Fondi di ammortamento				
Strumenti tecnici	185		441	256
Attrezzature	270		809	539
	455	**0**	**1.250**	**795**
Immobilizzazioni in corso e acconti				
Semilavorati Arte Antica	315.958		315.958	0
Centro Congressi Italia	0		2.582.284	2.582.284
	315.958	**0**	**2.898.242**	**2.582.284**
	665.967.939	**-214.971**	**674.096.575**	**8.343.607**

Allegato n. 2 alla nota integrativa

Ammortamento delle Immobilizzazioni materiali e immateriali

Dati riepilogativi	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
	3.024.622	3.436.597	411.975

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	
Spese impianto e trasformazione	35.517
Spese pubblicitarie e ricerche di mercato	267.757
Marchi	2.156
Spese programmi software	48.414
	353.844
Ammortamento beni materiali	
Imp.condiz.Arte Moderna	59.363
Imp.condiz.TT PP	29.705
Imp.elettr.Sporting Club	2.000
Imp.elettr.Parco Turismo	31.000
Imp.elettrico parco lago	2.241
Imp.elettrico Pal. Scienze	19.979
imp.elettrico TT PP	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	155.923
Imp.elettrico Velodromo	1.141
Imp.elettrico Congressi	204.786
Imp. elettrico Pal. Uffici	5.946
Imp.condiz.Arte Antica	14.049
Imp.condiz.Sporting Club	1.200
Imp. Cond. Palazzo Congressi	217.839
Rete idrica	25.388
Imp.elettrico Archivi Stato	10.550
Imp. condizionamento Archivi Stato	35.708
Imp. condizionamento Pal. Uffici	32.728
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	390
Imp. antincendio Pal. Congressi	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	403
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	258
Imp. TV satellitare	189
Imp.cond.Urbanistica	60.930
Imp.elevatore Urbanistica	3.080

Imp.elevatore Congressi	0
Rete LAN piscina delle rose	1.365
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	1.643
Rete LAN Palazzo Archivi	12.498
Rete LAN Palazzo Scienze	1.234
Impianto telefonico Congressi	61
Impianto elevatore Palazzo Archivi	1.200
Impianto antincendio Palazzo Archivi	875
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	2.618
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	510
	947.077

Ammortamento di immobili non storici

Palazzo Urbanistica	524.344
Serbatoio e acquedotto Eur	22.518
Istituto Alberti	257.271
Scuola Elementare Eur	75.087
Liceo Classico Vivona	95.478
Immobile Salba	6.653
Distributore Api	5.857
Casina tre Laghi	15.439
Ristorante Picar	65.710
Chiosco V.le Libano	1.879
Bar Le Cascate	9.418
Chiosco V.le Umanesimo	1.594
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	20.278
Ufficio PPTT P.le Douhet	14.048
Palazzo dello Sport	111.582
Velodromo	342.980
Piscina	19.861
Chiosco V.le Algeria	1.916
Parco Rosati	6.730
	1.598.643

Ammortamento mobili ed attrezzature

Mobili palazzo congressi	72.505
Mobili palazzo sport	0
Mobili salone fontane	85
Mobili piscina	2.936
Mobili palazzo civiltà italiana	1.240
Mobili palazzo uffici	104.037
Attrezzature parchi e giardini	2.029
Mobili e arredi Contact center	480
Mobili Archivio di Stato	22.305

	205.617
Ammortamento altri beni	
Computers	70.861
Telefoni cellulari	916
Stigli Arte Antica	2.000
Stigli palazzo uffici	2.250
Stigli Archivi di Stato	429
Stigli Salone Fontane	775
Stigli Pal. Congressi	6.348
Stigli Civiltà	25
Stigli Arte Moderna	3.169
Strumenti tecnici	256
Attrezzature	539
	87.568
Ammortamento spese incrementative immobilii	
Palazzo Civiltà Italiana	5.853
Archivi dello Stato	37.336
Palazzo delle Scienze	27.856
Palazzo Uffici	6.563
Palazzo Tradizioni Popolari	29.947
Palazzo Urbanistica	13.640
Palazzo ex Ristorante	519
Palazzo Arte Antica	63.933
Scuola Elementare	4.473
Palazzo Arte Moderna	24.121
Palazzo nord/sud Polizia	315
Palazzo dei Congressi	14.602
Palazzo dello Sport	164
Piscina delle Rose	312
Salone delle Fontane	889
Centrali Termiche	244
Biblioteca Parco Turismo	2.015
Parco del Lago-Vialetti	4.882
Parchi e giardini	2.603
Sporting Club	1.902
Museo della Romanità	653
Bar Le Cascate Belvedere	302
Velodromo Olimpico	724
	243.848
Totale	**3.436.597**

