BILANCIO CONSOLIDATO

PAGINA BIANCA

KPMG

Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono (06) 809611
Telefax (06) 8077475

Relazione della società di revisione

Agli Azionisti della
Eur S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Eur chiuso al 31 dicembre 2002. La responsabilità della redazione del bilancio 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 e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, 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 16 aprile 2002.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2002 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.

Roma, 7 aprile 2003

KPMG S.p.A.

Marco Giordano
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

RELAZIONE SULLA GESTIONE CONSOLIDATO ANNO 2002

Premessa

L'esercizio 2002 è il terzo della società Eur e della controllata Eurnetcity s.p.a., anche se per quest'ultima il primo esercizio, relativo all'anno 2000, è riferito ad un periodo molto limitato, essendo stata la Società costituita il 6/9/2000 ed omologata dal Tribunale Civile di Roma in data 3/11/2000.
I positivi risultati conseguiti dal Gruppo nel 2002 e nell'arco dell'intero triennio 2000-2002, pur con le difficoltà di start up della controllata, conseguenti alle incertezze del mercato di riferimento (ict) offrono spunti per una valutazione approfondita sulle sinergie conseguibili tra una società di gestione immobiliare, con specifiche caratteristiche, quale è Eur Spa, ed una azienda del settore Ict, quale è la controllata Eurnetcity, in grado di offrire facilities tecnologiche nel medesimo ambito territoriale di operatività della prima.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Controllante Eur
Con l'esercizio 2002 si può ritenere sostanzialmente completata la *due diligence* ricognitiva delle partite creditorie e debitorie acquisite per effetto della trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni, che ha determinato:

- una svalutazione dei crediti per un importo di 1,6 milioni di euro, mediante accantonamento all'apposito Fondo,
- un accantonamento al fondo rischi di 200 mila euro, che, pertanto, ha una consistenza, al 31.12.2002, di circa 500 mila euro.

L'attività della Società 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.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, si deve preliminarmente ricordare che nel corso del precedente esercizio 2001 la Società differenziò, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferissero ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

La Società ha proseguito su questo "doppio percorso" procedurale, avendo peraltro cura di rafforzare i vincoli di trasparenza e concorrenzialità negli interventi realizzati con modalità privatistiche attraverso l'adozione di procedure per acquisti e forniture di beni e servizi, anche in vista del programma di messa in qualità della Società, avviato nel corso dell'anno.

Relativamente all'entità della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato nella relazione sulla gestione per gli anni precedenti, se ne deve sottolineare l'ampiezza e la consistenza, in piena adesione alla missione aziendale.

Il valore complessivo di investimenti programmato nel triennio è infatti pari a 272,7 milioni di euro, dei quali 198,8 milioni con copertura a carico di terzi e 74,0 milioni di euro con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a suo carico, la Società ha speso 3,4 milioni di euro nel 2000, 4,9 milioni di euro nel 2001, 14,4 milioni di euro nel 2002 per un totale complessivo pari a 22,7 milioni di euro, mentre prevede di spendere 51,2 milioni di euro negli anni successivi, prevalentemente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo.

La maggior parte degli investimenti (249,4 milioni di euro, di cui 55,0 milioni di euro con copertura a carico di Eur, quasi integralmente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo) sono stati programmati già dal 2000, mentre 9,3 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2001 e 14,0 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2002 (riguardanti soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity).

Quadro Riassuntivo degli Investimenti

	2000	2001	2002	Oltre 2002	Totale
Investimenti Programmati	249.387.260,75	9.344.732,13	14.001.875,63		272.733.868,51
Con copertura a carico di Terzi	194.386.459,17	4.389.883,64	-		198.776.342,81
Con copertura a carico di Eur S.p.A.	55.000.801,58	4.954.848,49	14.001.875,63		73.957.525,70
Totale Uscite Annue a carico di Eur Spa	3.402.331,33	4.954.848,49	14.372.660,92	51.227.684,96	73.957.525,70

All'interno della pluralità degli investimenti programmati e, in parte, già realizzati, spiccano per importanza:

- la realizzazione del nuovo Centro Congressi e la ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione, ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici; gli oneri per i

relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; i lavori per il Palazzo dello Sport, iniziati nel settembre 2001, sono nella fase finale, mentre quelli relativi al Centro Congressi, oggetto di gara bandita nel luglio 2001, aggiudicata nel settembre 2002 e contrattualizzati nel marzo 2003 saranno avviati nel mese di novembre 2003;

- la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico della legge speciale istitutiva del citato Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni culturali) con compensazione finanziaria dei canoni di locazione;

- la ristrutturazione dell'ex Velodromo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico di Eur, che sarà anche il gestore dell'impianto, al netto di un contributo del Coni di circa 11 milioni di euro; è stato approvato nel corso del 2002 lo studio di prefattibilità economica ed è stata avviata nello stesso anno la procedura di accordo di programma.

