



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Ettore Petrolini, 2  
00197 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

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

Agli Azionisti della  
EUR S.p.A.

### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della EUR S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### **Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Responsabilità della società di revisione**

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.



**EUR S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2016

### **Giudizio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### **Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della EUR S.p.A., con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Roma, 4 luglio 2017

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marco Maffei'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'M'.

Marco Maffei  
Socio

**EUR S.P.A.**  
**BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2016**

**Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico EUR S.p.A.**

(unità di euro)

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e ampliamento	320.000	-
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	67.519	29.719
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	578	884
7) Altre	23.700	31.600
<b>I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>411.797</b>	<b>62.203</b>
<b>II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1) Terreni e fabbricati	436.737.613	434.937.540
2) Impianti e macchinario	1.030.677	967.553
4) Altri beni	108.632	172.954
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	247.220.915	223.747.390
<b>II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>685.097.837</b>	<b>659.825.437</b>
<b>III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
<b>1) Partecipazioni in:</b>		
a) imprese controllate	56.217.580	56.217.580
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	17.839	17.839
<b>1) TOTALE Partecipazioni</b>	<b>56.235.419</b>	<b>56.235.419</b>
<b>2) Crediti:</b>		
a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	6.284.456	6.084.456
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	977.840	995.533
<b>2) TOTALE Crediti</b>	<b>7.262.296</b>	<b>7.079.989</b>
<b>III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>63.497.715</b>	<b>63.315.408</b>
<b>B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>749.007.349</b>	<b>723.203.048</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I) RIMANENZE</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.500.000	50.500.000
<b>I) TOTALE RIMANENZE</b>	<b>50.500.000</b>	<b>50.500.000</b>



	31/12/2016	31/12/2015
<b>II) CREDITI verso:</b>		
<b>1) Clienti</b>		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	21.041.750	19.344.510
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	3.486.000	3.718.400
<b>1) TOTALE Clienti</b>	<b>24.527.750</b>	<b>23.062.910</b>
<b>2) Imprese controllate</b>		
a) esigibili entro esercizio successivo	4.540.754	3.840.307
<b>2) TOTALE Imprese controllate</b>	<b>4.540.754</b>	<b>3.840.307</b>
<b>3) Imprese collegate</b>		
a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
<b>3) TOTALE Imprese collegate</b>	-	-
<b>5bis) Tributari</b>		
a) esigibili entro esercizio successivo	5.827.291	96.365
<b>5bis) TOTALE Tributari</b>	<b>5.827.291</b>	<b>96.365</b>
<b>5ter) Imposte anticipate</b>		
a) esigibili entro esercizio successivo	581.732	2.105.732
b) esigibili oltre esercizio successivo	21.225.338	20.836.778
<b>5ter) TOTALE Imposte anticipate</b>	<b>21.807.070</b>	<b>22.942.510</b>
<b>5quater) Altri:</b>		
a) esigibili entro esercizio successivo	21.235.142	33.172.018
<b>5quater) TOTALE Altri:</b>	<b>21.235.142</b>	<b>33.172.018</b>
<b>II) TOTALE CREDITI</b>	<b>77.938.007</b>	<b>83.114.110</b>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.</b>		
<b>IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	58.315.730	106.185.867
2) Assegni	-	312
3) Danaro e valori in cassa	3.202	5.351
<b>IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>58.318.932</b>	<b>106.191.530</b>
<b>C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>186.756.939</b>	<b>239.805.640</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
Altri ratei e risconti	334.877	326.476
<b>D) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>334.877</b>	<b>326.476</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>936.099.165</b>	<b>963.335.164</b>

