

La società ha conseguito un utile di periodo, al netto delle imposte, pari a 12 mila euro. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo, pari ad euro 2.966 migliaia, si riferiscono alle locazioni temporanee degli spazi del Palazzo dei Congressi e alla vendita di servizi aggiuntivi.

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

La società ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile e industriale. La società, nel periodo in esame, ha realizzato, essenzialmente, attività di progettazione e studi di fattibilità di centrali di cogenerazione da realizzarsi sul territorio del quartiere dell'EUR.

La società risulta pertanto, al 31 dicembre 2011, ancora in fase di start-up ed ha conseguito, nel periodo in esame, una perdita di periodo pari ad euro 71 mila.

Le centrali di cogenerazione oggetto di studio e progettazione al momento sono due: una centrale interrata su viale Europa, a servizio del Nuovo Centro Congressi e altre utenze limitrofe, ed una centrale interrata su Piazzale Adenauer, in particolare su un'area di proprietà di EUR S.p.A. adibita a parcheggio, e che sarà a servizio di EUR S.p.A. e altre utenze limitrofe. Per la centrale di viale Europa si è richiesto a Roma Capitale l'indizione della conferenza dei servizi per la concessione del diritto di superficie del tratto stradale necessario per la costruzione della centrale. La Società ha ottenuto per la centrale di Piazzale Adenauer il permesso di costruire in data 15 dicembre 2011. Conseguentemente, in data 12 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione di EUR Power ha deliberato di proporre ai soci un aumento di capitale per almeno € 3.100.000, pari al 30% dell'investimento previsto per la realizzazione della centrale Adenauer.

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

La società opera nel campo delle telecomunicazioni ed ha per oggetto la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione, senza limiti territoriali, di attività e servizi telematici con i relativi impianti di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di servizi di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ITC).

La società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale sottoscritto dai soci come segue:

- per Euro 7.023.657,00 dalla EUR S.p.A.;
- per Euro 2.225.000,00 dalla CITEC S.p.A.;
- per Euro 1.459.000,00 dalla Eur Facility S.p.A..

L'aumento di capitale sottoscritto è stato liberato tramite conferimento di beni valutati come da perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 del codice civile, giurata in data 18 novembre 2010.

La società ha conseguito una perdita al 31 dicembre 2011 pari ad euro 939 mila. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo (comprensivo della voce “altri ricavi e proventi”) sono risultati pari ad euro 2.799 migliaia e si riferiscono prevalentemente a ricavi per connettività e per l'utilizzo delle Telehouse.

### **3. Ricerca e sviluppo**

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

### **4. Personale**

Nel corso dell'anno 2011, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- politica di esodi incentivati;
- elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;
- sviluppo societario e organizzativo;
- sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;
- sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

Il costo del personale del Gruppo, che a fine dicembre 2010 è risultato pari a complessivi 7.417 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 9.914 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un incremento pertanto del 34% rispetto all'esercizio precedente. Si evidenzia che l'incremento del costo del personale è tra le altre cose, anche conseguenza dell'internalizzazione della struttura tecnica (ufficio direzione lavori) del centro congressi in precedenza affidati a terzi (vedi paragrafo Servizio di CM – Construction Management); a tale riguardo, infatti, si specifica che l'ammontare del costo del personale capitalizzato nell'esercizio 2011 risulta pari a complessivi euro 1.876 migliaia.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è stato di 96 unità al 31/12/10, 120,5 unità al 30/06/11 mentre al 31/12/11 è stato di 123,5 con un incremento pertanto sia rispetto a dicembre 2010 che a giugno 2011.

L'incremento del numero totale dei dipendenti della EUR S.p.A., pari a 105 unità al 31 dicembre 2011, rispetto alle 100 unità al 31 dicembre 2010, è dovuto invece all'assunzione di tre risorse con qualifica dirigenziale e di 6 risorse con qualifica impiegatizia - assunzioni tutte finalizzate allo

sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie – e alla risoluzione/cessazione del rapporto di lavoro con quattro risorse, delle quali due con qualifica dirigenziale e due con qualifica impiegatizia.