- la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002; i relativi lavori saranno affidati in concessione di costruzione e gestione con gara bandita nel marzo 2003.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2002, ed in parte realizzati nello stesso anno, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali.

La creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi

Con riferimento alle attività volte alla creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi, si ritiene innanzitutto opportuno confermare le condizioni di scenario già delineate nella relazione alla gestione dell'esercizio 2001 e che si riepilogano in sintesi:

- *progressivo e continuo peggioramento della congiuntura economica internazionale rispetto all'anno 2001, già in flessione rispetto al 2000*
- *tenuta del mercato immobiliare,i cui investimenti sono ritenuti appetibili da parte degli operatori nazionali ed internazionali, anche in raffronto ai titoli del debito pubblico*
- *crescita dei valori immobiliari a livello nazionale in media del 6,1% rispetto all'anno precedente.*[1]
- *crescita dei canoni di locazione per la città di Roma in media del 6.9 % rispetto all'anno 2001*[2].

[1] *Fonte: Nomisma Il mercato immobiliare:l'analisi congiunturale- III rapporto quadrimestrale.*

[2] *I canoni di locazione medi, sempre secondo i dati forniti da Nomisma, si attestano per le zone centrali a 306 euro mq/anno e semi centrali a 214 euro mq/anno. I rendimenti finanziari lordi derivanti dalla locazione per il centro ed il semicentro sono indicati tra i 7,1% e il 6,9% rispettivamente.*

- *Richiesta da parte del mercato di un portafoglio immobiliare con offerta di servizi all'edificio, alle persone che all'interno vi lavorano ed allo spazio esterno.*
- *Importanza crescente alla domotica e alla cablatura degli immobili*
- *visione degli immobili come spazi flessibili in senso temporale (temporary offices) e fisico (open space con modularità degli spazi).*

La Società sta perseguendo una strategia aderente alle linee indicate che intende posizionarla sul mercato come un modello unico e originale di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio (immobili in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) con l'offerta integrata di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto "punto parco" e progetti per l'intrattenimento sportivo - piscina delle rose ed ex- velodromo – e per quello culturale – sistema congressuale e sistema museale dell'EUR -).

Il settore dei servizi connessi alla locazione permanente e temporanea ed alla gestione diretta degli immobili in proprietà, considerato come prioritario sin dall'inizio dell'attività della società e poi avviato a commercializzazione nel corso del 2001, si è sviluppato con decisione.

In particolare, relativamente ai servizi dell'ICT la Società sta operando in modo incisivo con la controllata Eurnetcity che ha intensificato la propria attività di supporto ad Eur.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta in nota[3] l'analisi dei dati comparativi nel triennio, al fine di disporre degli elementi utili alla lettura e valutazione dei dati di rendimento di cui al seguente prospetto.

---

[3] *Il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di relazione di stima (marzo 2000) in circa 648,4 milioni di euro, si connota per due principali caratteristiche: è misto, cioè composto da:*

- *edifici e fabbricati per l'85,9% del valore complessivo, pari a 557,2 milioni di euro;*
- *parchi ed aree edificabili per il 14,1% del valore complessivo, pari a 91,1 milioni di euro;*

con forti elementi di integrazione, così da costituire un vero e proprio complesso urbano; è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda gli edifici, e paesaggistico, per quanto riguarda i parchi.

Non tutti gli edifici e fabbricati da gestire e valorizzare sono destinabili alla locazione permanente.

Infatti figurano immobili,per il 18,9% del valore complessivo degli immobili e fabbricati, pari a 105,1 milioni di euro, destinati alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari, i cosiddetti "edifici speciali": il Palazzo dei Congressi che sarà affidato in gestione al vincitore della gara per la realizzazione del Centro Congressi Italia; il Palazzo dello Sport che inizierà nuovamente la sua attività nel mese di settembre 2003, anch'esso affidato in gestione ad un concessionario, ed il Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico, i cui lavori di ristrutturazione sono ancora in fase di prevalutazione. Fa parte di questa categoria di beni anche la Piscina delle Rose ubicata nel parco centrale vicino al lago, per la quale è stata affidata la progettazione della copertura invernale. Per questi immobili, viste le caratteristiche descritte, non è stato significativo determinare il rendimento lordo rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia.

