposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione del business fieristico – congressuale, trattativa che ha contribuito allo scorporo del ramo congressuale nella new co EUR CONGRESSI ROMA ed al successivo riassorbimento in EUR S.p.A. del ramo costruzione Nuovo Centro Congressi (tramite l'operazione di fusione sopra citata) con la conseguente necessità di riportare in EUR S.p.A. anche il contratto di finanziamento.

Infine, emergeva, sempre più pressante la necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A. per trasformare tale debito da breve termine a lungo termine.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorative per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato all'estinzione del contratto originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. ed alla stipula in data 15 luglio 2010 di un unico contratto di finanziamento in capo alla EUR S.p.A. per un importo complessivo di euro 190 milioni (contro i 341 milioni del contratto originario). Il contratto in oggetto sarà in grado di garantire la continuità finanziaria della società sia per quanto riguarda l'attività ordinaria che per quanto riguarda quella relativa agli investimenti.

Tale contratto è stato successivamente rivisto in alcune delle sue clausole in data 21 dicembre 2010 per i motivi che saranno esposti nel seguito.

#### Natura del finanziamento

Il contratto di finanziamento sottoscritto in data 15 luglio 2010 si articola in quattro linee di credito nel dettaglio:

- a. Linea A  
per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve della EUR S.p.A.;
- b. Linea B (investimenti)  
per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- c. Linea C (IVA)  
per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA

dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;

d. Linea D (Revolving)

per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nel contratto di finanziamento originario gli spread applicabili, rispetto all'Euribor a 6 mesi, erano compresi in un range da 1,95% a 2,25%.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2010 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

| Descrizione                          | Disponibilità  | Utilizzi al 31/12/2010 | Tasso di interesse | Interessi passivi 2010 | Rimborso   |
|--------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|------------------------|--|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                |                        |                    |                        |  |
| Linea A                              | 55.000         | 55.000                 | Euribor 6m+2%      | 686                    | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea B - NCC                        | 60.000         | 26.833                 | Euribor 6m+2%      | 8                      | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea B - altri                      | 20.000         | 12.363                 | Euribor 6m+2%      | 40                     | dal 30.06.2015 al 31.12.2031<br>(piano d'amm.to) |
| Linea C                              | 35.000         | -                      | Euribor 6m+0,95%   | -                      | unica soluzione<br>30 settembre 2015             |
| Linea D                              | 20.000         | -                      | Euribor 6m+1,55%   | 38                     | 1,3 o 6 mesi - chiusura linea<br>31.03.2015      |
| <b>Totale</b>                        | <b>190.000</b> | <b>94.196</b>          |                    | <b>772</b>             |  |

### Commissioni applicate

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, sono state drasticamente ridotte. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si è passati da un valore totale di euro 6.834 migliaia, ad un valore di euro 4.122 migliaia, con un risparmio di euro 2.712 migliaia, pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

### Condizioni sospensive

I finanziatori, secondo la prassi seguita nelle operazioni di finanza strutturata, hanno sospensivamente condizionato la facoltà di EUR S.p.A. di presentare richieste di erogazione del finanziamento al verificarsi di una serie di condizioni.

Fra le altre (ad oggi già verificatesi), i finanziatori hanno subordinato l'erogazione della linea B e C destinate a sostenere i costi di Investimento e Progetto relativi al NCC al ricevimento da parte di EUR di un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Albergo ad un corrispettivo soddisfacente per i finanziatori.

A tal fine la società, in data 30 settembre 2010, ha pubblicato su alcuni quotidiani nazionali ed internazionali l'estratto di avviso a presentare offerte vincolanti per l'acquisto dell'Albergo, ma non essendo in grado di garantire la ricezione di offerte economicamente soddisfacenti ha avviato delle trattative con i finanziatori volte al superamento di tale condizione sospensiva.

A seguito di tali trattative in data 21 dicembre 2010 è stato sottoscritto tra la società e i finanziatori un Accordo di Modifica del Contratto di Finanziamento che ha previsto tra le altre cose la rinuncia da parte dei finanziatori stessi della condizione sospensiva sopra indicata a fronte di un ampliamento delle garanzie reali concesse dal prenditore e dell'impegno da parte di EUR al contenimento degli investimenti futuri fino a quando non sarà realizzata la vendita dell'albergo.

Grazie alla stipula di tale accordo la società ha potuto procedere alle richieste di erogazione a valere sulla linea B – NCC come già rappresentato nel paragrafo precedente.

### Garanzie richieste

Rispetto al contratto di finanziamento originario sono state eliminate alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR CONGRESSI S.r.l. e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà.

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale

di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;

- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;
- cessione in garanzia del credito esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia iscritto nella voce “crediti verso altri”;
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente; al 31 dicembre 2010 sono stati costituiti a garanzia euro 23.646 migliaia sul conto ricavi ed euro 258 mila sul conto contributi;
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
- costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
- appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi;
- con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

#### Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, spalmato lungo la durata del finanziamento e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Contabilmente al 31 dicembre 2010 tale operazione ha comportato:

- l'acquisizione per effetto della fusione del Fondo Rischio derivati in essere al 31 dicembre 2009 nel bilancio della EUR CONGRESSI per complessivi euro 2.205 migliaia;
- lo stanziamento dell'onere finanziario aggiuntivo sostenuto da EUR per il close out del derivato originario per euro 7.586 migliaia rilevati nella voce Oneri Finanziari con contropartita Fondo rischi;
- l'utilizzo di parte del fondo appena descritto a storno degli oneri finanziari per la quota di competenza del 2010 per euro 227 migliaia.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2010 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 in continuità con il contratto originario, garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.

Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
  - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
  - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 608 migliaia di euro (esclusi i flussi maturati in EUR CONGRESSI pari a complessivi 507 migliaia di euro). Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2010 il valore nozionale di riferimento è di 115.000 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 7.510 migliaia di euro.

#### Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2010 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA  $\leq$  8,8%.

Al 31 dicembre 2010 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

### **8.3 Criteri di formazione**

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Il bilancio di esercizio della EUR S.p.A. è corredato dalla relazione sulla gestione redatta ai sensi della normativa vigente.

## 8.4 Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, 4<sup>a</sup> comma, c.c. in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Si precisa che al 31 dicembre 2010 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immobilizzazioni Immateriali*

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

#### *Immobilizzazioni Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro va-



lore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,69% ed il 3,13%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 tali aliquote sono comprese tra l'1,69% e 1,75% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

#### *Immobilizzazioni finanziarie*

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

### **Crediti**

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

### **Fondi per rischi ed oneri**

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce “Immobilizzazioni materiali”.

### **TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

### **Contributi in conto capitale**

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce “risconti passivi”. Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

### **Contributi in conto esercizio**

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

### **Impegni, garanzie e rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale. Non esistono altri impegni non risultanti dalla Situazione Patrimoniale.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce “debiti tributari”, al netto degli acconti versati

e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce “crediti tributari”.

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce “Fondi per rischi ed oneri”.

La EUR S.p.A. e la controllata EUR CONGRESSI S.r.l., ora estinta in conseguenza dell'operazione di fusione per incorporazione dettagliata in precedenza, avevano aderito, nell'esercizio 2007, al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. Tale opzione è scaduta al 31 dicembre 2009 e non è stata rinnovata.

### **Riconoscimento ricavi e costi**

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

### **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al con-

to economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.

Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

## 8.5 Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, risulta essere il seguente:

| Organico      | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Differenza | Medio     |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|
| Dirigenti     | 9          | 10         | -1         | 9,5       |
| Quadri        | 11         | 9          | +2         | 10        |
| Impiegati     | 80         | 63         | +17        | 71,5      |
| <b>TOTALI</b> | <b>100</b> | <b>82</b>  | <b>+18</b> | <b>91</b> |

Il contratto nazionale di lavoro applicato rinnovato il 21 marzo 2005 è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 15 aprile 2008.

## 8.6 Attività

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2010:

|                                 | Costi di impianto ed ampl. | Costi ricerca sviluppo e pubblicità | Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno | Concess. licenze e marchi | Avviam. Telehouse | Altre immobil. Immat.li | Totale       |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Consistenza al 31.12.09</b>  | <b>0</b>                   | <b>66</b>                           | <b>150</b>                                  | <b>5</b>                  | <b>0</b>          | <b>62</b>               | <b>283</b>   |
| - Costo                         | 178                        | 1.835                               | 558   | 24                        | 50                | 132                     | 2.777        |
| - F.do ammortamento             | (178)                      | (1.769)                             | (408)                                       | (19)                      | (50)              | (70)                    | (2.494)      |
| <b>Incr. per investimenti</b>   | <b>45</b>                  | <b>65</b>                           | <b>41</b>                                   | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>4.971</b>            | <b>5.122</b> |
| <b>Incrementi da fusione</b>    | <b>53</b>                  | <b>21</b>                           | <b>2</b>                                    | <b>3</b>                  | <b>0</b>          | <b>14</b>               | <b>93</b>    |
| - Valore capitale               | 71                         | 21                                  | 3   | 3                         | 0                 | 23                      | 121          |
| - F.do ammortamento             | (18)                       | 0                                   | (1)   | 0                         | 0                 | (9)                     | (28)         |
| <b>Riclassifiche</b>            | <b>0</b>                   | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>                | <b>0</b>     |
| - Valore capitale               | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 0                 | 0                       | 0            |
| - F.do ammortamento             | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 0                 | 0                       | 0            |
| <b>Decrem. per ammortamenti</b> | <b>(23)</b>                | <b>(47)</b>                         | <b>(64)</b>                                 | <b>(2)</b>                | <b>0</b>          | <b>(257)</b>            | <b>(393)</b> |
| <b>Decrem. per dismissioni</b>  | <b>0</b>                   | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>                | <b>0</b>     |
| - Valore capitale               | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 0                 | 0                       | 0            |
| - F.do ammortamento             | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 0                 | 0                       | 0            |
| <b>Decrem. per conferimenti</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>                | <b>0</b>     |
| - Valore capitale               | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | (50)              | 0                       | (50)         |
| - F.do ammortamento             | 0                          | 0                                   | 0   | 0                         | 50                | 0                       | 50           |
| - Costo                         | 294                        | 1.921                               | 602   | 27                        | 0                 | 5.126                   | 7.970        |
| - F.do ammortamento             | (219)                      | (1.816)                             | (473)                                       | (21)                      | 0                 | (336)                   | (2.865)      |
| <b>Consistenza al 31.12.10</b>  | <b>75</b>                  | <b>105</b>                          | <b>129</b>                                  | <b>6</b>                  | <b>0</b>          | <b>4.790</b>            | <b>5.105</b> |

### **Costi di impianto ed ampliamento**

Gli incrementi, pari a complessivi euro 98 migliaia, si riferiscono esclusivamente ai costi sostenuti per le operazioni straordinarie di conferimento beni nella controllata EUR TEL S.r.l. per euro 45 migliaia e di fusione con la controllata EUR CONGRESSI S.r.l. per euro 53 migliaia.