Per effetto della politica societaria volta alla internalizzazione delle attività precedentemente affidate all'esterno (nel 2012 verrà internalizzata anche l'attività di facchinaggio e di piccola manutenzione) si è reso necessario procedere, pertanto, ad un incremento dei livelli occupazionali, anche per far fronte alla gestione societaria ed amministrativa delle società del gruppo.

Si segnala, infine, il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" (Decreto Legislativo n. 276/2003 - "Legge Biagi").

Nel corso dell'anno 2011 si è altresì perfezionata la procedura sindacale esperita *ex art. 47*, legge n.428/1990 per il rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. "*low-tech*" affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. con scadenza al 31 dicembre 2011. Detta procedura è stata ultimata in data 30 novembre 2011, con la sottoscrizione di un verbale di accordo sindacale e successivi accordi individuali sottoscritti in data 23 dicembre 2011 in sede sindacale. In esito a tale operazione con decorrenza dal 1° gennaio 2012 le 12 risorse facenti parte del suddetto ramo di azienda proseguiranno il rapporto di lavoro con la EUR S.p.A. con applicazione del CCNL Federculture ed integrativo aziendale.

Per ciò che attiene lo sviluppo organizzativo delle Società controllate nell'anno 2011 si segnala quanto segue:

Il costo del personale della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 619 mila euro. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2011 è stato di 11 unità con un incremento di un'unità rispetto al 31 dicembre 2010.

Il costo del personale della EUR TEL S.r.l., a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 538 mila euro. Nel corso dell'anno 2011 si sono concluse diverse procedure di selezione del personale che hanno portato all'assunzione da parte della EUR TEL di sei risorse con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato (delle quali due con qualifica dirigenziale) e di una risorsa con contratto di lavoro a tempo determinato, il cui rapporto si è risolto per scadenza del termine al 31 dicembre 2011. Nel dicembre 2011 si è risolto altresì il rapporto di lavoro con una risorsa avente qualifica dirigenziale.

Per quanto riguarda la controllata EUR POWER S.r.l., non si rileva nel conto economico 2011 alcun valore per il costo del personale, in quanto interamente capitalizzato nella voce "Costi di impianto e ampliamento" delle immobilizzazioni immateriali. Nel corso dell'anno 2011 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2011 di una sola unità. Si segnala, peraltro, che il contratto a tempo parziale della risorsa indicata è stato trasformato, con decorrenza 1° gennaio 2012, in contratto a tempo pieno ed è stato prorogato fino al 30 aprile 2013.

## 5. Commenti ai dati economici del Gruppo

### Attività di valorizzazione commerciale

Nonostante la difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A, grazie anche alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere, che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente, non ha risentito del calo dei valori locativi, anche forte del fatto che il patrimonio è locato al 97%.

Le superfici locate nel corso del 2011 (compresi i rinnovi contrattuali e/o rinegoziazioni) sono state in totale pari a 17.566 mq con destinazione uffici/commerciale e scuole, oltre a mq. 7.293 per aree esterne e sportive, così analizzabili:

- ▲ mq. 13.507 destinati a scuole e 258 mq. come pertinenze esterne;
- ▲ mq. 1.010 per rinegoziazione contratti, con destinazione commerciale/impianti sportivi, oltre a mq. 7.035 di pertinenze esterne;
- ▲ mq. 3.049 relativi a nuovi contratti, con destinazione commerciale/uffici.

Va segnalato che nel corso del 2011 sono stati rilasciati dai precedenti conduttori spazi per mq. 1.035, già interamente locati nel corso del 2011; restano ancora liberi 7.568 mq di cui mq 4.640 (interrato e piano terra Palazzo delle Scienze) sono al momento in attesa di intervento di ristrutturazione per la locazione a Ente Pubblico, e mq. 650 (interrato del Palazzo dell'Arte Antica) con valutazioni circa ampliamento della adiacente Telehouse.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio utilizzato sin dall'esercizio 2009, si registra un rendimento complessivo lordo annuo del 5,84%, con un leggero incremento dello 0,15% rispetto al 2010. Si conferma quindi una stabilità dei valori di rendimento lordo medio complessivo che risulta coerente con i rendimenti per il mercato italiano che danno rendimenti lordi annui, per uffici prime, di circa il 6%.

### Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni consolidati del 2011, rapportati a quelli del 2010, si sono incrementati di circa 1.905 migliaia di euro (pari al 4,7%).

Si evidenzia in merito che i ricavi provenienti dalla gestione dei servizi tecnologici sono stati ceduti, dalla fine del 2010, con effetti quindi sul 2011, alla controllata EUR TEL S.r.l., mentre l'attività per la locazione temporanea di Palazzo dei Congressi è stata conferita (sempre nel 2010) alla EUR Congressi Roma S.r.l.. Tutto ciò, sommato agli effetti della rinegoziazione degli accordi con alcuni conduttori, fa rilevare una riduzione per EUR S.p.A. sia del valore complessivo dei ricavi delle vendite e prestazioni del 2011 rapportati a quelli del 2010, per circa 749 mila euro. Si mette in evidenza, tuttavia, un maggior ricavo per le locazioni di immobili pari a circa 378 mila euro rispetto all'esercizio 2010. Detto incremento è dovuto essenzialmente alla messa a regime dei contratti

stipulati a fine 2010 e relativi all'Archivio di Stato ed al Salone delle Fontane. Alcune delle nuove locazioni stipulate nel 2011 produrranno ricavi solo dal 2012.

Con riferimento ai ricavi per locazioni temporanee, si evidenziano maggiori ricavi per circa 302 migliaia di euro (+12,2%).

I consumi di materie e servizi esterni consolidati relativi alla gestione 2011 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 17.905 migliaia di euro, significativamente inferiori a quelli del precedente esercizio (pari a 25.851 migliaia di euro). Tale decremento è riconducibile principalmente ai minori oneri sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi rispetto al precedente esercizio, nonché ad una forte azione di contenimento dei costi operativi.

A livello consolidato, il costo del lavoro – al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato a 9.914 migliaia di euro (19,7% del valore della produzione) contro le 7.417 migliaia di euro del precedente esercizio (13,3% del valore della produzione) per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della Capogruppo è passato da 22.350 migliaia di euro nel 2010 (41,2% del valore della produzione), a 22.497 migliaia di euro (48,7% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 22.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 a 22.398 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, con un incremento dello 0,6%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 148 migliaia di euro si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie della società.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri, esclusivamente della Capogruppo, si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.800 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), al fondo per contenziosi civili per 359 migliaia di euro e al fondo contenziosi dipendenti per 52 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi consolidato, comprende principalmente l'ICI di competenza sostenuta dalla capogruppo per 1.567 migliaia di euro oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo della controllante è passato pertanto, per effetto di quanto appena descritto, da 9.944 migliaia di euro nel 2010 (18,33% del valore della produzione), a 12.497 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 (27,07% del valore della produzione). A livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a 11.924 migliaia di euro contro 9.218 migliaia di euro al 31 dicembre 2010.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 3.539 migliaia di euro contro un saldo negativo di circa 5.478 migliaia di euro al 31 dicembre 2010. Tale

andamento è riconducibile in massima parte agli oneri finanziari derivanti dal contratto di finanziamento stipulato il 15 luglio 2010 con il pool di banche. Per maggiori dettagli sull'operazione descritta e sui riflessi in bilancio si rinvia a quanto descritto nella presente relazione e nelle note integrative al bilancio d'esercizio e consolidato.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a 441 mila euro rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, positivo per 1.680 migliaia di euro (contro un saldo positivo di 5.335 migliaia di euro del passato esercizio), comprende tra i componenti positivi, tra l'altro, i benefici derivanti da accordi transattivi conclusi con i fornitori.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 9.430 migliaia di euro contro 8.233 migliaia di euro del precedente esercizio; tale miglioramento rispetto al precedente esercizio è ascrivibile, principalmente, ai risultati positivi della gestione ordinaria.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a 9.045 migliaia di euro contro 3.784 migliaia di euro del precedente esercizio.

**TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI**

(importi in migliaia di Euro)

	31/12/2011	31/12/2010
Forniture	0	0
Affitti attivi	37.293	36.545
Locazioni temporanee	2.779	2.477
Servizi di Facility Management	1.475	1.087
Servizi tecnologici	1.060	541
Altri ricavi ordinari	12	64
<b>A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>42.619</b>	<b>40.714</b>
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.057	14.320
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.688	701
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	0
Contributi in conto esercizio	0	0
<b>B.- Valore della produzione</b>	<b>50.364</b>	<b>55.735</b>
Consumi di materie e servizi esterni	(17.905)	(25.851)
<b>C.- Valore aggiunto</b>	<b>32.459</b>	<b>29.884</b>
% Valore aggiunto/Valore della produzione	64,45%	53,62%
Costo del lavoro	(9.914)	(7.417)
Incentivi esodo	(147)	(204)
<b>D.- Margine operativo lordo</b>	<b>22.398</b>	<b>22.263</b>
% MOL/Valore della produzione	44,47%	39,94%
Ammortamenti	(5.864)	(6.546)
Altri stanziamenti rettificativi	(209)	(1.230)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.212)	(3.373)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.189)	(1.896)
<b>E.- Risultato operativo</b>	<b>11.924</b>	<b>9.218</b>
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	23,68%	16,54%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.543)	(5.479)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(441)	(558)
<b>F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>	<b>7.940</b>	<b>3.181</b>
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	15,77%	5,71%
Proventi ed oneri straordinari	1.869	543
<b>G.- Risultato prima delle imposte</b>	<b>9.809</b>	<b>3.724</b>
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	19,48%	6,68%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	(764)	60
<b>H.- Utile (perdita) del periodo</b>	<b>9.045</b>	<b>3.784</b>
% Risultato del periodo/Valore della produzione	17,96%	6,79%

**TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.**

(importi in migliaia di Euro)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Forniture		
Affitti attivi	36.875	36.497
Locazioni temporanee	126	871
Servizi di Facility Management	1.244	1.126
Servizi tecnologici	15	456
Altri ricavi ordinari	0	59
<b>A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>38.260</b>	<b>39.009</b>
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	162	224
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.057	14.320
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.688	701
Contributi in conto esercizio	0	0
<b>B.- Valore della produzione da locazioni e servizi</b>	<b>46.167</b>	<b>54.254</b>
Consumi di materie e servizi esterni	(15.024)	(24.793)
<b>C.- Valore aggiunto</b>	<b>31.143</b>	<b>29.461</b>
% Valore aggiunto/Valore della produzione	67,46%	54,30%
Costo del lavoro	(8.480)	(6.907)
Incentivi esodo	(166)	(204)
<b>D.- Margine operativo lordo</b>	<b>22.497</b>	<b>22.350</b>
% MOL/Valore della produzione	48,73%	41,20%
Ammortamenti	(5.396)	(5.918)
Altri stanziamenti rettificativi	(148)	(1.020)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.211)	(3.373)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.245)	(2.095)
<b>E.- Risultato operativo</b>	<b>12.497</b>	<b>9.944</b>
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	27,07%	18,33%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.539)	(5.478)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
<b>F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>	<b>8.958</b>	<b>4.466</b>
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	19,40%	8,23%
Proventi ed oneri straordinari	1.680	5.335
<b>G.- Risultato prima delle imposte</b>	<b>10.638</b>	<b>9.801</b>
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	23,04%	18,07%
Imposte sul reddito	(1.208)	(1.568)
<b>H.- Utile (perdita) del periodo</b>	<b>9.430</b>	<b>8.233</b>
% Risultato del periodo/Valore della produzione	20,43%	15,18%



## 6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 42.793 migliaia di euro, di cui euro 38.826 migliaia ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi ed euro 1.280 migliaia relativi ai lavori di realizzazione nel nuovo circolo sportivo al Castellaccio.