Alla stessa stregua non si è provveduto al calcolo del rendimento lordo medio per quella tipologia di immobili che sono considerati temporaneamente senza reddito a causa della loro destinazione, come i beni adibiti all'uso diretto della Società(pari in valore al 3,10% del valore totale degli edifici e fabbricati di proprietà) o della loro indisponibilità, come il Palazzo della Civiltà Romana, in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042, e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale, per i quali esiste una convenzione in base alla quale non è corrisposto canone di locazione mentre è a carico della Provincia l'attività di manutenzione straordinaria(pari in valore al 5,21% del valore totale degli edifici e fabbricati di proprietà).

Gli immobili per i quali, invece, è utile stimare il rendimento medio lordo annuo per il confronto con i dati di mercato, sono quelli appartenenti a due principali categorie: gli ***immobili di minore pregio*** *che sono iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino a 8,7 milioni di euro (1,6% del valore degli edifici e fabbricati), il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 per arrivare al 4,20% nel 2002; gli* ***immobili di maggior pregio****, pari al 71,2% del valore degli edifici e fabbricati con un valore di libro di poco superiore ai 397 milioni di euro, il cui rendimento medio lordo annuo per il 2002 è stato di 4,70% leggermente inferiore (0,06%) di quello registrato nel 2001 (4,76%) ma in netta crescita (35,25%) rispetto a quello del 2000 (3,48%).*

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2000	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2001	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2002
Superfici senza reddito	29.055,14	5,21%		n.s.	n.s	n.s
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%		n.s	n.s	n.s
Superfici per locazioni temporanee	105.119,22	18,86%		n.s	n.s	n.s.
Superfici di minore pregio	8.748,41	1,57%		1,84%	3,72%	4,20%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%		3,48%	4,76%	4,70%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	557.243,86	100,0%	85,9%	2,50%	3,44%	3,42%
Parchi e Terreni	8.884,55		1,4%	9,77%	9,00%	6,73%
Aree Edificabili	9.967,62		1,5%	n.s	n.s	n.s
Area del Centro Congressi	70.000,00		11,2%	0,64%	0,60%	n.s.
TOTALE	648.360,00		100,0%	3,21%	3,78%	3,63%

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2002 pari al 4,70% con una leggera flessione dello 0,06% rispetto al 2001 , imputabile alle minori superfici locate per effetto di rilascio di immobili ed una crescita del 1,22% rispetto al 2000.

Analizzando nel dettaglio il dato relativo al 2002 si sottolinea:

- **che la citata flessione è dovuta ad una riduzione delle superfici locate, dovuta essenzialmente alla riconsegna di ampie superfici avvenuta nel corso dell'anno (circa 15.000 mq complessivamente, dei quali circa 10.000 mq sono in ristrutturazione per la ricollocazione sul mercato a partire dal 2003, e circa 2000 mq ristrutturati e locati alla fine del 2002);**
- **che gli immobili per i quali l'occupazione è rimasta costante negli anni 2001 e 2002 registrano una crescita del rendimento rispetto al 2001 dello 0,76%.**

Si ricorda che le superfici di che trattasi sono pari, in valore, al 71,25% del valore complessivo degli edifici e fabbricati in proprietà e che questi ultimi rappresentano in valore l' 85,9% del valore totale delle immobilizzazioni iscritte nell'attivo patrimoniale.

Controllata Eurnetcity

E' opportuno sottolineare, come sarà ampiamente commentato nel corso della presente relazione, che le strategie e le attività della società nel 2002 si sono fortemente differenziate rispetto al 2001, in adesione alle sensibili modificazioni del mercato di riferimento, ciò comportando una scarsa significatività del raffronto dei dati tra i due esercizi.

L'esercizio 2002 si chiude per la società con una perdita di esercizio di 577.420,00 euro, dopo aver effettuato ammortamenti per € 657.705.

Il risultato conseguito è il frutto di più azioni combinate di carattere straordinario che hanno consentito alla società, valorizzando gli investimenti ed i costi capitalizzati sostenuti, di adattare la propria strategia ed azione commerciale ai cambiamenti verificatisi nei due anni trascorsi.