### **Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità**

Gli incrementi dell'esercizio pari a complessivi euro 86 migliaia sono costituiti da:

- costi sostenuti per la fase di "lancio" commerciale del Nuovo Centro Congressi e delle future realizzazioni sull'area dell'ex Velodromo per euro 43 migliaia;
- costi per la realizzazione di un video istituzionale sul nuovo Centro Congressi per euro 43 migliaia (di cui 21 migliaia contabilizzati per effetto della fusione con la controllata EUR CONGRESSI S.r.l.).

### **Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno**

Gli incrementi, pari ad euro 43 migliaia, sono costituiti da:

costi per l'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale, in seguito ai quali la società sta completando l'integrazione del software di gestione dei cicli aziendali per euro 31 migliaia;

costi per l'acquisto di pacchetti applicativi per euro 10 migliaia;

costi contabilizzati per effetto della fusione con la controllata EUR CONGRESSI S.r.l. pari ad euro 2 migliaia.

### **Concessioni, licenze e marchi**

Consistono in spese per la realizzazione e registrazione del marchio della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. "Rome convention center", pari ad euro 3 migliaia, tuttora utilizzato dal gruppo.

### **Avviamento**

L'importo iscritto in bilancio si riferiva all'acquisizione di un ramo d'azienda per la gestione delle attività high tech e risultava già interamente ammortizzato al termine del precedente esercizio. Per effetto del passaggio di dette attività alla controllata EUR TEL S.r.l. si è provveduto alla chiusura contabile della corrispondente posta di bilancio.

## Altre immobilizzazioni

L'incremento di euro 4.985 migliaia si riferisce ai costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010.

In dettaglio:

- commissioni di organizzazione e “*waiver fee*” riconosciute al pool di banche, per euro 4.422 migliaia;
- imposta sostitutiva per euro 285 migliaia;
- spese notarili, per perizie estimative ed altre consulenze per euro 264 migliaia;
- costi contabilizzati per effetto della fusione con la controllata EUR CONGRESSI S.r.l. pari ad euro 14 mila.

## II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2010:

|                                    | Terreni fabbricati | Impianti e macchinari | Altri beni   | Immobilizz. in corso e acconti | Totale         |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Consistenza al 31.12.09</b>     | <b>637.571</b>     | <b>5.338</b>          | <b>850</b>   | <b>292</b>                     | <b>644.051</b> |
| - Valore capitale                  | 659.240            | 22.113                | 3.826        | 292                            | 685.471        |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (21.669)           | (16.775)              | (2.976)      | 0                              | (41.420)       |
| <b>Incrementi per invest.</b>      | <b>2.918</b>       | <b>1.016</b>          | <b>35</b>    | <b>31.063</b>                  | <b>35.032</b>  |
| <b>Incrementi da fusione</b>       | <b>52.554</b>      | <b>483</b>            | <b>17</b>    | <b>94.419</b>                  | <b>147.473</b> |
| - Valore capitale                  | 52.600             | 686                   | 18           | 94.419                         | 147.723        |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (46)               | (203)                 | (1)          | 0                              | (250)          |
| <b>Riclassifiche</b>               | <b>0</b>           | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>                       | <b>0</b>       |
| - Valore capitale                  | 0                  | 0                     | 0            | 0                              | 0              |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | 0                  | 0                     | 0            | 0                              | 0              |
| <b>Decrementi per ammortamenti</b> | <b>(3.710)</b>     | <b>(1.571)</b>        | <b>(243)</b> | <b>0</b>                       | <b>(5.524)</b> |
| <b>Decrementi per dismissioni</b>  | <b>(85)</b>        | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>                       | <b>(85)</b>    |
| - Valore capitale                  | (87)               | 0                     | 0            | 0                              | (87)           |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | 2                  | 0                     | 0            | 0                              | 2              |
| <b>Decrementi per conferimenti</b> | <b>0</b>           | <b>(2.333)</b>        | <b>0</b>     | <b>0</b>                       | <b>(2.333)</b> |
| - Valore capitale                  | 0                  | (10.118)              | 0            | 0                              | (10.118)       |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | 0                  | 7.785                 | 0            | 0                              | 7.785          |
| - Valore capitale                  | 714.671            | 13.697                | 3.879        | 125.774                        | 858.021        |
| - F.do amm. ec.-tecnico            | (25.423)           | (10.764)              | (3.220)      | 0                              | (39.407)       |
| <b>Consistenza al 31.12.10</b>     | <b>689.248</b>     | <b>2.933</b>          | <b>659</b>   | <b>125.774</b>                 | <b>818.614</b> |



Per quanto concerne la voce “Terreni e fabbricati”, si rammenta che, in base all’accordo bonario raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo sportivo denominato “Ymca”, Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che potrebbe, in base all’opzione concessa alla controparte, essere ceduto ai conduttori medesimi ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. In tal caso la cessione avverrà unitamente al suddetto terreno ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur, già svalutati in occasione della definizione dell’accordo citato. Su detto terreno, nel corso del 2010, è stata avviata l’attività di costruzione del complesso sportivo.

L’incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 182.505 migliaia di euro è dovuto a:

Incrementi per investimenti per euro 35.032 migliaia ed in particolare per:

- euro 2.903 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 15 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
- euro 1.016 migliaia per impianti ed attrezzature;
- euro 35 migliaia per altri beni;
- euro 31.063 migliaia per immobilizzazioni in corso.

1. Si indica di seguito il dettaglio dei principali incrementi per investimenti:

1. terreni e fabbricati:

- euro 1.793 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- euro 431 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dell’Archivio di Stato;
- euro 45 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 77 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell’Arte Antica;
- euro 553 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell’Arte Moderna;
- euro 19 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinari:

- a. euro 409 migliaia per la realizzazione di impianti di condizionamento;
- b. euro 47 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- c. euro 556 migliaia per la manutenzione straordinaria della rete idrica per l’erogazione dell’acqua innaffiamento;
- d. euro 4 migliaia per altri impianti.

3. altri beni:

- a. euro 6 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- b. euro 26 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- c. euro 3 migliaia per l'acquisto di attrezzature e stigliature.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a. euro 1.848 migliaia, per le spese relative alla realizzazione del nuovo centro sportivo al Castellaccio;
- b. euro 29.215 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.

2. Incrementi per la fusione con la controllata EUR CONGRESSI per euro 147.473 migliaia, al netto dei relativi fondi ammortamento, ed in particolare per:

- euro 52.554 migliaia per terreni e fabbricati;
- euro 483 migliaia per impianti e macchinari;
- euro 17 migliaia per altri beni;
- euro 94.419 migliaia per immobilizzazioni in corso e acconti.

Si indica di seguito il dettaglio del valore capitale degli incrementi derivanti dalla fusione:

1. terreni e fabbricati:

- a. euro 52.486 migliaia per il rientro nella proprietà di EUR S.p.A. del terreno sul quale insiste la costruzione del Nuovo Centro Congressi,
- b. euro 114 migliaia per le spese incrementative sul palazzo dei Congressi.

2. impianti e macchinari:

- a. euro 664 migliaia per gli impianti speciali cinematografici dell'Aula Magna del palazzo dei Congressi;
- b. euro 22 migliaia per impianti antincendio, per il controllo degli accessi e di condizionamento.

3. altri beni:

- a. euro 18 migliaia per l'acquisto apparecchiature informatiche ed attrezzature varie.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a. euro 94.419 migliaia, per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR e dei relativi parcheggi pertinenziali sostenuti dall'incorporata.

Si precisa che il saldo al 31 dicembre 2010 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 125.774 migliaia di euro, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 4.455 migliaia di euro, di cui euro 3.992 migliaia nell'esercizio 2010.

Il decremento della voce impianti e macchinari pari ad euro 2.333 migliaia, al lordo del relativo fondo ammortamento, è dovuto al conferimento, nella controllata EUR TEL, di alcuni asset relativi al ramo high-tech (telehouse, rete fibra ottica ecc.) per maggiori dettagli sull'operazione di conferimento si rinvia a quanto dettagliato nel paragrafo "Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010".

### III. Immobilizzazioni finanziarie

#### Partecipazioni

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Partecipazioni                       | 31.347              | 103.358             | (72.011)   |

Nel dettaglio:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2009 | Incremento   | Decremento      | Saldo al 31/12/2010 |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |              |                 |                     |
| Imprese controllate                  | 80.203              | 8.192        | (80.203)        | 8.192               |
| Imprese collegate                    | 23.140              |              |                 | 23.140              |
| Altre                                | 15                  |              |                 | 15                  |
| <b>Totali</b>                        | <b>103.358</b>      | <b>8.192</b> | <b>(80.203)</b> | <b>31.347</b>       |

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo ridotto in caso di eventuali perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2010, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 648 migliaia, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur;
- quanto ad euro 7.034 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT (*Information Technology*) ed ICT (*Information Communication Technology*);
- quanto ad euro 510 migliaia, dalla quota di partecipazione del 51% nella società EUR POWER S.r.l., costituita il 18 febbraio 2010, ed avente lo scopo di produrre energia elettrica, termica e frigorifera per la fornitura ad utenze civili ed industriali;
- quanto ad euro 22.540 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 600 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si precisa che il decremento del valore delle partecipazioni in imprese controllate per l'importo complessivo di 80.203 migliaia di euro, evidenziato nel prospetto sopra riportato, è riconducibile all'operazione di fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A..