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	175.434	-
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	(2.681.185)	(6.014.425)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	3.067.438	3.508.673
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>645.809.687</b>	<b>642.742.248</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Fondi per imposte, anche differite	7.625.810	10.878.471
4) Altri	25.594.220	29.798.661
<b>B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>33.220.030</b>	<b>40.677.132</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>958.862</b>	<b>1.044.478</b>
<b>D) DEBITI</b>		
<b>3) Debiti verso soci per finanziamenti:</b>		
a) esigibili entro es. succ.	2.641.519	2.598.750
b) esigibili oltre es. succ.	31.951.949	34.468.202
<b>3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:</b>	<b>34.593.468</b>	<b>37.066.952</b>
<b>4) Debiti verso banche:</b>		
a) esigibili entro es. succ.	2.009.445	2.000.000
b) esigibili oltre es. succ.	66.080.810	68.081.288
<b>4) TOTALE Debiti verso banche:</b>	<b>68.090.255</b>	<b>70.081.288</b>
<b>6) Acconti</b>		
a) esigibili entro es. succ.	121.048	120.516
<b>6) TOTALE Acconti</b>	<b>121.048</b>	<b>120.516</b>
<b>7) Debiti verso fornitori</b>		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	11.148.451	26.612.500
<b>7) TOTALE Debiti verso fornitori</b>	<b>11.148.451</b>	<b>26.612.500</b>
<b>9) Debiti verso imprese controllate</b>		
a) esigibili entro es. succ.	1.616.804	1.408.669
<b>9) TOTALE Debiti verso imprese controllate</b>	<b>1.616.804</b>	<b>1.408.669</b>
<b>10) Debiti verso imprese collegate</b>		
a) esigibili entro es. succ.	563.015	563.015
<b>10) TOTALE Debiti verso imprese collegate</b>	<b>563.015</b>	<b>563.015</b>




	31/12/2016	31/12/2015
<b>12) Debiti tributari</b>		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	1.893.939	4.385.049
<b>12) TOTALE Debiti tributari</b>	<b>1.893.939</b>	<b>4.385.049</b>
<b>13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	600.673	863.311
<b>13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>600.673</b>	<b>863.311</b>
<b>14) Altri debiti:</b>		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	4.290.323	2.993.090
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	326.847	1.373.063
<b>14) TOTALE Altri debiti</b>	<b>4.617.170</b>	<b>4.366.153</b>
<b>D) TOTALE DEBITI</b>	<b>123.244.823</b>	<b>145.467.453</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		
Altri ratei e risconti	132.865.763	133.403.853
<b>E) TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>132.865.763</b>	<b>133.403.853</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>936.099.165</b>	<b>963.335.164</b>



CONTO ECONOMICO	2016	2015
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.955.971	35.308.353
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	418.463	-
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	2.656.276	3.914.561
5) Altri ricavi e proventi:	3.849.021	55.569.527
- <i>altri</i>	<b>3.849.021</b>	<b>2.612.513</b>
- <i>plusvalenze da alienazione immobili</i>	-	<b>52.957.014</b>
<b>A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>26.879.731</b>	<b>94.792.441</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	<b>36.067</b>	<b>13.082</b>
7) per servizi	<b>8.477.385</b>	<b>9.951.415</b>
8) per godimento di beni di terzi	<b>24.453</b>	<b>33.665</b>
9) per il personale:		
a) <i>salari e stipendi</i>	5.940.337	6.144.288
b) <i>oneri sociali</i>	1.806.573	1.873.401
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	194.524	191.301
d) <i>trattamento di quiescenza e simili</i>	228.224	209.344
e) <i>altri costi</i>	220.718	325.798
f) <i>oneri (proventi) per il personale non ricorrenti</i>	(67.522)	260.621
g) <i>oneri da ristrutturazione</i>	-	3.500.000
9) TOTALE per il personale:	<b>8.322.854</b>	<b>12.504.753</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	119.125	41.862
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	4.124.500	4.442.446
d) <i>svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante</i>	666.590	1.559.389
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	<b>4.910.215</b>	<b>6.043.697</b>
12) accantonamenti per rischi	<b>81.776</b>	<b>380.166</b>
13) altri accantonamenti	-	<b>3.261.135</b>
14) oneri diversi di gestione	<b>2.497.434</b>	<b>3.493.395</b>
<b>B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>24.350.184</b>	<b>35.681.308</b>
<b>A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.529.547</b>	<b>59.111.133</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
15) proventi da partecipazioni		
b) <i>altri</i>	-	52
15) <b>TOTALE proventi da partecipazioni</b>	-	<b>52</b>