Infatti, il biennio 2001-2002 ha costituito per l'economia in generale ma, in maniera addirittura drammatica, per le telecomunicazioni e la net-economy, l'emergere, prima, ed il consolidarsi, poi, di un periodo di crisi e transizione di grandissima intensità.

Nel caso specifico di Eurnetcity questa si è manifestata con particolare acutezza con riferimento all'area di business che più vedeva impegnata la Società, cioè l'attrezzaggio e lo sfruttamento commerciale di superfici da locare ad operatori delle telecomunicazioni e della net-economy; crisi che ha evidenziato un violento riposizionamento della curva di domanda di detti servizi su prezzi nettamente inferiori a quelli preventivati in fase di investimento.

La situazione si rendeva evidente già nel corso del primo quadrimestre dell'esercizio, con proiezioni di fine anno che, in assenza di immediate decisioni, prefiguravano una chiusura di esercizio con perdite doppie rispetto a quelle registrate nel 2001. Tale fase coincideva con un cambio nella conduzione della Società, affidata ad un nuovo Presidente con deleghe di gestione, corrispondenti a quelle detenute dal precedente Presidente, dimessosi nel mese di maggio a causa degli impedimenti derivanti da altri incarichi, il quale aveva a sua volta assorbito le deleghe di gestione attribuite al Direttore Generale della Società, dimessosi nel precedente mese di aprile e non più sostituito.

Talché la Società ha dovuto affrontare un radicale ripensamento della propria "mission", o meglio, delle priorità negli obiettivi da conseguire e della propria organizzazione.

Tutto ciò è avvenuto interagendo in maniera fattiva e sostanziale con i principali stakeholders della Società, cioè i clienti, i fornitori ed il personale della Società, con le modalità ed i risultati già sinteticamente riportati in premessa ed ampiamente illustrati nel prosieguo della presente relazione.

Gli azionisti hanno in più occasioni, nel corso dell'esercizio, confermato il proprio sostegno agli Amministratori; in particolare, nel corso dell'assemblea dei soci del luglio 2002, allorché essi approvarono il piano di rilancio della Società e garantirono la provvista finanziaria di 8,5 milioni di euro, necessaria per onorare gli impegni oggetto delle transazioni concluse dagli amministratori stessi e sottoposte alla approvazione dei soci (non sono invece stati realizzati ulteriori aumenti di capitale, poiché le aree di business di maggior interesse per lo sviluppo della società possono contare su investimenti già realizzati); inoltre, nel corso della successiva assemblea dell'ottobre 2002, finalizzata tra l'altro all'ampliamento dell'oggetto sociale, i soci si impegnarono a definire con la Società convenzioni per l'affidamento di commesse.

Per quanto premesso, l'esercizio 2002 si è caratterizzato per le seguenti azioni:

- Analisi puntuale dei motivi della crisi e delle strategie per il suo superamento;
- Trattativa con i principali fornitori finalizzata all'annullamento o riduzione in sede transattiva dei rapporti obbligatori già contrattualizzati e, in parte, già eseguiti;

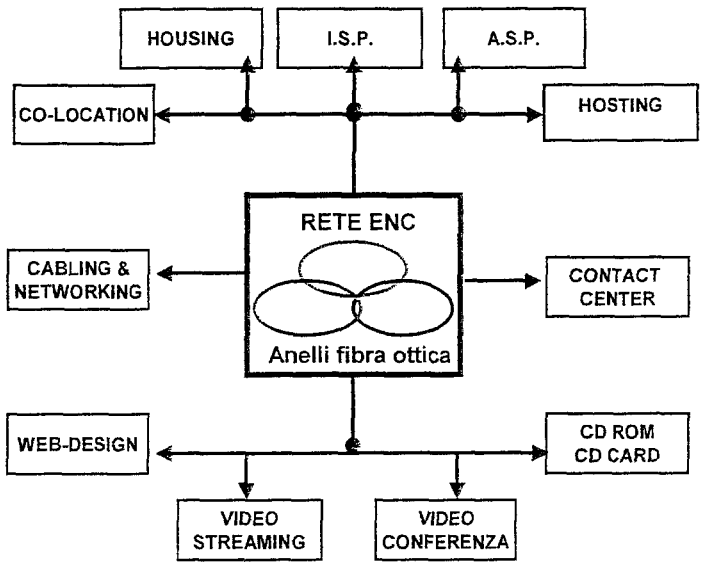
- Trattativa con il principale cliente finalizzata al riconoscimento, in sede transattiva, del credito da inserire nella procedura di concordato;
- Reperimento delle migliori risorse finanziarie necessarie ad onorare gli oneri derivanti dalle transazioni di cui sopra e ricapitalizzazione della Società;
- Avvio operativo della commercializzazione e sfruttamento del Telecomunications and Data Center
- Avvio dello studio e della commercializzazione di nuove aree di affari;
- Riorganizzazione delle risorse umane;
- Ampliamento dell'oggetto sociale .