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

Rendiconto Finanziario

FONTI DI FINANZIAMENTO:	**2003**
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto	3.008.968
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.436.596
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Diminuzione (Aumento) rimanenze	(22)
Diminuzione (Aumento) crediti verso clienti	3.471.669
Diminuzione (Aumento) crediti verso imprese controllate	288.143
Diminuzione (Aumento) crediti verso altri	(2.842.863)
Diminuzione (Aumento) ratei e risconti attivi	7.663
Aumento (Diminuzione) debiti per acconti	(206.820)
Aumento (Diminuzione) debiti verso fornitori	(723.786)
Aumento (Diminuzione) debiti verso imprese controllate	206.441
Aumento (Diminuzione) debiti tributari	(1.465.790)
Aumento (Diminuzione) debiti previdenziali	(62.804)
Aumento (Diminuzione) altri debiti	2.930.033
Aumento (Diminuzione) ratei e risconti passivi	20.061.076
Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	298.873
Pagamenti	(81.719)
Aumento altri fondi	(925.750)
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	27.399.908

Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	16.154
subtotali	27.416.062
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(10.695.255)
(Incremento) immobilizzazioni finanziarie (al netto dell'incremento del relativo fondo svalutazione)	(42.655)
	(10.737.910)
Aumento di liquidita'	16.678.152
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	(15.963.294)
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	714.858

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

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

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2003 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

	AL 31/12/2001	Destinazione risultato esercizio 2001	Utile d'esercizio 2002	AL 31/12/2002	Destinazione risultato esercizio 2002	Utile d'esercizio 2003	AL 31/12/2003
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	225.642	294.215		519.857	214.373		734.230
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	4.287.193	5.590.093		9.877.286	3.659.909		13.537.195
Riserva terreno Laurentina	0			0	413.166		413.166
Utile d'esercizio	5.884.308	(5.884.308)	4.287.448	4.287.448	(4.287.448)	3.008.968	3.008.968
Riserva conversione euro	0	3		3	(3)		0
TOTALE	656.561.430	3	4.287.448	660.848.881	(3)	3.008.968	663.857.846

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

KPMG

Revisione e organizzazione contabile

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

Telefono (06) 809611
Telefax (06) 9077475

Relazione della società di revisione

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 2003. 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 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 7 aprile 2003.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2003 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 Società.

4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa sui punti seguenti.

4.1 La Società ha modificato la classificazione delle spese capitalizzate per manutenzione straordinaria riferibili a talune tipologie di immobili di proprietà. Conseguentemente a tale modifica, gli amministratori della Società hanno inoltre effettuato un riesame della stima della recuperabilità economico-tecnica delle menzionate spese di manutenzione.

Le motivazioni e gli effetti relativi a quanto sopra indicato sono descritti in nota integrativa.

KPMG S.p.A. is a member of KPMG International

Milano Ancona Bari Bergamo Bologna Bolzano
Brescia Catania Como Firenze Foggia Genova Lecce
Napoli Novara Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso Trieste Udine Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale Euro 4.386.923,85 i.v.
Registro Imprese Milano e Codice Fiscale
N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Part. IVA 00709600159
Sede legale Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI

4.2 La Società detiene una partecipazione 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 una 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 contestualmente al bilancio di esercizio.

Roma, 9 aprile 2004

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23

Capitale sociale € 645.248.000 interamente versato

Numero Registro Imprese 106282/2000 - **Numero R.E.A. 943510**

Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2003

Signori Soci,

il progetto del bilancio chiuso il 31 dicembre 2003 - composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa - è stato redatto in conformità al disposto degli artt. 2423 e successivi del codice civile, così come modificato dal decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127. Esso si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	
IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	827.137
- materiali	674.096.568
- finanziarie	6.947.581
Totale immobilizzazioni	**681.871.286**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	61.081
- crediti	22.685.282
- disponibilità liquide	17.981.428
Totale circolante	**40.727.791**
RATEI E RISCONTI	33.000
TOTALE ATTIVITÀ	**722.632.077**

PASSIVO	
PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	734.230
- altre riserve	14.866.649
- utile d'esercizio	*3.008.968*
Totale patrimonio netto	**663.857.846**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.442.594
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.390.331
DEBITI	30.341.605
RATEI E RISCONTI	24.599.701
TOTALE PASSIVITÀ	**722.632.077**