Per maggiori dettagli sulle operazioni societarie che hanno determinato le variazioni rilevate nel corso dell'esercizio con riferimento alle partecipazioni in società controllate, si fa rinvio a quanto dettagliato nei paragrafi "Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio" ed "Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010".

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate:

| Denominazione               | Città o Stato Estero | Capitale | Patrimonio netto al 31/12/2010 | Utile/Perdite | %     | Valore di carico |
|-----------------------------|----------------------|----------|--------------------------------|---------------|-------|------------------|
| <u>Imprese controllate:</u> |                      |          |                                |               |       |                  |
| EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.   | Roma                 | 648      | 599                            | (49)          | 100   | 648              |
| EUR TEL S.r.l.              | Roma                 | 10.718   | 9.954                          | (764)         | 65,63 | 7.034            |
| EUR POWER S.r.l.            | Roma                 | 50       | 943                            | (57)          | 51    | 510              |
| <u>Imprese collegate:</u>   |                      |          |                                |               |       |                  |
| Marco Polo S.p.A. (gruppo)  | Roma                 | 894      | 2.198                          | (51)          | 33    | 600              |
| Aquadrome S.r.l.            | Roma                 | 500      | 43.531                         | (791)         | 49    | 22.540           |

In merito alle perdite evidenziate nei bilanci delle società partecipate non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti valori di carico in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite - recuperabili - generate nella fase di *start-up* dell'attività di dette società. Non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore delle immobilizzazioni stesse.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato:

1. relativamente alla partecipazione in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
  - a. la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi in sede di conferimento di ramo d'azienda nel corso dell'esercizio, al netto del relativo ammortamento per un totale complessivo di euro 136 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale);
  - b. l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio al 31 dicembre 2010, pari a complessivi euro 49 migliaia.
2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:
  - a. la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. in sede di aumento di capitale al netto del relativo ammortamento, per un totale complessivo di euro 4.274 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
  - b. l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio al 31 dicembre 2010, pari a complessivi euro 501 migliaia.
3. relativamente alla partecipazione in EUR POWER S.r.l.:
  - a. la riduzione del valore di carico per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio al 31 dicembre 2010 pari a complessivi euro 29 migliaia.
4. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:
  - a. la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l. (effettuata nell'esercizio 2006). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;
  - b. l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2010, pari a complessivi euro 1.210 migliaia.
5. relativamente alla partecipazione in Marco Polo S.p.A. si precisa che gli ultimi dati disponibili sono relativi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2009,

sulla base di tali dati la valutazione con il metodo del patrimonio netto avrebbe comportato:

- a. la rivalutazione del valore di carico della partecipazione per i risultati conseguiti fino al 31 dicembre 2010 pari a complessivi euro 125 migliaia.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate e collegate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2010 e l'utile dell'esercizio 2010 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 680.635 migliaia ed euro 2.857 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 27,5% ai fini IRES e del 4,97% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91.

## Crediti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Crediti                              | 1.695               | 2.634               | (939)      |

I crediti, complessivamente pari ad euro 1.695 migliaia, sono costituiti prevalentemente per euro 1.242 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti, per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi verso la controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi verso la controllata EUR TEL S.r.l. e per euro 111 migliaia dal credito per depositi cauzionali. Il decremento rilevato rispetto al precedente esercizio è da attribuire principalmente alla cancellazione del credito finanziario vantato nei confronti della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. per effetto della fusione con EUR S.p.A. descritta in precedenza.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Rimanenze                            | 60.272              | 0                   | 60.272     |

A seguito della fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A., avvenuta in data 5 ottobre 2010, con efficacia giuridica 31 ottobre 2010, EUR è rientrata nella proprietà del terreno sul quale sarà costruito l'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi e delle relative opere in corso di realizzazione.

L'importo di euro 60.272 migliaia si riferisce:

- per euro 25.713 migliaia, al valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area Albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 34.559 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio, di cui 19.224 migliaia di euro iscritti per effetto della fusione con la EUR CONGRESSI S.r.l. Detto importo include, inoltre, oneri finanziari capitalizzati per complessivi 1.257 mila euro, di cui euro 1.126 migliaia nell'esercizio 2010.

## II. Crediti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Crediti                              | 65.214              | 57.386              | 7.828      |

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

| Descrizione                          | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni | Totale        |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |               |               |              |               |
| Verso clienti (netti)                | 23.231        |               |              | 23.231        |
| Verso imprese controllate            | 2.370         |               |              | 2.370         |
| Verso imprese collegate              | 3.815         |               |              | 3.815         |
| Crediti tributari                    | 11.533        |               |              | 11.533        |
| Crediti verso altri                  | 2.136         | 22.129        |              | 24.265        |
| <b>Totali</b>                        | <b>43.085</b> | <b>22.129</b> | <b>0</b>     | <b>65.214</b> |

I crediti al 31/12/2010 sono dettagliati come segue:

| Descrizione                           | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>  |                     |                     |              |
| Crediti documentati da fatture        | 28.155              | 20.866              | 7.289        |
| Crediti per fatture da emettere       | 637                 | 519                 | 118          |
| Rettifica crediti per n/c da emettere | (100)               | 5                   | (105)        |
| Fondo svalutazione crediti            | (5.461)             | (4.528)             | (933)        |
| Crediti verso imprese controllate     | 2.370               | 12.781              | (10.411)     |
| Crediti verso imprese collegate       | 3.815               | 3.081               | 734          |
| Crediti tributari                     | 11.533              | 149                 | 11.384       |
| Verso altri                           | 24.265              | 24.513              | (248)        |
| <b>Totali</b>                         | <b>65.214</b>       | <b>57.386</b>       | <b>7.828</b> |

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale della Società.

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili.

Si evidenzia che la controllante ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per un importo da incassare alla data del 31 dicembre pari ad euro 4.959 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2010 ammonta ad euro 4.646 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti - ritenuto congruo - presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 933 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 1.020 migliaia, è stato determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2009 | Utilizzi | Accantonamenti | Saldo al 31/12/2010 |
|--------------------------------------|---------------------|----------|----------------|---------------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |          |                |                     |
| Fondo svalutazione crediti           | 4.528               | 87       | 1.020          | 5.461               |

I crediti verso le società controllate sono così costituiti:

| Descrizione                             | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione      |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>    |                     |                     |                 |
| Crediti verso EUR CONGRESSI S.r.l.      | -                   | 12.781              | (12.781)        |
| Crediti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. | 808                 | -                   | 808             |
| Crediti verso EUR TEL S.r.l.            | 1.550               | -                   | 1.550           |
| Crediti verso EUR POWER S.r.l.          | 12                  | -                   | 12              |
| <b>Totali</b>                           | <b>2.370</b>        | <b>12.781</b>       | <b>(10.411)</b> |



Il credito verso la EUR CONGRESSI S.r.l. risulta totalmente estinto alla data del 31 dicembre 2010 per effetto della fusione per incorporazione della medesima società nella EUR S.p.A., operazione descritta in precedenza.

Il credito verso la EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. riferisce:

- a. per euro 181 mila a crediti vantati dalla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora Eur S.p.A.) per anticipi dalla stessa corrisposti a fornitori della EUR CONGRESSI ROMA;
- b. per euro 166 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo al periodo 17 giugno 2010-31 dicembre 2010;
- c. per euro 461 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. nel secondo semestre 2010 per la pulizia, manutenzione, guardiania e altro presso il Palazzo dei Congressi.

Il credito verso EUR TEL S.r.l. si riferisce:

- a. per euro 1.405 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;
- b. per euro 142 migliaia al riaddebito di costi di gestione e per euro 2 mila al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso EUR POWER S.r.l. si riferisce al riaddebito di compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso imprese collegate si riferisce, per euro 1.175 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A. e, per euro 2.640 migliaia, ai crediti in essere nei confronti della collegata Aquadrome S.r.l. relativi al riaddebito da parte della Capogruppo delle spese relative al Velodromo, in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009 i cui effetti sono stati rilevati contabilmente nel precedente esercizio.

I crediti tributari sono composti come segue:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |               |
| Crediti vs l'Erario per ritenute     | 21                  | 15                  | 6             |
| Erario c/iva                         | 11.512              | 135                 | 11.377        |
| <b>Totali</b>                        | <b>11.533</b>       | <b>150</b>          | <b>11.383</b> |

Il credito verso l'erario per ritenute si è incrementato per effetto delle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2010 pari a euro 6 migliaia. Il credito per IVA è costituito esclusivamente dal credito maturato dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. (incorporata per effetto dell'operazione di fusione più volte citata) e riflette gli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Inail per acconti                    | 106                 | 68                  | 38           |
| Anticipi a fornitori                 | 119                 | 166                 | (47)         |
| Invim 1991                           | 682                 | 682                 | 0            |
| Invim 1991 interessi                 | 543                 | 530                 | 13           |
| Invim 1983 interessi                 | 587                 | 587                 | 0            |
| Altri                                | 22.228              | 36.824              | (14.596)     |
| Fondo svalutazione crediti vs altri  | 0                   | (14.345)            | 14.345       |
| <b>Totali</b>                        | <b>24.265</b>       | <b>24.512</b>       | <b>(247)</b> |

I crediti verso altri entro 12 mesi, pari a euro 2.136 migliaia, sono costituiti:

- per euro 106 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 119 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 543 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 99 migliaia da altri crediti.

Il fondo svalutazione crediti verso altri iscritto in essere al 31 dicembre 2009, pari ad euro 14.345 migliaia, è stato interamente utilizzato nel corso dell'esercizio.