Tra queste azioni è di particolare rilievo, ai fini delle prospettive di sviluppo della Società, in piena sintonia con le attività della controllante Avvio dello studio e della commercializzazione di nuove aree di affari;

Il nuovo modello di business, che è stato approfondito nel corso nell'esercizio, è stato concepito, affiancando all'offerta di infrastrutture in fibra e spazi tecnologicamente attrezzati del TLC & Data Center, quella di servizi ad alto valore aggiunto da erogarsi attraverso le medesime infrastrutture.
In tal modo Eurnetcity si è posta come obiettivo quello di figurare nel mondo dell'ICT come Full Service Provider, in grado di soddisfare, con elevati standard di qualità e sicurezza, tutte le esigenze del settore: dalla gestione della connettività, alla gestione delle infrastrutture, fino a quella degli applicativi in modalità outsourcing, "coprendo" tutta la catena del valore del mercato ICT:

- Servizi NSP (Network Service Providing servizio di networking", comprensivo di cavi e apparati attivi per connettere più sedi).
- Servizi ASP (Application Service Providing applicativi software fruibili on-line).

La gamma dei servizi che Eurnetcity potrà offrire sul mercato è sintetizzabile nello schema seguente.



I punti di forza del modello di offerta di servizi per i Clienti della Società sono riassumibili in:
• accesso a know-how altamente qualificato;
• flessibilità e scalabilità degli investimenti;
• riduzione dell'obsolescenza dell'infrastruttura tecnologica;
• sicurezza dei dati;
• continuità del servizio.
Al fine di dare seguito alla strategia sopra descritta, la Società ha avviato nel corso del mese di dicembre, in collaborazione con la Alphalogic S.p.A., un'iniziativa avente ad oggetto la creazione dell'EurNetCity Contact Center, ovvero un contact center multimediale, collegato alla rete in fibra ottica, al TLC & Data Center, agli edifici cablati di EUR, ed ai futuri Clienti, in grado di sviluppare e fornire soluzioni integrate che gestiscono l'interazione tra le aziende ed i rispettivi utenti per tutto il ciclo di vita del rapporto commerciale (acquisizione, fidelizzazione, sviluppo).
Il progetto, al momento in fase sperimentale, consiste nella creazione di un centro operativo di tipo CRM (Customer Relationship Management), in funzione continua, che opererà come centralino "intelligente", con funzioni inbound-outbound, usufruendo di tecnologie a valore aggiunto per la trasmissione di "voce", "dati" e "video" integrati e convogliati da un unico supporto fisico (fibra ottica).

Considerazioni conclusive
Il bilancio consolidato della Società presenta per il 2002 un utile di esercizio pari a 3,5 milioni di euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo, che comprende la controllata Eurnetcity Spa, pari a 3,8 milioni di euro, risentendo, rispetto agli anni precedenti, delle difficoltà della controllata Eurnetcity in relazione alla fase riflessiva del mercato di riferimento.

Negli esercizi precedenti si erano conseguiti i seguenti risultati:
- Anno 2001:utile di circa 4,3 milioni di euro ed utile consolidato di gruppo di circa 5,1 milioni di euro
- Anno 2000: utile di circa 4,5 milioni di euro ed utile consolidato di gruppo di circa 4,5 milioni di euro

L'utile netto conseguito dalla controllante nel 2002 è di circa 4,4 milioni di euro, a conferma dei risultati positivi conseguiti nei due precedenti esercizi, pari rispettivamente a 4,5 e 5,9 milioni di euro nel 2000 e nel 2001. Pertanto, nei primi tre anni di vita Eur Spa ha realizzato utili complessivi pari a circa 15 milioni di euro, con un dato medio annuo stimato (in considerazione della durata infrannuale del primo esercizio) ancor più consistente e pari a circa 5,3 milioni di euro, corrispondenti a circa lo 0,8% del patrimonio immobiliare della società, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, infine, appartiene ad azionisti pubblici.