	2016	2015
16) altri proventi finanziari		
<i>d) altri</i>	66.682	310.928
<b>16) TOTALE proventi finanziari</b>	<b>66.682</b>	<b>310.928</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
<i>a) verso soci</i>	319.461	104.127
<i>b) altri</i>	1.435.407	38.400.142
<b>17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.754.868</b>	<b>38.504.269</b>
<b>15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>(1.688.186)</b>	<b>(38.193.289)</b>
<hr/>		
<b>A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>841.361</b>	<b>20.917.844</b>
<hr/>		
<b>20) Imposte sul reddito</b>		
a) imposte correnti	448.881	(2.535.279)
<i>a 1) imposte dell'esercizio</i>	<i>(2.084.303)</i>	<i>(4.721.554)</i>
<i>a 2) imposte di esercizi precedenti</i>	<i>2.533.184</i>	<i>2.186.275</i>
b) imposte differite	2.912.636	(10.538.446)
c) imposte anticipate	(1.135.440)	(4.335.446)
<b>20) TOTALE Imposte sul reddito</b>	<b>2.226.077</b>	<b>(17.409.171)</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.067.438</b>	<b>3.508.673</b>

**Rendiconto finanziario EUR S.p.A.**

(unità di euro)

	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
<b>A</b>		
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>106.191.530</b>	<b>8.011.173</b>
di cui:		
<i>depositi bancari e postali</i>	106.185.867	8.005.473
<i>assegni</i>	312	-
<i>denaro e valori in cassa</i>	5.351	5.700
<b>B</b>		
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale</b>		
Utile (Perdita) del periodo	3.067.438	3.508.673
Imposte sul reddito	(448.881)	4.721.554
Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.688.186	44.988.104
(Plusvalenze) / Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(52.957.014)
<b>Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione</b>	<b>4.306.743</b>	<b>261.317</b>
Accantonamenti ai fondi	1.811.954	20.519.135
Rilascio fondi per esubero	(2.802.483)	(900.409)
Ammortamenti	4.243.625	4.484.308
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	51.133
<b>Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN</b>	<b>7.559.839</b>	<b>24.415.484</b>
Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/ (Incremento) dei crediti	(3.382.666)	11.994.448
Incremento/(Decremento) dei debiti	(11.434.428)	(4.372.253)
Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.401)	(32.204)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(538.090)	(4.547.562)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(85.616)	(48.779)
<b>Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN</b>	<b>(7.889.362)</b>	<b>27.409.134</b>
Interessi incassati / (pagati)	(1.741.542)	(6.058.243)
(Imposte sul reddito pagate)	(5.273.851)	(4.778.619)
(Utilizzo dei fondi)	(6.010.789)	(8.265.933)
<b>Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>(20.915.544)</b>	<b>8.306.339</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (B)</b>	<b>(20.915.544)</b>	<b>8.306.339</b>
<b>C</b>		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(468.719)	(1.469)
.materiali	(29.396.900)	(22.728.279)
.finanziarie	(200.000)	(1.549.456)
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni:	(4.314.505)	(39.007.157)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
.materiali	-	297.500.000
.finanziarie	17.693	508.369
Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	11.900.000	(32.725.000)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)</b>	<b>(22.462.431)</b>	<b>201.997.008</b>

	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
<b>D Flusso finanziario dell'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi:</i>		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche e mef	-	(10.353.123)
Accollo finanziamento Aquadrome	-	1.549.456
Anticipazione di liquidità MEF erogazioni	-	36.962.824
Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.494.623)	-
Close out derivato quota pagata inclusi flussi	-	(32.731.187)
Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000.000)	(107.550.960)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)</b>	<b>(4.494.623)</b>	<b>(112.122.990)</b>
<b>E Flusso monetario del periodo ( B+C+D )</b>	<b>(47.872.598)</b>	<b>98.180.357</b>
<b>F Disponibilità liquide finali (A+E)</b>	<b>58.318.932</b>	<b>106.191.530</b>
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	58.315.730	106.185.867
assegni	-	312
denaro e valori in cassa	3.202	5.351

## Nota integrativa al bilancio d'esercizio

### Premessa

Il presente bilancio d'esercizio viene approvato entro il maggior termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2364, secondo comma, del codice civile essendo la società tenuta alla redazione del bilancio consolidato di Gruppo.

Il bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. (nel seguito anche 'Società'), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. L'applicazione dei nuovi principi di redazione non ha comportato effetti rilevanti sulle voci di stato patrimoniale, di conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente. Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2015. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio. In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio. 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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società/enti.

A partire dal presente bilancio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività

potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

La Società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di Gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

### **Fatti rilevanti del periodo e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento all'attività ordinaria svolta nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha proseguito nell'attività di gestione e valorizzazione immobiliare e nell'avanzamento delle opere in corso di realizzazione.