A tale riguardo si rammenta che, come descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, tale fondo era stato appostato nel precedente esercizio a fronte del rischio di avveramento della condizione risolutiva del contratto di compravendita del terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della

Strega. Si rammenta a tale riguardo che in data 22 dicembre 2006 la società ha stipulato un contratto di compravendita di tale terreno con atto di cessione sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità altamente trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.

Il 4 febbraio 2008 è stato stipulato l'atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. In data 13 gennaio 2010 è stato sottoscritto un ulteriore atto di proroga e parziale modifica del contratto originario che ha posticipato il termine di avveramento della condizione risolutiva al 31 maggio 2010. E' stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo di EUR di restituire le somme già percepite.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, non ritenendo più ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra nonché sulla base degli incontri avuti con la controparte, gli Amministratori hanno ritenuto probabile l'esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, si era provveduto a svalutare l'intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile.

Come previsto dagli Amministratori, nel corso del primo semestre 2010, la controparte ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto e pertanto si è provveduto al totale utilizzo del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi oneri per un importo pari rispettivamente ad euro 14.345 migliaia e euro 2.732 migliaia.

I crediti oltre i 12 mesi, pari ed euro 22.129 migliaia, sono costituiti:

- per euro 118 migliaia dal credito verso E-Via, in corso di estinzione;
- per euro 897 migliaia dal credito per oneri e servizi correlati alla realizza-

zione in corso dell'impianto sportivo a fronte dell'accordo stipulato con il circolo Ymca;

- per euro 21.114 migliaia dal credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che il contratto originario di cessione della partecipazione, prevedeva la corresponsione di tale importo alla società alla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma.

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Società, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale potrà comportare una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte nonché una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome S.r.l. con riferimento alle tempistiche di pagamento del prezzo originariamente convenuto per la vendita, tenuto anche conto della possibilità di superare la prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna.

#### IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Disponibilità liquide                | 15.756              | 6.115               | 9.641      |

Le disponibilità sono così suddivise:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Depositi bancari e postali           | 15.712              | 5.925               | 9.787        |
| Assegni                              | 31                  | 173                 | (142)        |
| Denaro/altri valori in cassa         | 13                  | 17                  | (4)          |
| <b>Totali</b>                        | <b>15.756</b>       | <b>6.115</b>        | <b>9.641</b> |

## D) Ratei e risconti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Ratei e risconti                     | 210                 | 44                  | 166        |

Non sussistono, al 31/12/2010, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

## 8.7 Passività

## A) Patrimonio netto

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Patrimonio netto                     | 698.125             | 693.412             | 4.713      |

| Descrizione                     | Saldo al 31/12/09 | Destinazione utile | Altre variazioni | Risultato di esercizio | Saldo al 31/12/2010 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| Capitale                        | 645.248           |                    |                  |                        | 645.248             |
| Riserva legale                  | 3.995             |                    |                  |                        | 3.995               |
| Altre riserve                   | 56.825            |                    | (3.520)          |                        | 53.305              |
| Utili (perdite) portate a nuovo | -                 | (12.656)           |                  |                        | (12.656)            |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (12.656)          | 12.656             |                  | 8.233                  | 8.233               |
| <b>Totali</b>                   | <b>693.412</b>    | <b>0</b>           | <b>(3.520)</b>   | <b>8.233</b>           | <b>698.125</b>      |

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2008, 2009 e 2010 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Nel corso del 2010 la voce "Altre riserve" ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio con-

tabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

Per maggiori dettagli sull'operazione di fusione tra EUR S.p.A. ed EUR CONGRESSI S.r.l. si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010".

Il capitale sociale è così composto:

| Azioni        | Numero           | Valore nominale |
|---------------|------------------|-----------------|
| Ordinarie     | 6.452.480        | 100 euro        |
| <b>Totale</b> | <b>6.452.480</b> |                 |

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% dal Comune di Roma.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

| Natura/Descrizione                      | Importo | Possibilità utilizzo(*) | Quota disponibile | Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite | Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni |
|---|---------|-------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale                                | 645.248 | B                       |                   |  |  |
| Riserva legale                          | 3.995   | B                       | -                 |  |  |
| Altre riserve                           | 1.329   | A, B, C                 | 1.329             |  |  |
| Altre riserve ("Velodromo")             | 11.416  | A, B                    | 11.416            |  |  |
| Altre riserve ("Riserva straordinaria") | 40.560  | A, B, C                 | 40.560            |  | (3.520)  |
| Quota non distribuibile (**)            |         |                         | 16.386            |  |  |
| Residua quota distribuibile             |         |                         | 36.919            |  |  |

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

(\*\*) Euro 4.970 migliaia quota destinata ai costi imp. ampl., ricerca e sviluppo e pubbl., ed altri on. ad utilità plur. non ancora ammortizzati e Euro 11.416 migliaia riserva Velodromo vedi commenti successivi.

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.329 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 migliaia e "riserva Laurentina" per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei

precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

In merito alla c.d. riserva "Velodromo", si rammenta che è formata con gli utili relativi ad una quota della plusvalenza realizzata negli esercizi precedenti a seguito dell'operazione di conferimento in Aquadrome S.r.l.e della successiva cessione a terzi del 51% delle partecipazioni nella medesima società.

L'utile derivante dall'iscrizione della plusvalenza è stato considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima, così come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 28 maggio 2008, in quanto non realizzato verso terzi.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 3.995 migliaia e 40.560 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

## B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Fondi per rischi e oneri             | 17.285              | 8.127               | 9.158      |

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

| Descrizione                | Saldo al 31/12/2009 | Incrementi da fusione | Acc.ti        | Utilizzi       | Rilasci      | Saldo al 31/12/2010 |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------|---------------------|
| Fdo manutenz.programmate   | 1.536               |                       | 1.700         | (691)          |              | 2.545               |
| Fondo altri oneri futuri   | 3.004               |                       |               |                |              | 3.004               |
| Fdo rischi contenzioso     | 500                 |                       | 1.153         | (6)            | (35)         | 1.612               |
| Fdo rischi contenz.dipend. | 355                 |                       | 520           | (165)          | (150)        | 560                 |
| Fondo rischi Laurentina    | 2.732               |                       |               | (2.732)        |              | -                   |
| Fondo rischi derivati      | -                   | 2.206                 | 7.586         | (226)          |              | 9.564               |
| <b>Totali</b>              | <b>8.127</b>        | <b>2.206</b>          | <b>10.959</b> | <b>(3.820)</b> | <b>(185)</b> | <b>17.285</b>       |

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma, la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l.

Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato in parte (€ 2.206 migliaia) acquisito per effetto della fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) ed in parte stanziato nel corso dell'esercizio dalla EUR S.p.A.. Tale fondo è stato stanziato a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l.. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in precedenza nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.700 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 1.153 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi; tale incremento rispetto al precedente esercizio è attribuibile principalmente a rischi di soccombenza connessi con contenziosi instaurati da parte di fornitori del Nuovo Centro Congressi;



- euro 520 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale;
- euro 7.586 migliaia a fronte dei costi sostenuti per l'operazione di rimodulazione del contratto derivato in essere al 31 dicembre 2010, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati";

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 691 per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 356 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 2.732 migliaia per l'utilizzo del fondo accantonato al 31 dicembre 2009 relativamente all'operazione "Laurentina" ampiamente descritta nella sezione "Crediti verso altri" della presente Nota integrativa, alla quale si rinvia;
- euro 226 migliaia per l'utilizzo del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| TFR                                  | 1.181               | 1.313               | (132)      |

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

|  |              |
|--|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>         |              |
| <b>Saldo al 31/12/2009</b>                   | <b>1.313</b> |
| Incremento per accantonamento dell'esercizio | 4            |
| Acconti pagati nel 2010                      | (54)         |
| Decremento per utilizzo dell'esercizio       | (82)         |
| <b>Saldo al 31/12/2010</b>                   | <b>1.181</b> |

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti della società ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per EUR S.p.A. di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata a i fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

## D) Debiti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Debiti                               | 175.807             | 98.255              | 77.552     |

I debiti risultano costituiti come segue:

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |               |
| Debiti verso banche                  | 104.012             | 61.742              | 42.270        |
| - di cui entro 12 mesi               | 5.814               | 56.586              | (50.772)      |
| - di cui oltre 12 mesi               | 98.198              | 5.156               | 93.042        |
| Acconti                              | 89                  | 48                  | 41            |
| Debiti verso fornitori               | 49.993              | 17.684              | 32.309        |
| Debiti vs imprese controllate        | 2.108               | 2.966               | (858)         |
| Debiti vs imprese collegate          | 12.796              | 12.185              | 611           |
| Debiti tributari                     | 3.393               | 2.141               | 1.252         |
| Debiti verso istituti di previdenza  | 895                 | 414                 | 481           |
| Altri debiti                         | 2.521               | 1.075               | 1.446         |
| <b>Totali</b>                        | <b>175.807</b>      | <b>98.255</b>       | <b>77.552</b> |

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2010.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

| Descrizione                          | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni  | Totale         |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |               |               |               |                |
| Debiti verso banche                  | 5.814         | 6.365         | 91.833        | 104.012        |
| Acconti                              | 89            | -             | -             | 89             |
| Debiti verso fornitori               | 49.993        | -             | -             | 49.993         |
| Debiti vs imprese controllate        | 2.108         | -             | -             | 2.108          |
| Debiti vs imprese collegate          | 12.796        | -             | -             | 12.796         |
| Debiti tributari                     | 3.393         | -             | -             | 3.393          |
| Debiti verso istituti di previdenza  | 895           | -             | -             | 895            |
| Altri debiti                         | 1.803         | 718           | -             | 2.521          |
| <b>Totali</b>                        | <b>76.891</b> | <b>7.083</b>  | <b>91.833</b> | <b>175.807</b> |

I debiti verso banche al 31/12/2010 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

Come dettagliatamente riportato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" cui si fa rinvio, la società nel corso dell'esercizio ha provveduto, anche in considerazione dell'operazione di fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A., alla chiusura del contratto di finanziamento originariamente in capo alla EUR CONGRESSI stessa ed alla stipula (avvenuta in data 15 luglio 2010) di un nuovo contratto di finanziamento (con annesso strumento finanziario derivato a copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse) in capo alla EUR S.p.A.. Tale operazione ha consentito, da un lato, la trasformazione del debito finanziario a breve della EUR S.p.A. in debito a medio e lungo termine e, dall'altro, il reperimento del fabbisogno finanziario destinato alla copertura degli investimenti del Nuovo Centro Congressi. Si evidenzia pertanto, un generale riequilibrio delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi. I debiti verso banche a breve presentano rispetto al precedente esercizio una riduzione di euro 50.772 migliaia mentre i debiti a medio e lungo termine presentano un incremento di euro 93.042 migliaia.