La controllata ha sin qui conseguito, ad eccezione del risultato positivo del primo anno di scarsa significatività, data la breve durata dell'esercizio, risultati economici negativi, con perdite pari ad 1,6 e 0,6 milioni di euro rispettivamente nel 2001 e nel 2002.
Le ragioni di tali risultati negativi sono stati ampiamente illustrati nelle parti precedenti della presente relazione. E' opportuno sottolineare come la riduzione delle perdite tra il 2002 ed il 2001 ed il miglioramento delle prospettive sia fortemente connesso alla forte integrazione e sinergia

consolidatasi nel corso del 2002 tra Eur ed Eurnetcity grazie alla capacità di quest'ultima di offrire ad Eur servizi a valore aggiunto di particolare interesse per la controllante.
L'esercizio 2002 deve dunque considerarsi un esercizio di transizione che vede la missione della Società confermata in termini di attese di creazione di valore per gli azionisti, tuttavia con un radicale mutamento delle priorità.
Infatti, oltre alla messa a reddito degli assets già programmati in passato e realizzati, seppur in quantità e valore inferiori al programmato proprio per la crisi del mercato, si è dato impulso ai servizi a valore aggiunto che la Società è in grado di offrire alla clientela, che comprende gli stessi soci, interessati ad utilizzare la società come propria società di servizi.

Questa strategia ha consentito alla Società di conseguire nel 2002 sul piano patrimoniale:

- il completamento della realizzazione degli assets, l'avviamento e la commercializzazione, sicché il valore delle immobilizzazioni è passato dai 5,2 milioni di euro risultanti al 31.12.2001 ai 9,1 milioni di euro al 31.12.2002;
- una riduzione dei crediti da 15,4 milioni di euro a 5,4 milioni di euro;
- una riduzione dei debiti da 20,7 milioni di euro a 12,8 milioni di euro e, all'interno di questa riduzione una diversa distribuzione del debito tra fornitori (sceso come incidenza dal 61% al 52% sul totale) ed altri finanziatori (soci);
- un incremento del patrimonio netto, anche dovuto alla acquisizione a bilancio di aumenti di capitale per conferimenti in beni e servizi da parte dei soci, nonché per versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale;

e, sotto l'aspetto dei risultati economici:

- ridurre drasticamente le perdite pur in presenza di partite straordinarie attive per 1,1 milioni di euro, conseguenti alle transazione concluse con i più importanti fornitori; nonché in presenza di ammortamenti più consistenti rispetto al precedente esercizio derivanti dall'avviamento delle attività operative.

I rapporti con la controllata Eurnetcity hanno generato, in Eur Spa:

- costi per 1.458.655 euro, relativi a servizi tecnologici resi da Eurnetcity ad Eur Spa fino al 31.12.2002 e per riaddebiti di costi sostenuti da Eurnetcity relativamente ai piani fuori terra del Palazzo dell'Arte antica,
- ricavi per 564.710 euro, per fitti e servizi di pulizia al Palazzo uffici e Palazzo arte antica.

La gestione 2003 della controllata si orienterà verso aree di affari, in parte, già identificate ed avviate nel corso del 2001, come l'area "Telecommunications and Data Center" e l'area "Noc E-via", in parte, più consistente, verso aree di affari che costituiscono le nuove priorità commerciali, come l'area "Contact Center" e l'area "Nuovi servizi".
Nel piano aziendale 2003 già approvato dal C.d.A. nel gennaio 2003, per le richiamate aree di affari sono previsti ricavi per circa 5 milioni di euro, con costi diretti per circa 2,9 milioni di euro e costi indiretti per circa 1,5 milioni di euro, con un margine di circa 0,6 milioni di euro, al lordo di ammortamenti per circa 0,8 milioni di euro ed oneri finanziari per circa 0,4 milioni di euro, a seguito dei quali si ipotizza una perdita a fine esercizio di circa 0,6 milioni di euro.

La perdita stimata a fine esercizio, pur confermando la fase di difficoltà della società, deve tuttavia essere analizzata come un ulteriore passo in avanti verso il definitivo risanamento aziendale, che può prevedersi per il 2004.