#### **Roma Convention Center**

Con particolare riferimento al principale investimento della Capogruppo, costituito dal Roma Convention Center, si segnala che in data 30 giugno 2016 l'Appaltatore ha dato comunicazione della fine dei lavori dell'appalto principale e delle opere complementari. In data 15 luglio il Direttore dei Lavori ha emesso i relativi certificati di ultimazione dei lavori assegnando, ai sensi di legge, ulteriori 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità. In data 13 settembre 2016 sono stati completati i lavori residui di piccola entità e la Direzione Lavori ha successivamente provveduto all'accertamento definitivo degli stessi con emissione della relativa certificazione finale.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 luglio 2016 (SAL n. 51) è pari ad € 237.070.988 oltre IVA, al lordo delle ritenute a garanzia per gli infortuni previste dalla Legge, che ammontano alla stessa data ad € 1.185.355 oltre IVA e che potranno essere svincolate a fine lavori al saldo finale nei termini di legge.

L'ultimo SAL per il pagamento in acconto dei lavori è il n° 51 per i lavori eseguiti a tutto il 31 luglio 2016. Le lavorazioni realizzate dal 31 luglio 2016 al 13 settembre 2016, riguardanti il completamento del contratto principale e del contratto delle opere complementari, unitamente allo svincolo delle ritenute a garanzia per gli infortuni, saranno pagate all'Appaltatore con il conto finale dei lavori previa garanzia fideiussoria, al pagamento della rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo.

Sono in corso i ripristini delle aree di cantiere e sono state avviate le prove sugli impianti necessarie alle operazioni di collaudo.

La serata di inaugurazione del Roma Convention Center si è tenuta il 29 ottobre u.s..

Durante lo smantellamento della recinzione nel corso dei lavori di ripristino delle sedi stradali è stata riscontrata una traslazione del costruito verso Viale Europa. Tale traslazione, in esito a successivi accertamenti, risulta essere avvenuta in fase di start up del cantiere nel 2008, durante le operazioni di tracciamento, ed ha determinato un avanzamento del marciapiede con conseguente restringimento della carreggiata di Viale Europa; a tale riguardo sono in corso delle verifiche interne per accertare le eventuali responsabilità.

È in corso di condivisione, con gli Uffici di Roma Capitale, la verifica della tipologia di difformità al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Allo stato attuale non è possibile pertanto ancora determinare il costo della soluzione tecnico-amministrativa. Gli Amministratori, sulla base degli incontri in corso di svolgimento con gli Uffici di Roma

Capitale, sono comunque ragionevolmente confidenti che la soluzione che sarà individuata non avrà impatti significativi sulla gestione dell'opera.

### Luneur

In data 11 febbraio 2008 Eur S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'Eur. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario.

La lettera di invito alla procedura di selezione del contraente del 7 dicembre 2007, conteneva una rappresentazione imperfetta della situazione dell'area del Parco, la quale ha verosimilmente vulnerato la successiva presentazione dell'offerta finale da parte dell'aggiudicatario, con particolare riferimento alla indicazione e relativa valutazione economica delle "Opere di Rispristino", ossia di interventi necessari a ricondurre a legalità la condizione generale del Parco, senza le quali, peraltro, il Parco non sarebbe risultato conforme alle diverse disposizioni di legge applicabili e non avrebbe, quindi, potuto essere aperto al pubblico.

Oltre ai predetti lavori previsti, se ne sono resi necessari altri per la completa rimessa a norma del Parco. Tali lavori sostenuti dalla Società conduttrice, vanno evidentemente imputati, in considerazione della loro natura attinente alla idoneità del bene alla destinazione d'uso pattuita in contratto, alla Società proprietaria.

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un **Addendum** al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si fa carico delle ulteriori opere di ripristino e consolidamento attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l'ultimazione dei lavori e l'apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell'apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest'ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione, in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l'auspicio, da parte dell'A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro l'anno e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l'apertura del Parco in data 27 ottobre u.s..

La Commissione di valutazione ha infine stabilito in euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell'importo stimato inizialmente) il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell'Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..



### Continuità finanziaria

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capacità di EUR S.p.A. di far fronte ai propri impegni finanziari si rammenta che, in data 25 giugno 2015, la Società ha provveduto alla presentazione del Ricorso per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis L.F.