I debiti verso banche entro i 12 mesi includono:

- per euro 4.646 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.156 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 12 mila altri debiti verso banche principalmente per interessi.

I debiti verso banche oltre i 12 mesi includono:

- per euro 4.002 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010;
- per euro 94.196 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 91.833 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del lavoro.

L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2010:

- linea A: 55 milioni di euro;
- linea B investimenti NCC: 26,8 milioni di euro;
- linea B altri investimenti: 12,4 milioni di euro.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2010 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima. L'incremento rilevato rispetto al precedente esercizio pari a euro 32.309 migliaia è derivante esclusivamente dai debiti acquisiti per effetto della fusione verso i fornitori del Nuovo Centro Congressi.

In particolare i debiti verso fornitori includono:

per euro 15.554 migliaia debiti per fatture ricevute e da ricevere dall'appaltatore dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi;  
per euro 19.651 migliaia debiti per fatture da ricevere dall'appaltatore a seguito dell'accordo bonario sottoscritto dalle parti a fronte di riserve di cantiere avanzate dall'appaltatore.

A tale riguardo si segnala che l'appaltatore nel corso dell'esercizio ha richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D.Lgs. 163/06 ovvero per l'attivazione della procedura di componimento bonario delle riserve iscritte in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori. L'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità alla data del 13° SAL per lavori a tutto il 31 marzo 2010 era pari a circa 68 milioni di euro a fronte dei quali la commissione appositamente nominata ha riconosciuto un importo complessivo pari ad euro 19.651 migliaia accettati dalle parti a tacitazione di tutte le riserve iscritte fino al 13° SAL.

I “Debiti verso imprese controllate” sono composti come segue:

- debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
  - per euro 497 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi ai saldi bancari trasferiti dalla stesso in seguito all’operazione di conferimento del ramo d’azienda congressuale, precedentemente illustrato;
  - per euro 219 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi ad anticipi corrisposti da parte della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ad alcuni fornitori della EUR CONGRESSI S.r.l.;
  - per euro 114 mila debiti in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. (ora EUR S.p.A.) relativi a fatture da ricevere per eventi dalla stessa fatturati ai clienti finali ma realizzati successivamente al conferimento;
  - per euro 4 mila debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. per un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi.
- debiti verso EUR POWER S.r.l. per decimi da versare per euro 306 mila;
- debiti verso EUR TEL S.r.l.
  - per euro 800 mila debiti originariamente nei confronti della EUR FACILITY S.p.A. e da quest’ultima conferiti in sede di aumento del capitale sociale alla EUR TEL S.r.l.;
  - per euro 117 mila debiti derivanti dal riaddebito da parte della controllata dei ricavi della Telehouse/Datacenter maturati a decorrere dal 19 novembre 2010 a valere sui contratti attivi TLH conferiti da EUR S.p.A. e da quest’ultima già fatturati ai clienti finali;
  - per euro 51 mila debiti relativi al riaddebito, in virtù della convenzione in essere per il periodo 01.03.2010 – 30.09.2010 da parte di EUR TEL dei costi di gestione della TLH dalla stessa sostenuti.

I “Debiti verso imprese collegate” sono relativi per euro 12.738 migliaia ai debiti verso Marco Polo S.p.A. per servizi prestati fino alla data di chiusura dell’esercizio e per euro 58 migliaia a debiti diversi verso Aquadrome S.r.l..

I “Debiti tributari” includono:

- euro 785 migliaia per Irap dell’esercizio al netto degli acconti versati;
- euro 2.347 migliaia per l’Iva “differita” che, a norma dell’art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all’atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 261 migliaia per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli “Altri debiti”:

- euro 1.228 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 71 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza Complementare o dell’Inps;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Nuovo Centro Congressi in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 416 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 302 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

#### E) Ratei e risconti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Ratei e risconti passivi             | 105.814             | 12.766              | 93.048     |

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2010, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 606 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2016.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 93.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi; si precisa che nel corso dell’esercizio sono state incassate due rate di tale cofinanziamento per un importo complessivo di euro 26.197 migliaia.
- euro 4.908 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;
- euro 7.031 migliaia relativi ad affitti attivi di competenza dell’esercizio 2011.

## 8.8 Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 151.453 migliaia.

### *Fideiussioni:*

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.458 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 113 migliaia per una fideiussione rilasciata nel corso del 2009 da Unicredit in favore del Comune di Roma a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del circolo sportivo Ymca come descritto nella voce immobilizzazioni materiali;
- euro 8.516 migliaia per una fideiussione rilasciata dal EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a garanzia dell'adempimento da parte della stessa di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento stipulato in data 19 gennaio 2010 con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Westlb AG.

### *Garanzie reali:*

Nel precedente esercizio le garanzie reali ammontavano ad euro 80.203 migliaia costituite dal pegno sulle quote della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. costituito dalla EUR S.p.A. a favore dei creditori pignorati, a garanzia dell'adempimento da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento dallo stesso stipulato per la copertura del fabbisogno finanziario derivante dalla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

La controllata non ha mai utilizzato il finanziamento in oggetto e lo stesso nell'ambito dell'operazione di rinegoziazione del debito finanziario complessivo di EUR e della sua controllata successivamente incorporata per fusione, è stato chiuso; si è pertanto estinta la garanzia reale in oggetto.

### *Beni di terzi presso l'impresa:*

Presso la società è inoltre depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 migliaia).

*Impegni:*

Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2010, pari ad euro 115.000 migliaia. Per maggiori dettagli sull'operazione di rinegoziazione del contratto di finanziamento e del connesso strumento derivato si rinvia a quanto dettagliatamente indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e quelli descritti nella presente nota integrativa.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

**8.9 Conto economico****A) Valore della produzione**

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Valore della produzione              | 61.210              | 43.708              | 17.502     |
| <i>di cui da fusione</i>             | <i>1.662</i>        |                     |            |

| Descrizione  | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>   |                     |                     |               |
| Ricavi vendite e prestazioni   | 39.010              | 36.615              | 2.395         |
| <i>di cui da fusione</i>   | <i>908</i>          |                     |               |
| Variazione delle rimanenze, di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 15.446              | 0                   | 15.446        |
| <i>di cui da fusione</i>   | <i>112</i>          |                     |               |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                                      | 4.692               | 0                   | 4.692         |
| <i>di cui da fusione</i>   | <i>620</i>          |                     |               |
| Altri ricavi e proventi  | 2.062               | 7.093               | (5.031)       |
| <i>di cui da fusione</i>   | <i>22</i>           |                     |               |
| <b>Totale</b>  | <b>61.210</b>       | <b>43.708</b>       | <b>17.502</b> |
| <i>di cui da fusione</i>   | <i>1.662</i>        |                     |               |



Il valore della produzione è dettagliato come segue:

| Descrizione                                   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione    |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>          |                     |                     |               |
| Affitti                                       | 35.637              | 34.086              | 1.551         |
| Proventi erogazione acqua                     | 247                 | 165                 | 82            |
| Locazioni temporanee                          | 871                 | 219                 | 652           |
| <i>di cui da fusione</i>                      | 908                 |                     |               |
| Diritti concessione palasport                 | 860                 | 860                 | -             |
| Facilities                                    | 909                 | 647                 | 262           |
| Servizi pubblicitari                          | -                   | 66                  | (66)          |
| Servizi tecnologici                           | 430                 | 456                 | (26)          |
| Rimborsi                                      | 1.488               | 6.099               | (4.611)       |
| Riaddebito personale                          | 338                 | 992                 | (654)         |
| Royalties                                     | 55                  | 116                 | (61)          |
| Altri ricavi                                  | 236                 | 2                   | 234           |
| <i>di cui da fusione</i>                      | 22                  |                     |               |
| Variazione rimanenze albergo in corso         | 14.320              | -                   | 14.320        |
| Variazione rimanenze albergo oneri finanziari | 1.126               | -                   | 1.126         |
| <i>di cui da fusione</i>                      | 112                 |                     |               |
| Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni      | 701                 | -                   | 701           |
| <i>di cui da fusione</i>                      | 224                 |                     |               |
| Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari    | 3.992               | -                   | 3.992         |
| <i>di cui da fusione</i>                      | 396                 |                     |               |
| <b>Totale</b>                                 | <b>61.210</b>       | <b>43.708</b>       | <b>17.502</b> |
| <i>di cui da fusione</i>                      | <b>1.662</b>        |                     |               |

L'incremento rilevato nella voce affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2009, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio 2009.

Si evidenzia che la voce "Locazioni temporanee", pari ad euro 871 mila, accoglie i ricavi relativi a locazione spazi per eventi a carattere temporaneo e non ricorrente. L'incremento di euro 652 mila rispetto al 31 dicembre 2009 è da ricondursi esclusivamente ai proventi relativi alla gestione dello storico Palazzo dei Congressi effettuata dalla EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 17 giugno 2010 ed acquisita da EUR S.p.A. per effetto dell'operazione di fusione più volte citata. I ricavi acquisiti per effetto della fusione in data 1 novembre 2010 ammontano ad euro 908 mila successivamente ridotti ad euro 798 mila per effetto di alcune scritture di rettifica ed assestamento operate post fusione.