Gli investimenti hanno riguardato:

- per EUR S.p.A., spese incrementative su beni propri per circa 1.317 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 788 migliaia di euro, 228 mila euro per altri beni e per 40.324 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., euro 14 mila riferiti ad altri beni (macchine d'ufficio e telefoni cellulari);
- per EUR TEL S.r.l., euro 19 mila per macchine d'ufficio elettroniche e mobili e arredi, euro 89 mila per impianti elettrici;
- per EUR POWER euro mille per macchine elettroniche e per euro 13 mila immobilizzazioni in corso e acconti relativi ai primi costi di progettazione della centrale di trigenerazione Adenauer.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali della Capogruppo si rileva che nel corso dell'esercizio l'importo di euro 3.391 migliaia relativo ai costi sostenuti per la realizzazione del circolo sportivo Ymca del Castellaccio sono stati riclassificati tra le rimanenze (in quanto destinati alla vendita) e contestualmente svalutati per euro 291 mila al fine di riflettere il reale prezzo di vendita pattuito.

A livello consolidato la variazione rilevata nel valore delle partecipazioni è attribuibile all'adeguamento con il metodo del patrimonio netto della valutazione nelle società collegate Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. per complessivi 442 migliaia di euro, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica sezione della nota integrativa consolidata.

Il capitale proprio di EUR S.p.A. si è attestato a 707.555 migliaia di euro, coprendo l'85% del capitale investito (pari a 833.320 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari a euro 9.430 migliaia riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio.

Il patrimonio netto del gruppo e di terzi si è attestato a 694.953 migliaia di euro, coprendo l'85% del capitale investito (pari a 818.106 migliaia di euro), e presenta un incremento di 9.045 migliaia di euro riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio.

Il capitale d'esercizio di EUR S.p.A., pari a -56.451 migliaia di euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- aumento della voce rimanenze di magazzino di euro 9.998 migliaia derivante sia dai lavori di realizzazione dell'Albergo adiacente al NCC (euro 6.898 migliaia) che dalla riclassifica

effettuata da cespiti a rimanenze dei costi sostenuti per il Circolo sportivo del Castellaccio (euro 3.100 migliaia al netto del relativo fondo svalutazione rimanenze).

- aumento dei crediti commerciali netti per 1.073 migliaia di euro;
- aumento della voce altre attività per 4.314 migliaia di euro;
- riduzione dei debiti verso fornitori per 10.915 migliaia di euro, prevalentemente per effetto del pagamento degli oneri derivanti dall'accordo bonario concluso nel precedente esercizio con l'appaltatore dei lavori relativi al NCC ed all'albergo;
- riduzione dei fondi rischi ed oneri di euro 1.482 migliaia derivante principalmente dagli utilizzi di fondi chiusi con terzi e con dipendenti;
- aumento delle altre passività, per 15.035 migliaia di euro, derivante principalmente dall'effetto dell'iscrizione tra i risconti passivi dell'ulteriore tranche del cofinanziamento pubblico erogata nel 2011 a fronte degli investimenti realizzati per il NCC.

Il flusso monetario della Capogruppo nell'esercizio 2011 è stato negativo per 1.898 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalle attività d'esercizio (-15.135 migliaia di euro): l'impiego delle risorse finanziarie è da attribuirsi principalmente alla riduzione dei debiti verso fornitori rispetto al precedente esercizio, che ha assorbito la cassa generata dall'attività ordinaria;
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento (-39.374 migliaia di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+52.611 migliaia di euro): tale flusso positivo è attribuibile per euro 36.800 migliaia al tiraggio dei finanziamenti, per euro 17.000 migliaia alla tranche di cofinanziamento pubblico incassata nell'esercizio e per euro -1.189 migliaia al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale positivo di 9.942 migliaia di euro, ad un saldo positivo di 8.044 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda EUR S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 28.454 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 16.265 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 4.145 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, ha provveduto a smobilizzare – pro solvendo – alcuni crediti vantati nei confronti di Roma Capitale.

A livello di Gruppo, le disponibilità monetarie nette finali a breve sono pari ad 10.656 migliaia di euro superiori alle disponibilità della Capogruppo per la presenza in capo alle controllate di disponibilità finanziarie nette positive per complessivi 2.612 migliaia di euro.