In data 1° ottobre 2015 il Tribunale di Roma, sezione Fallimentare, ha emesso il decreto di omologazione dell'Accordo di ristrutturazione.

L'Accordo risultava subordinato all'avveramento di una serie di condizioni sospensive, verificate le quali si è provveduto a fissare come data di Esecuzione il 21 dicembre 2015, giorno in cui, come previsto dall'Accordo medesimo, EUR S.p.A. ha provveduto:

1. al trasferimento ad INAIL, per il prezzo complessivo di 297,5 milioni di euro, della proprietà dei seguenti immobili:

- Palazzo Mostra dell'Autarchia e del Corporativismo
- Palazzo della Scienza Universale
- Palazzo delle Arti e Tradizioni Popolari
- Palazzo Mostra dell'Agricoltura e delle Bonifiche - edificio Sud

Contestualmente INAIL ha provveduto al versamento della prima tranche del prezzo di vendita pari a 264,8 milioni di euro, la seconda e la terza tranche pari a 5,9 milioni di euro ciascuna sono state incassate rispettivamente in data 24 febbraio e 20 dicembre 2016. La quarta e ultima tranche sarà incassata nel 2017, entro sessanta giorni dall'approvazione da parte dell'INAIL del certificato di regolare esecuzione ad oggi in corso di emissione.

Tali cessioni, come previsto, hanno determineranno a decorrere dall'esercizio in semestre una riduzione significativa dei ricavi da affitti pari a circa il 46%.

2. all'Accollo dell'esposizione finanziaria della controllata Aquadrome nei confronti di MPSCS pari a circa 1,5 milioni di euro inclusi interessi;
3. al rimborso parziale (156,6 milioni di euro) dell'indebitamento finanziario esistente nei confronti degli istituti di credito inclusivo del debito derivante dall'operazione di close out degli strumenti finanziari derivati effettuata in data 17 dicembre 2015.

A seguito di tale rimborso l'esposizione bancaria di EUR S.p.A. ammonta alla data del 21 dicembre 2015 ad euro 70.082 migliaia.

Il debito finanziario residuo pari a circa 70 milioni di euro, maturerà interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal 2016 compreso, al 2019 attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

In data 28 dicembre 2016 EUR ha provveduto al versamento della prima rata della quota capitale pari a 2 milioni di euro.

L'operazione di cessione degli immobili ha comportato, su base annua, una riduzione del risultato operativo di circa € 14,4 mln, in funzione di tale riduzione si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione (personale, TSP, connettività, manutenzione e altri minori) tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano.

La sopra descritta manovra finanziaria ha consentito di contro di contenere significativamente il peso degli oneri finanziari che passano da circa € 9,3 milioni del 2014 (€ 38 milioni del 2015 inclusivi della perdita realizzata sugli strumenti finanziari derivati) ad € 1,7 milioni nel 2016 con un risparmio di circa € 7,6 milioni.

Il ricorso agli strumenti previsti da tale procedura ha consentito di ripristinare l'equilibrio economico e finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.

Infatti, l'operazione di Ristrutturazione del Debito ha consentito alla Società di ridurre l'indebitamento finanziario complessivo che passa da 180 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (escluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data pari a circa 41 milioni di euro) a circa 107 milioni di euro al 31

dicembre 2015 e 103 milioni di euro al 31 dicembre 2016. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 68 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 35 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione, il Piano ha consentito il pagamento, di tutti i debiti liquidabili, entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare e permetterà nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato, ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in particolare di quella finanziaria, della Società nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

### **Principi generali di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo ad eccezione di quanto indicato nel successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC".

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti

da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Si precisa che laddove le voci del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 siano state riclassificate per una migliore esposizione, si è provveduto a riclassificare anche i medesimi dati riferibili all'esercizio precedente al fine di garantire la comparabilità ed omogeneità delle informazioni.

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2016 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

### **Applicazione dei nuovi principi contabili OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione, con riferimento a queste ultime non si evidenziano impatti nel bilancio della Società.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

In termini di classificazione delle voci di bilancio si è provveduto a modificare il criterio di classificazione dei proventi e degli oneri straordinari tali componenti sono stati iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione originaria, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi e dei ricavi.

Non sono stati rilevati impatti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

### **Criteri di valutazione**

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio.

#### **Immobilizzazioni**

##### ***Immobilizzazioni Immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento ed i costi di sviluppo, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili e il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.