La voce "Rimborsi" presenta un significativo decremento rispetto all'esercizio precedente riconducibile principalmente al riaddebito, effettuato nel precedente esercizio, dei costi di demolizione dell'ex Velodromo alla collegata Aquadrome S.r.l.

La voce “Altri ricavi” presenta un significativo incremento rispetto al precedente esercizio, riconducibile principalmente (per euro 185 mila) al rilascio del fondo rischi contenzioso e del fondo rischi contenzioso dipendenti per la quota ritenuta esuberante così come descritto con riferimento ai Fondi rischi ed oneri a cui si fa rinvio.

La voce “Variazione rimanenze in corso albergo”, pari ad euro 14.320 migliaia, e la voce “Variazione rimanenze albergo oneri finanziari”, pari ad euro 1.126 migliaia, riflettono, rispettivamente, le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi, iniziativa acquisita dalla EUR CONGRESSI S.r.l. per effetto della fusione.

La voce “Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni”, pari ad euro 701 mila, e la voce “Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari”, di euro 3.992 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

## B) Costi della produzione

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Costi della produzione               | 46.148              | 52.095              | (5.947)    |
| di cui da fusione                    | 2.983               |                     |            |

| Descrizione                               | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione     |
|---|---------------------|---------------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>      |                     |                     |                |
| Materie prime, sussidiarie e merci        | 135                 | 132                 | 3              |
| di cui da fusione                         | 5                   |                     |                |
| Servizi                                   | 26.109              | 16.610              | 9.499          |
| di cui da fusione                         | 2.490               |                     |                |
| Godimento di beni di terzi                | 49                  | 215                 | (166)          |
| di cui da fusione                         | 2                   |                     |                |
| Salari e stipendi                         | 5.266               | 4.121               | 1.145          |
| di cui da fusione                         | 110                 |                     |                |
| Oneri sociali                             | 1.593               | 1.169               | 424            |
| di cui da fusione                         | 48                  |                     |                |
| Trattamento di fine rapporto              | 298                 | 280                 | 18             |
| di cui da fusione                         | 10                  |                     |                |
| Altri costi del personale                 | 293                 | 339                 | (46)           |
| di cui da fusione                         | 3                   |                     |                |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 393                 | 175                 | 218            |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali   | 5.525               | 6.377               | (852)          |
| Svalutazione crediti                      | 1.019               | 15.845              | (14.826)       |
| Accantonamento rischi                     | 1.673               | 2.835               | (1.162)        |
| Altri accantonamenti                      | 1.700               | 2.000               | (300)          |
| Oneri diversi di gestione                 | 2.095               | 1.997               | 98             |
| di cui da fusione                         | 315                 |                     |                |
| <b>Totali</b>                             | <b>46.148</b>       | <b>52.095</b>       | <b>(5.947)</b> |
| di cui da fusione                         | 2.983               |                     |                |

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.

### Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

| Descrizione  | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                 |                     |                     |              |
| Oneri realizzazione albergo                          | 14.242              | -                   | 14.242       |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 2.123               |                     |              |
| Utenze   | 2.026               | 2.453               | (427)        |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 106                 |                     |              |
| Vigilanza, Pulizie e Facchinaggio                    | 1.926               | 1.933               | (7)          |
| Altri servizi  | 203                 | 159                 | 44           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 44                  |                     |              |
| Rifiuti  | 195                 | 76                  | 119          |
| Personale distaccato                                 | -                   | 138                 | (138)        |
| Spese di viaggio e buoni pasto                       | 238                 | 229                 | 9            |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 16                  |                     |              |
| Consulenze e spese legali e notarili                 | 897                 | 795                 | 102          |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 57                  |                     |              |
| Co.Co.pro. e oneri sociali                           | 98                  | 161                 | (63)         |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 11                  |                     |              |
| Formazione   | 31                  | 13                  | 18           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 7                   |                     |              |
| Revisione e certificazione                           | 150                 | 89                  | 61           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 18                  |                     |              |
| Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere | 213                 | 312                 | (99)         |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 40                  |                     |              |
| Assicurazione RCT e incendi e varie                  | 285                 | 299                 | (14)         |
| CDA, collegio sindacale e altri organi sociali       | 618                 | 533                 | 85           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 26                  |                     |              |
| Accantonamento TFM                                   | -                   | 16                  | (16)         |
| Servizi di terzi                                     | 311                 | 128                 | 183          |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 31                  |                     |              |
| Gestione HT e assistenza software                    | 865                 | 1.127               | (262)        |
| Manutenzioni   | 3.578               | 3.962               | (384)        |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 8                   |                     |              |
| Inserzioni non pubblicitarie                         | 40                  | 31                  | 9            |
| Oneri bancari e factoring                            | 65                  | 35                  | 30           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 2                   |                     |              |
| Spese riaddebitate a controllata                     | -                   | 1.701               | (1.701)      |
| Oneri velodromo                                      | -                   | 2.325               | (2.325)      |
| Varie  | 128                 | 95                  | 33           |
| <i>di cui da fusione</i>                             | 1                   |                     |              |
| <b>Totali</b>  | <b>26.109</b>       | <b>16.610</b>       | <b>9.499</b> |
| <i>di cui da fusione</i>                             | <b>2.490</b>        |                     |              |

La voce “Oneri realizzazione albergo” pari ad euro 14.242 mila, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

I costi per utenze, pari a totali euro 2.026 mila, registrano una riduzione di euro 427 mila rispetto al precedente esercizio riconducibile da un lato ad una politica di contenimento dei costi avviata dalla nuova gestione, dall’altro alla modifica di alcune clausole contrattuali con i clienti finali in base alle quali l’utenza dell’energia elettrica è stata trasferita direttamente in capo al conduttore. Ciò ha determinato una riduzione nei costi per utenze ed una corrispondente riduzione dei relativi riaddebiti.

La voce “Oneri Velodromo” registra rispetto al precedente esercizio una riduzione di euro 2.325 mila, riconducibile alle spese relative al Velodromo, sostenute dalla Eur S.p.A. nel corso del 2009. Tali spese sono state riaddebitate nel precedente esercizio alla collegata Aquadrome S.r.l. (per euro 2.200 migliaia), in virtù dell’accordo stipulato in data 9 marzo 2009.

I costi per assistenza software e servizi HT registrano una riduzione di euro 262 migliaia imputabile da un lato ad un’effettiva riduzione dei costi e dall’altro all’operazione di conferimento di beni nella controllata EUR TEL citata in precedenza che, ha determinato, il trasferimento dell’attività di gestione della Telehouse e del Servizio di Video Sorveglianza (TSP) alla controllata.

### Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.

Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

| Descrizione                                     | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>            |                     |                     |              |
| Affitti passivi                                 | 12                  | 60                  | (48)         |
| Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature | 34                  | 135                 | (101)        |
| <i>di cui da fusione</i>                        | 1                   |                     |              |
| Canoni licenze sw                               | 3                   | 20                  | (17)         |
| <b>Totali</b>                                   | <b>49</b>           | <b>215</b>          | <b>(166)</b> |

### Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2010 ammonta ad euro 7.450 migliaia, presentando un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 1.541 migliaia, tale incremento è coerente con l'incremento della forza lavoro e con le politiche di gestione del personale adottate dalla società. Si segnala, comunque, che con riferimento al personale tecnico dedicato interamente all'iniziativa del Nuovo Centro Congressi, i relativi costi sono stati sospesi, parte nella voce "Variazione delle rimanenze" (euro 78 mila) e parte nella voce "Incremento delle immobilizzazioni per lavori interni" (euro 701 mila).

Gli "altri costi del personale" pari ad euro 293 mila sono costituiti principalmente da incentivi all'esodo e da spese per polizze, assicurazioni e altri costi minori.

### Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

| Descrizione                               | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione      |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>      |                     |                     |                 |
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | 393                 | 175                 | 218             |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali   | 5.524               | 6.378               | (854)           |
| Svalutazione crediti                      | 1.020               | 15.845              | (14.825)        |
| <b>Totale</b>                             | <b>6.937</b>        | <b>22.398</b>       | <b>(15.461)</b> |

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti - crediti vs clienti e crediti vs altri".

### Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |                |
| Accantonamento per rischi            | 1.673               | 2.835               | (1.162)        |
| Altri accantonamenti                 | 1.700               | 2.000               | (300)          |
| <b>Totale</b>                        | <b>3.373</b>        | <b>4.835</b>        | <b>(1.462)</b> |

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 1.700 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili.

L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili.

Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente.

L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà;

- euro 1.153 migliaia a fronte della valutazione dei rischi per contenziosi civili in essere della EUR S.p.A. con i terzi;
- euro 520 mila a fronte di potenziali rischi di contenziosi con ex dipendenti.

### Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

| Descrizione  | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                     |                     |                     |            |
| Ici  | 1.610               | 1.119               | 491        |
| <i>di cui da fusione</i>                                 | 299                 |                     |            |
| Diritti amministrativi vari e tributi diversi e sanzioni | 362                 | 671                 | (309)      |
| <i>di cui da fusione</i>                                 | 6                   |                     |            |
| Quote associative  | 63                  | 76                  | (13)       |
| <i>di cui da fusione</i>                                 | 2                   |                     |            |
| Varie  | 40                  | 32                  | 8          |
| <i>di cui da fusione</i>                                 | 2                   |                     |            |
| Libri e pubblicazioni                                    | 20                  | 99                  | (79)       |
| <i>di cui da fusione</i>                                 | 6                   |                     |            |
| <b>Totali</b>  | <b>2.095</b>        | <b>1.997</b>        | <b>98</b>  |
| <b><i>di cui da fusione</i></b>                          | <b>315</b>          |                     |            |

### C) Proventi e oneri finanziari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Proventi e oneri finanziari          | (10.596)            | (1.721)             | (8.875)    |
| <i>di cui da fusione</i>             | (506)               |                     |            |

### Altri proventi finanziari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Interessi bancari e postali          | 22                  | 11                  | 11         |
| Interessi attivi di mora             | 11                  | -                   | 11         |
| <i>di cui da fusione</i>             | 2                   |                     |            |
| Interessi invim                      | 14                  | 19                  | (5)        |
| <b>Totale</b>                        | <b>47</b>           | <b>30</b>           | <b>17</b>  |

### Interessi e altri oneri finanziari

| Descrizione   | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                |                     |                     |              |
| Interessi bancari                                   | 750                 | 1.377               | (627)        |
| Interessi passivi su mutui                          | 131                 | 83                  | 48           |
| Interessi passivi su op. factoring                  | 147                 | 220                 | (73)         |
| Interessi passivi finanziamenti m/l termine         | 772                 | -                   | 772          |
| Corrispettivi su fido accordato                     | 55                  | 42                  | 13           |
| Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine | 306                 | 3                   | 303          |
| Differenziali negativi da derivati                  | 1.115               | -                   | 1.115        |
| <i>di cui da fusione</i>                            | 507                 |                     |              |
| Up front su derivati                                | 7.586               | -                   | 7.586        |
| Rilascio fondo up front su derivati                 | (226)               | -                   | (226)        |
| Altri   | 7                   | 26                  | (19)         |
| <b>Totale</b>                                       | <b>10.643</b>       | <b>1.751</b>        | <b>8.892</b> |
| <i>di cui da fusione</i>                            | <b>507</b>          |                     |              |

Per chiarezza espositiva la strategia finanziaria condotta dalla nuova gestione con gli effetti dalla stessa prodotti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Si evidenzia che la voce “interessi bancari” include gli oneri finanziari derivanti dall’esposizione corrente, e la riduzione rispetto al 31 dicembre 2009 pari ad euro 627 migliaia, è conseguente alla minore esposizione a breve registrata nei confronti degli istituti di credito rispetto all’esercizio precedente.

Gli “interessi su mutui” includono esclusivamente gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 le cui condizioni sono state descritte nella voce “debiti verso banche” a cui si rinvia.

Gli “interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine” includono esclusivamente gli oneri finanziari maturati sul finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 descritto nel paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” della presente nota integrativa a cui si rinvia

Gli oneri relativi al derivato sono stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati” al quale si rinvia.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari netti rilevati in bilancio pari a euro 10.643 migliaia, si è provveduto a sospendere in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze oneri finanziari per complessivi euro 5.118 migliaia.

#### E) Proventi e oneri straordinari

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Proventi e oneri straordinari        | 5.335               | (1.831)             | 7.166      |
| di cui da fusione                    | 172                 |                     |            |

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione   |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |              |
| Proventi straordinari                | 6.472               | 783                 | 5.689        |
| di cui da fusione                    | 229                 |                     |              |
| Oneri straordinari                   | (1.137)             | (2.614)             | 1.477        |
| di cui da fusione                    | (57)                |                     |              |
| <b>Totale</b>                        | <b>5.335</b>        | <b>(1.831)</b>      | <b>7.166</b> |
| di cui da fusione                    | 172                 |                     |              |

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 4.691 migliaia dalla plusvalenza realizzata per il conferimento di beni effettuato nella controllata EUR TEL S.r.l. a liberazione dell'aumento di capitale sociale effettuato nell'esercizio, già descritto dettagliatamente nel paragrafo “Informazioni sulle operazioni straordinarie dell'esercizio 2010” al quale si rinvia. L'utile derivante dall'iscrizione di tale plusvalenza



da conferimento non deve essere considerato completamente distribuibile in quanto non interamente realizzato verso economie terze. Per ulteriori informazioni su tale operazione e sul vincolo di destinazione della plusvalenza in parola si rinvia a quanto descritto in relazione sulla gestione e sulla proposta di destinazione del risultato d'esercizio;

- per euro 151 mila da plusvalenze realizzate dalla EUR CONGRESSI S.r.l. per effetto del conferimento di ramo d'azienda in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ed acquisita in sede di fusione;
- per euro 361 migliaia da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e rinvenenti dall'ex ente EUR e non dovuti;
- per euro 1.269 migliaia da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti, in particolare si evidenziano sopravvenienze passive per la tassa sullo smaltimento rifiuti relativa ad esercizi precedenti per complessivi euro 417 migliaia.

### Imposte sul reddito d'esercizio

| Descrizione                          | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazione |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i> |                     |                     |            |
| Imposte sul reddito di esercizio     | 1.568               | 717                 | 851        |

Le imposte iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo.

Ai fini IRES la società presenta, al 31 dicembre 2010, una perdita fiscale pari ad euro 14.109 migliaia.

La società, così come nei precedenti esercizi, non ha stanziato imposte anticipate a fronte di tali perdite fiscali in quanto sulla base del business plan dalla stessa predisposto, non si ritiene ragionevolmente certa la loro recuperabilità soprattutto in considerazione del particolare regime fiscale di tassazione degli immobili storici.

Le perdite fiscali complessive al 31 dicembre 2010 sulle quali la società non ha rilevato imposte anticipate ammontano ad euro 36.479 migliaia.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP). Si evidenzia che l'aliquota IRAP

applicata pari al 4,97% include l'addizionale dello 0,15% applicata dalla Regione Lazio.

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione  | Valore          | Imposte      |
|--|-----------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>               |                 |              |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>               | <b>9.801</b>    |              |
| <b>Onere fiscale teorico (%)</b>                   | <b>27,5%</b>    | <b>2.695</b> |
| <b><u>Variazioni in aumento:</u></b>               |                 |              |
| Spese relative a imm.storici, parchi e giardini    | 6.287           |              |
| Ammortamenti imm storici                           | 2.797           |              |
| Sopravv passive indeducibili                       | 565             |              |
| rendita catastale imm storici                      | 761             |              |
| 1/5 plusvalenza velodromo (2007- 4° rata)          | 4.659           |              |
| Ici  | 1.610           |              |
| Acc.to manut.ciclica                               | 1.700           |              |
| Acc.to svalutaz.crediti                            | 1.019           |              |
| Acc.to rischi                                      | 1.673           |              |
| 20% amm.to terreni                                 | 344             |              |
| Penali   | 40              |              |
| Compensi CdA non corrisposti                       | 159             |              |
| Altre variazioni                                   | 58              |              |
| Indeducibilità interessi passivi                   | 4.302           |              |
| <b>Totale variazioni in aumento</b>                | <b>25.974</b>   |              |
| <b><u>Variazioni in diminuzione:</u></b>           |                 |              |
| Ricavi palazzi storici                             | 32.010          |              |
| acc.to svl crediti deducibile                      | 87              |              |
| utilizzo fondi                                     | 365             |              |
| Sopravv passiva Cuma 6 (RF54 codice 16)            | 17.077          |              |
| Compensi cda di comp es prec pagati nell'es        | 68              |              |
| Riprese fiscali es prec deducibili esercizio       | 37              |              |
| Sopravv attive imm storici                         | 0               |              |
| irap non pagata (errata imputazione a ce)          | 0               |              |
| Plusvalenza conferimento in cont.valori fiscali    | 151             |              |
| 10% Irap   | 90              |              |
| <b>Totale variazioni in diminuzione</b>            | <b>49.884</b>   |              |
| <b>Imponibile fiscale</b>                          | <b>(14.109)</b> |              |
| <b>Perdite pregresse</b>                           | <b>(22.370)</b> |              |
| <b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b> |                 | <b>0</b>     |

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

| Descrizione   | Valore        | Imposte      |
|---|---------------|--------------|
| <i>(importi in migliaia di Euro)</i>                  |               |              |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione</b> | <b>15.062</b> |              |
| <b>Onere fiscale teorico (%)</b>                      | <b>4,97%</b>  | <b>749</b>   |
| <b><i>Variazioni in aumento</i></b>                   |               |              |
| Co.Co.Pro. e oneri soc.                               | 499           |              |
| Costo personale dipendente                            | 7.450         |              |
| Svalutazione crediti                                  | 1.019         |              |
| Accantonamenti a fondi rischi ed oneri                | 3.373         |              |
| Imposta Comunale sugli Immobili                       | 1.610         |              |
| Sanzioni pecuniarie                                   | 10            |              |
| Penali/Sopravvenienze attive                          | 1.190         |              |
| Proventi straordinari                                 | 4.695         |              |
| Ammortamento terreni 20%                              | 345           |              |
| <b>Totale variazione in aumento</b>                   | <b>20.191</b> |              |
| <b><i>Variazioni in diminuzione</i></b>               |               |              |
| Sopravvenienze pass.                                  | 878           |              |
| Cuneo fiscale ed altre deduzioni                      | 1.682         |              |
| Utilizzo fondi  | 697           |              |
| Ricavi per personale distaccato                       | 373           |              |
| Inail   | 36            |              |
| Altre   | 38            |              |
| <b>Totale variazioni in diminuzione</b>               | <b>3.704</b>  |              |
| <b>Imponibile Irap</b>                                | <b>31.549</b> |              |
| <b>IRAP corrente per l'esercizio</b>                  | <b>4,97%</b>  | <b>1.568</b> |

### Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale della Società, si precisa che:

#### fiscalità erariale:

Imposta sul valore aggiunto anno 2005: tale giudizio è stato instaurato avverso una cartella di pagamento contenente l'iscrizione a ruolo delle sole sanzioni ed interessi pari ad euro 353.216,95 non pagati (per la ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate alla risposta ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa fatturazione delle prestazioni di concessione e costruzione in project financing del Palazzo dello Sport. Con sentenza n. 72/39/10, depositata il 19 febbraio 2010, la Commissione Tributaria Provinciale di Roma

ha accolto il ricorso di Eur S.p.A., disponendo l'annullamento totale dell'atto esattivo e, conseguentemente, l'Agenzia delle Entrate ha disposto l'immediato sgravio delle somme iscritte a ruolo. Detta sentenza è stata impugnata dalla Direzione Provinciale II di Roma con appello notificato in data 5 agosto e contro il quale EUR S.p.A. ha provveduto a depositare un atto di controdeduzioni ed appello incidentale. Si è in attesa della fissazione dell'udienza di trattazione innanzi alla Commissione Tributaria Regionale di Roma.

### Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010:

|                                | Compenso |
|--------------------------------|----------|
| Consiglio di Amministrazione   | 453      |
| Collegio sindacale             | 96       |
| di cui ex EUR CONGRESSI S.r.l. | 35       |
| Società di revisione           | 128      |
| di cui ex EUR CONGRESSI S.r.l. | 33       |

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Allegati:

- Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2010 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.
- Rendiconto finanziario di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010
- Effetti contabili al 1 gennaio 2010 derivanti dalla fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A.

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

## 9. ALLEGATI AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2010

### ALLEGATO N. 1

Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2010

nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

|                             | Capitale<br>sociale | Riserva legale | Riserva<br>straordinaria | Riserva di<br>trasforma-<br>zione |
|-----------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                             | (Euro 000)          | (Euro 000)     | (Euro 000)               | (Euro 000)                        |
| Saldo al 31 dicembre 2007   | 645.248             | 2.706          | 36.000                   | 916                               |
| Destinazione risultato 2007 |                     | 1.094          | 4.367                    |                                   |
| Distribuzione dividendi     |                     |                |                          |                                   |
| Utile / Perdita 2008        |                     |                |                          |                                   |
| Saldo al 31 dicembre 2008   | 645.248             | 3.800          | 40.367                   | 916                               |
| Destinazione risultato 2008 |                     | 196            | 3.713                    |                                   |
| Distribuzione dividendi     |                     |                |                          |                                   |
| Utile / Perdita 2009        |                     |                |                          |                                   |
| Saldo al 31 dicembre 2009   | 645.248             | 3.996          | 44.080                   | 916                               |
| Destinazione risultato 2009 |                     |                |                          |                                   |
| Disavanzo di fusione        |                     |                |                          |                                   |
| Distribuzione dividendi     |                     |                |                          |                                   |
| Utile / Perdita 2010        |                     |                |                          |                                   |
| Saldo al 31 dicembre 2010   | 645.248             | 3.996          | 44.080                   | 916                               |

| <b>Riserva terreno<br/>Laurentina</b> | <b>Riserva non<br/>distrib. plusv.<br/>Aquadrome</b> | <b>Disavanzo di<br/>fusione Eur<br/>Congressi</b> | <b>Utili (Perdite)<br/>a nuovo</b> | <b>Risultato<br/>d'esercizio</b> | <b>Totale</b>     |
|---------------------------------------|--|---|------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <i>(Euro 000)</i>                     | <i>(Euro 000)</i>                                    | <i>(Euro 000)</i>                                 | <i>(Euro 000)</i>                  | <i>(Euro 000)</i>                | <i>(Euro 000)</i> |
| 413                                   | 0  | 0   | 0                                  | 21.876                           | 707.159           |
|                                       | 11.415   |   |                                    | (16.876)                         | 0                 |
|                                       |  |   |                                    | (5.000)                          | (5.000)           |
|                                       |  |   |                                    | 3.909                            | 3.909             |
| 413                                   | 11.415   | 0   | 0                                  | 3.909                            | 706.068           |
|                                       |  |   |                                    | (3.909)                          | 0                 |
|                                       |  |   |                                    |                                  | 0                 |
|                                       |  |   |                                    | (12.656)                         | (12.656)          |
| 413                                   | 11.415   | 0   | 0                                  | (12.656)                         | 693.412           |
|                                       |  |   | (12.656)                           | 12.656                           | 0                 |
|                                       |  | (3.520)   |                                    |                                  | (3.520)           |
|                                       |  |   |                                    |                                  | 0                 |
|                                       |  |   |                                    | 8.233                            | 8.233             |
| 413                                   | 11.415   | (3.520)   | (12.656)                           | 8.233                            | 698.125           |

## ALLEGATO N. 2

Rendiconto finanziario di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010

|   | 31/12/2010       | 31/12/2009      |
|---|------------------|-----------------|
| <b>A. Disponibilità monetarie nette iniziali</b>  |                  |                 |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>   | <b>(50.471)</b>  | <b>(53.530)</b> |
| <b>B. Flusso monetario da attività di esercizio</b>   |                  |                 |
| Utile (Perdita) del periodo   | 8.233            | (12.656)        |
| Ammortamenti  | 5.918            | 6.553           |
| (Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni<br>(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni | (4.695)          | (21)            |
| Variazioni del capitale di esercizio  | 43.025           | 20.861          |
| Variazione netta del "trattamento di fine rapporto<br>di lavoro subordinato"                                | (132)            | (142)           |
|   | <b>52.349</b>    | <b>14.888</b>   |
| <b>C. Flusso monetario da attività<br/>di investimento in immobilizzazioni</b>                              |                  |                 |
| Investimenti in immobilizzazioni:   |                  |                 |
| .immateriali  |                  |                 |
| - da fusione  | (93)             |                 |
| - altri   | (5.121)          | (127)           |
| .materiali  |                  |                 |
| - da fusione  | (147.472)        |                 |
| - altri   | (35.032)         | (17.086)        |
| .finanziarie  |                  |                 |
| - da fusione  | (638)            |                 |
| - altri   | (7.909)          | (288)           |
| Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:  |                  |                 |
| - decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie  | 81.358           |                 |
| - disavanzo da fusione  | (3.520)          |                 |
| - conferimenti in EUR TEL   | 7.024            |                 |
| - altre dismissioni   | 228              | 516             |
|   | <b>(111.175)</b> | <b>(16.985)</b> |
| <b>D. Flusso monetario da attività di finanziamento</b>   |                  |                 |
| Nuovi finanziamenti   | 94.196           | 5.156           |
| Conferimenti dei soci   | 0                | 0               |
| Cofinanziamento pubblico NCC  | 0                | 0               |
| - da fusione  | 26.197           |                 |
| Rimborsi di finanziamenti   | (1.154)          | 0               |
| Rimborsi di capitale proprio  | 0                | 0               |
|   | <b>119.239</b>   | <b>5.156</b>    |
| <b>E. Distribuzione utili</b>   |                  |                 |
| <b>F. Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>  | <b>60.413</b>    | <b>3.059</b>    |
| <b>G. Disponibilità monetarie nette finali</b>  |                  |                 |
| <b>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b>   | <b>9.942</b>     | <b>(50.471)</b> |

## ALLEGATO N. 3

Effetti contabili al 1 gennaio 2010 derivanti dalla fusione per incorporazione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella EUR S.p.A.

|  | EUR S.p.A.<br>31/12/09 | EUR<br>CONGRESSI<br>S.r.l.<br>01/01/10 | Scritture<br>di fusione<br>01/01/10 | EUR S.p.A.<br>01/01/10 |
|--|------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|
| <b>ATTIVO</b>  |                        |  |                                     |                        |
| <b>(A) CREDITI VERSO SOCI<br/>PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b> | -                      | -                                      | -                                   | -                      |
| <b>(B) I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>                     | 284                    | 112                                    |                                     | 396                    |
| <b>(B) II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>                      | 644.052                | 127.339                                |                                     | 771.391                |
| <b>(B) III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>                   |                        |  |                                     |                        |
| I. PARTECIPAZIONI IN   |                        |  |                                     |                        |
| (a) IMPRESE CONTROLLATE  | (80.203)               | -                                      | (80.203)                            | -                      |
| (b) IMPRESE COLLEGATE  | 23.140                 | -                                      |                                     | 23.140                 |
| (c) ALTRE IMPRESE  | 15                     | -                                      |                                     | 15                     |
| 2. CREDITI   | 2.634                  | -                                      | (1.155)                             | 1.479                  |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>                             | <b>750.328</b>         | <b>127.451</b>                         | <b>(81.358)</b>                     | <b>796.421</b>         |
| <b>(C) I. RIMANENZE</b>  | -                      | 44.827                                 |                                     | 44.827                 |
| <b>(C) II. CREDITI</b>   | 57.386                 | 9.898                                  | (15.747)                            | 51.537                 |
| <b>(C) IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>                           | 6.115                  | 1.858                                  |                                     | 7.973                  |
| <b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>                            | <b>63.501</b>          | <b>56.583</b>                          | <b>(15.747)</b>                     | <b>104.337</b>         |
| <b>(D) RATEI E RISCONTI</b>                                    | 44                     | 318                                    | -                                   | 362                    |
| <b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>                                 | <b>813.873</b>         | <b>184.352</b>                         | <b>(97.105)</b>                     | <b>901.120</b>         |
| <b>PASSIVO</b>   |                        |  |                                     |                        |
| <b>(A) PATRIMONIO NETTO</b>                                    |                        |  |                                     |                        |
| I. CAPITALE SOCIALE  | 645.248                | 80.203                                 | (80.203)                            | 645.248                |
| IV. RISERVA LEGALE   | 3.995                  |  |                                     | 3.995                  |
| VII. ALTRE RISERVE   | 56.825                 |  | (3.520)                             | 53.305                 |
| VIII. UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO                          | -                      | (129)                                  | 129                                 |                        |
| IX. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO                             | (12.656)               | (3.391)                                | 3.391                               | (12.656)               |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>                             | <b>693.412</b>         | <b>76.683</b>                          | <b>(80.203)</b>                     | <b>689.892</b>         |
| <b>(B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                            | 8.127                  | 2.205                                  |                                     | 10.332                 |
| <b>(C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>                        | 1.313                  | 9                                      |                                     | 1.322                  |
| <b>(D) DEBITI</b>  | 98.255                 | 37.777                                 | (16.902)                            | 119.130                |
| <b>(E) RATEI E RISCONTI</b>                                    | 12.766                 | 67.678                                 |                                     | 80.444                 |
| <b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>                              | <b>813.873</b>         | <b>184.352</b>                         | <b>(97.105)</b>                     | <b>901.120</b>         |