Infatti, poiché il risultato previsto per il 2003 non risentirà, come avvenuto nel 2001 e nel 2002, dell'effetto di operazioni straordinarie che hanno contraddistinto i due esercizi, si può ragionevolmente ritenere che la entrata a regime delle nuove aree di affari possa determinare nel 2004 una situazione di pieno equilibrio economico e finanziario.
La incidenza delle quattro aree di affari sul fatturato e sui margini previsti è diversa: l'area più rilevante, sia in termini di fatturato, sia in termini di margini attesi è quella dei "Nuovi servizi" nella quale confluiscono rilevanti ricavi per iniziative di interesse dei soci Eur ed Acea. Il socio Acea in occasione della assemblea dei soci tenutasi nel mese di marzo 2003, ha chiesto una verifica ed aggiornamento di dette iniziative, da concludersi entro il 30 marzo 2003
Seguono in ordine di importanza per fatturato le due aree "tradizionali" ("TLC and Data Center" e "Nocc E-via"), la prima delle quali apporterà un margine positivo nel 2004 e la nuova area "Contact Center", per la quale si sono appostate le prime previsioni di ricavo e margine già nel 2003.
I dati di preconsuntivo confermano nei quattro settori le previsioni formulate, essendosi consolidati ricavi per oltre 1,3 milioni di euro, al netto dell'intero ammontare dei volumi di iniziative riferite al socio Acea, ed i relativi costi.

2. Costi di esercizio

Per quanto riguarda in particolare la Capogruppo, i costi della produzione relativi alla gestione 2002, al netto degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali (in totale 3.024.622 euro, il 15% in più rispetto al 2001) e degli accantonamenti per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 16.249.980 euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (15.653.007) per 596.973 euro, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 3,8%.
I principali costi della produzione della Società (in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2001) hanno riguardato:

1. "servizi" per 5.844.315 euro (-20%), riguardanti, principalmente, manutenzioni all'intero patrimonio per 1.796.884 euro (-39%), servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza) per 799.013 euro (+3%), consulenze tecnico-legali per 909.686 euro (-27%), assicurazioni per euro 455.559 (+58%), utenze per 653.971 euro (-27%), compensi per consiglio di amministrazione e collegio sindacale per 464.197 euro (-2%);
2. costi per il personale per 6.262.994 euro (+ 0,8 % rispetto al 2001), comprensivi di 113.886 euro (-64% rispetto al 2001) di incentivi all'esodo;
3. oneri diversi per 1.914.084 euro (-5%), di cui 1.625.576 euro di ICI
4. svalutazione crediti, per 1.600.000 euro, voce straordinaria (nel 2001 pari a 340.133 euro) e accantonamento rischi per 200.000 euro (costo non presente nel 2001)

Per quanto riguarda **Eurnetcity** i costi inerenti la produzione relativi alla gestione 2002, al netto degli accantonamenti per ammortamenti e per svalutazione crediti, sono ammontati a euro 3.864.892.

3. Ricavi di esercizio

Il valore complessivo della produzione relativo alla gestione 2001 per la Società **Eur** si attesta su un importo di euro 24.421.796, inferiore ai dati relativi all'anno precedente (euro 26.504.976) per euro 2.083.180, corrispondenti ad un decremento dell'8%.

In via analitica il valore della produzione riguarda:

Ricavi per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni), per un importo di euro 23.537.525, superiore ai dati relativi all'anno precedente (euro 23.020.305) per euro 517.220, corrispondenti ad un incremento del 2,2%.

Il risultato è stato conseguito sia in virtù della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta negli ultimi mesi dell'esercizio precedente o nei primi mesi del 2002 che dell'avvio della commercializzazione dei servizi di facilities management la cui entità ha raggiunto e superato le previsioni del budget, attestandosi su un importo pari a 574.000 euro.

Va segnalato inoltre che si sconta la mancata conclusione di alcuni rinnovi di contratti con pubbliche amministrazioni, con le quali si erano ormai raggiunti accordi di massima in chiusura dell'esercizio 2001. Tali rinnovi, riferendosi a situazioni di contratti scaduti da diverse annualità, determineranno la possibilità di iscrivere ricavi negli esercizi futuri alla voce "altri ricavi da rinegoziazione attività principale".

La maggior parte dei ricavi (17.985.608 euro) derivano dall'area d'affari edifici e riguardano la locazione a terzi di edifici di proprietà, mentre 3.064.165 euro derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali, 574.000 euro dalla commercializzazione dei servizi di facilities management. Sono poi da segnalare ricavi per 594.495 euro derivanti dalla gestione dei parchi e 267.886 euro per erogazione a terzi di acqua per uso innaffiamento e per locazione di terreni di proprietà.