L'utile d'esercizio di € 3.008.968 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	24.107.392
Costi della produzione	(22.640.577)
Differenza tra valore e costi della produzione	**1.466.815**
Proventi e oneri finanziari	(697.756)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.553.197)
Proventi e oneri straordinari	3.821.537
Utile al lordo delle imposte	**3.037.399**
Imposte sul reddito dell'esercizio	(28.431)
UTILE D'ESERCIZIO	**3.008.968**

I conti d'ordine ammontano a € 25.232.798 e rappresentano per € 10.132.219 la fidejussione che la societa' ha rilasciato all'Ufficio delle Entrate a fronte della rateizzazione di un procedimento di conciliazione, per € 11.930.154 una ipoteca a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR e per € 3.167.262 una fideiussione che la societa' ha rilasciato al Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, illustra i criteri di valutazione e riporta gli altri elementi informativi richiesti dal citato art. 2427 del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione nella relazione sulla gestione Vi ha illustrato tutti i fatti relativi all'andamento aziendale e le prospettive per il corrente esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti secondo gli schemi previsti rispettivamente dagli artt. 2424 e 2425 del codice civile.

I principi di redazione del bilancio e i criteri di valutazione adottati per la redazione dello stesso sono quelli dettati dagli artt. 2423-*bis* e 2426 del codice civile. Più in particolare, i criteri di valutazione seguiti sono stati i seguenti:

- le *immobilizzazioni immateriali*, iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori, sono state ammortizzate in quote costanti in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione. I costi di pubblicità con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi;
- le *immobilizzazioni materiali* sono state iscritte al costo di acquisto o al costo storico rivalutato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento . Le spese incrementative degli immobili sono state capitalizzate senza imputazione ai singoli beni di riferimento, l'ammortamento delle suddette spese è stato operato con lo stesso principio descritto per l'ammortamento degli immobili "non storici". Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti sulla base delle aliquote ordinarie ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti, per i beni entrati in esercizio nel corso dell'anno, le quote di ammortamento sono state determinate applicando le suddette aliquote ridotte alla meta'. I beni immobili di interesse storico sono stati ritenuti non ammortizzabili in funzione dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo. I restanti beni immobili ritenuti non di interesse storico sono stati ammortizzati in modo sistematico ad aliquote crescenti sulla base della durata della societa' fissata in cinquantuno anni;

- le *immobilizzazioni finanziarie* rappresentano le partecipazioni di societa' non quotate in borsa sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, le partecipazioni sono state svalutate perché hanno subito una perdita durevole di valore;
- i *crediti* risultano iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzazione, cioè al valore nominale rettificato mediante un fondo svalutazione che tiene conto le condizioni economiche generali;
- il *fondo per rischi ed oneri* di € 1.442.594 accoglie gli accantonamenti a fronte di potenziali passivita' a carico della societa' per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente e ad ulteriori fatti gestionali e non, avuto riguardo anche alla situazione del contenzioso Ici.
- il *fondo T.F.R.* è stato accantonato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione e al contratto collettivo nazionale di lavoro vigenti;
- le altre poste dell'attivo e del passivo non richiedono ulteriori illustrazioni rispetto a quanto indicato nella nota integrativa.

Si rappresenta inoltre che:

- nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha proceduto al controllo dell'amministrazione, constatando che le decisioni degli Organi sociali sono state assunte con modalità conformi alle disposizioni di legge e di statuto;
- lo stato patrimoniale e il conto economico trovano riscontro nelle risultanze dei libri e delle scritture contabili con riferimento a dati e valori relativi alla chiusura dell'esercizio. La regolarità di tali scritture e la loro conformità alle vigenti norme di legge è stata verificata durante l'esercizio 2003 nel corso delle visite periodiche del Collegio Sindacale;
- nella redazione del bilancio non sono state effettuate compensazioni di partite;
- non è stato fatto ricorso a deroghe consentite - al ricorrere di casi eccezionali - dal comma 4 dell'art. 2423 del codice civile e dal comma 2 dell'art. 2423-*bis* del codice civile.

In conclusione, per quanto di nostra competenza, possiamo attestarVi che il bilancio al 31 dicembre 2003 è stato, nelle sue tre componenti, impostato nel rispetto della vigente normativa. Pertanto, previa considerazione da parte dell'Assemblea dei Soci di quanto evidenziato nella relazione del Consiglio di Amministrazione, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2003 della Vostra Società, così come predisposto dal Consiglio d' Amministrazione, che evidenzia un utile netto di € 3.008.968, dichiarandoci altresi' d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

Roma , 07 Aprile 2004

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. . Roberto Ferranti

Dott. Alessandro Forte

PAGINA BIANCA