Altri ricavi e proventi, per un importo di 884.271 euro, di cui euro 562.000 per importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti antecedentemente il 15.3.2000.

Relativamente ad **Eurnetcity** il valore della produzione è stato pari complessivamente a euro 2.272.384 di cui euro 609.604 relativi ai ricavi provenienti dall'attività principale.

4. Gestione finanziaria

Gruppo Eur S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

	2002
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto di spettanza del gruppo	3.904.049
Perdita netta di spettanza di terzi	(282.936)
Subtotale	3.621.113
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.677.958
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(356.041)
Diminuzione crediti verso clienti	15.463.442
Diminuzione crediti verso altri	2.728.211
Diminuzione ratei e risconti attivi	127.217
Aumento debiti per acconti	466.870
(Diminuzione) debiti verso fornitori	(5.968.803)
(Diminuzione) debiti tributari	(3.389.625)
Aumento debiti previdenziali	144.941
(Diminuzione) altri debiti	(309.817)
(Diminuzione) ratei e risconti passivi	(5.926.085)
Indennità di anzianità dell'esercizio:	
Quota	374.409
Pagamenti	(273.374)
(Diminuzione) altri fondi	(505.215)
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	9.875.201
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	0
(Decremento) debiti verso altri finanziatori	(1.921.019)
Variazioni nel capitale e riserve di terzi	824.896
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	0
Subtotali	8.779.078
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(16.189.545)
	(16.189.545)
Aumento di liquidita'	(7.410.467)
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	(6.388.994)
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	(13.799.461)

5. Investimenti

Per ciò che concerne la **Capogruppo**, gli investimenti effettuati nel 2002 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 1.505.400 euro (spese di impianto, pubblicità e consulenze economiche e finanziarie per la nuova rete di parcheggi connessi al Centro Congressi) e ad immobilizzazioni materiali per circa 10.553.857 euro.
Tra gli investimenti incrementativi delle immobilizzazioni materiali si segnalano: le spese per la progettazione del Centro Congressi nonchè le altre spese connesse alla medesima iniziativa, pari a 2.101.694 euro; spese incrementative sui fabbricati per 5.199.789 euro e sugli impianti per 2.536.608 euro.
Nell'esercizio è stato rettificato il valore del terreno "M3 Metro Laurentina" . Il suddetto valore era stato calcolato sulla base di una consistenza non rispondente alla estensione effettiva del terreno. In corrispondenza della rettifica operata sul valore del terreno in bilancio, pari ad euro 413.166, si è generata una sopravvenienza di pari importo.
Gli investimenti della **Controllata** si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali, incrementatesi per un valore totale di 3.935.875 euro, quasi integralmente imputabile alle spese di realizzazione del TLC & Data Center, e ad immobilizzazioni materiali, incrementatesi per un valore totale di 962.823 euro, ascrivibile per la maggior parte al conferimento in natura di Acea s.p.a.

6. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e società sottoposte al controllo di queste ultime

- Rapporti con imprese controllate

Il valore della quota di capitale sociale sottoscritto da Eur nella controllata Eurnetcity spa è pari a 1.785.000 euro, dopo gli aumenti di capitale intervenuti nel corso del 2002.
Il patrimonio netto è pari a 2.866.273 euro.

- Rapporti con altre parti correlate

La Società Eur ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi.
Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

Sono state avviate trattative conclusive, dopo una lunga fase interlocutori protrattasi per tutto il 2002, con il Ministero per i beni e le attività culturali per la definizione dei rapporti di locazione relativi agli Istituti museali ospitati negli immobili della Società ed all'Archivio di Stato.
In data 25 marzo 2003 la Agenzia per le Entrate ha richiesto alla Commissione tributaria la cessazione della materia del contendere relativamente alla richiesta di rimborso della Società dell'invim straordinaria 1991, pari a 3,7 miliardi di vecchie lire, con ciò riconoscendo le ragioni addotte dalla Società. Il rimborso, che dovrà comprendere gli interessi maturati, sarà liquidabile o compensabile con debiti verso l'erario, dopo la pronuncia della Commissione tributaria.
E' stato formalmente adottato dal Consiglio Comunale di Roma il nuovo Piano Regolatore. In tale occasione il Comune ha recepito con proprio emendamento quanto sottolineato dalla Società in sede di esame del testo del Piano approvato in Giunta Comunale nel corso del 2002. Ciò consente alla Società di procedere nel programma di messa a reddito del proprio patrimonio immobiliare, mentre