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

**TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA**  
(importi in migliaia di Euro)

	31/12/2011	31/12/2010	
<b>A.- Immobilizzazioni</b>			
Immobilizzazioni immateriali	7.462	7.264	
Immobilizzazioni materiali	855.262	821.085	
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	10.213	10.655	
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.384	1.495	
	<b>874.321</b>	<b>840.499</b>	
<b>B.- Capitale di esercizio</b>			
Rimanenze di magazzino	70.270	60.272	
Crediti commerciali	30.127	28.330	
Altre attività	44.952	39.523	
Debiti commerciali	(55.094)	(63.873)	
Fondi per rischi ed oneri	(15.803)	(17.285)	
Altre passività	(129.568)	(113.795)	
	<b>(55.116)</b>	<b>(66.828)</b>	
<b>C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio ( A+B )</b>	<b>819.205</b>	<b>773.671</b>	
<b>D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(1.099)</b>	<b>(1.200)</b>	
<b>E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>	<b>818.106</b>	<b>772.471</b>	
coperto da:			
<b>F.- Patrimonio netto</b>			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	682.026	677.951	
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	3.883	4.173	
Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	9.402	4.075	
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(358)	(291)	
	<b>694.953</b>	<b>685.908</b>	
<b>G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>	<b>133.809</b>	<b>98.198</b>	
<b>H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b>			
debiti finanziari a breve	20.410	5.814	
disponibilità e crediti finanziari a breve	(31.066)	(17.449)	
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-	
	<b>(10.656)</b>	<b>(11.635)</b>	
	<b>(G+H)</b>	<b>123.153</b>	<b>86.563</b>
<b>I.- Totale come in E ( F+G+H )</b>	<b>818.106</b>	<b>772.471</b>	
Return on Equity (ROE) %	1,30%	0,55%	
Return on Net Assets (ROA) %	1,13%	0,93%	
Return on Investments (ROI) %	1,46%	1,19%	

EUR S.p.A.

**TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE - EUR S.p.A.**  
(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/11	AL 31/12/10
<b>A.- Immobilizzazioni</b>		
Immobilizzazioni immateriali	4.947	5.105
Immobilizzazioni materiali	852.944	818.613
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	31.347	31.347
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.577	1.695
	<b>890.815</b>	<b>856.760</b>
<b>B.- Capitale di esercizio</b>		
Rimanenze di magazzino	70.270	60.272
Crediti commerciali	28.119	27.046
Altre attività	42.692	38.378
Debiti commerciali	(51.874)	(62.789)
Fondi per rischi ed oneri	(15.803)	(17.285)
Altre passività	(129.855)	(114.820)
	<b>(56.451)</b>	<b>(69.198)</b>
<b>C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio ( A+B )</b>	<b>834.364</b>	<b>787.562</b>
<b>D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(1.044)</b>	<b>(1.181)</b>
<b>E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>	<b>833.320</b>	<b>786.381</b>
coperto da:		
<b>F.- Capitale proprio</b>		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	52.877	44.644
Utile (Perdita) del periodo	9.430	8.233
	<b>707.555</b>	<b>698.125</b>
<b>G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>	<b>133.809</b>	<b>98.198</b>
<b>H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b>		
debiti finanziari a breve	20.410	5.814
disponibilità e crediti finanziari a breve	(28.454)	(15.756)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0
	<b>(8.044)</b>	<b>(9.942)</b>
	<b>(G+H)</b>	<b>88.256</b>
<b>I.- Totale come in E ( F+G+H )</b>	<b>833.320</b>	<b>786.381</b>
Return on Equity (ROE) %	1.33%	1.18%
Return on Net Assets (ROA) %	1.18%	1.00%
Return on Investments (ROI) %	1.50%	1.26%

**TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO**  
(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2011	AL 31/12/2010
<b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		
<b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>	<b>11.635</b>	<b>(48.663)</b>
<b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo	9.402	4.075
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(358)	(291)
Ammortamenti	5.864	6.546
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	0	(4)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	42	558
Variazioni del capitale di esercizio (a)	(28.712)	(10.757)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(101)	(121)
	<b>(13.863)</b>	<b>6</b>
<b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(435)	(7.807)
.materiali	(42.793)	(55.387)
.finanziarie		(155)
Riclassifica da cespiti a rimanenze per cambio destinazione	3.391	
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	110	228
	<b>(39.727)</b>	<b>(63.121)</b>
<b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti	36.800	94.196
Conferimenti dei soci EUR TEL	0	3.684
Conferimenti dei soci EUR POWER	0	490
Cofinanziamento NCC	17.000	26.197
Rimborsi di finanziamenti	(1.189)	(1.154)
Rimborsi di capitale proprio		
	<b>52.611</b>	<b>123.413</b>
<b>E.- Distribuzione utili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.- Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>	<b>(979)</b>	<b>60.298</b>
<b>G.- Disponibilità monetarie nette finali</b>		
<b>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b>	<b>10.656</b>	<b>11.635</b>

a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

**TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO - EUR S.p.A.**  
(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2011	AL 31/12/2010
<b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		
<b>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>	<b>9.942</b>	<b>(50.471)</b>
<b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Utile (Perdita) del periodo	9.430	8.233
Ammortamenti	5.396	5.918
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni		(4.695)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	(76)	
Variazioni del capitale di esercizio (a)	(29.748)	43.025
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(137)	(132)
	<b>(15.135)</b>	<b>52.349</b>
<b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
immateriali		
- da fusione	0	(93)
- altri	(226)	(5.121)
materiali		
- da fusione		(147.472)
- altri	(42.657)	(35.032)
finanziarie		
- da fusione	0	(638)
- altri	0	(7.909)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:	118	
- decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie		81.358
- disavanzo da fusione		(3.520)
- conferimenti in EUR TEL		7.024
- altre dismissioni	3.391	228
	<b>(39.374)</b>	<b>(111.175)</b>
<b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti	36.800	94.196
Conferimenti dei soci	0	0
Cofinanziamento pubblico NCC	17.000	0
- da fusione		26.197
Rimborsi di finanziamenti	(1.189)	(1.154)
	<b>52.611</b>	<b>119.239</b>
<b>E.- Distribuzione utili</b>		
<b>F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)</b>	<b>(1.898)</b>	<b>60.413</b>
<b>G.- Disponibilità monetarie nette finali</b>		
<b>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)</b>	<b>8.044</b>	<b>9.942</b>

a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

## 7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

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

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

EUR S.p.A.				
(migliaia di euro)	al 31/12/2011		Esercizio 2011	
Denominazione	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
MINISTERO ECONOMIA	11	-	-	-
ROMA CAPITALE	6.454	-	8.296	-
MARCO POLO S.p.A.	4.035	12.552	359	5625
AQUADROME S.r.l.	2.640	58	-	2
EUR POWER S.r.l.	28	-	14	-
EUR TEL S.r.l.	1.772	1.316	80	642
EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.	452	7	406	6

### Ministero dell'Economia e delle Finanze

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione relativi a precedenti esercizi.

### Roma Capitale:

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

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

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

### Aquadrome S.r.l.:

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

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

- i crediti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  - a) per euro 1.405 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;

- b) per euro 243 migliaia al riaddebito di costi di gestione e per euro 24 mila al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.
- c) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.
- i debiti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  - d) per euro 695 mila debiti originariamente nei confronti della EUR FACILITY S.p.A. e da quest'ultima conferiti in sede di aumento del capitale sociale alla EUR TEL S.r.l.;
  - e) per euro 368 mila debiti derivanti dalla gestione del TSP
  - f) per euro 217 mila debiti relativi all'attribuzione alla controllata di ricavi della Telehouse/Datacenter da quest'ultima gestita;
  - g) per euro 36 mila da debiti derivanti da rapporti commerciali vari.

Eur Power S.r.l.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR;

Eur Congressi Roma S.r.l.:

- i crediti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si riferiscono:
  - h) per euro 253 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo all'esercizio 2011;
  - i) per euro 99 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. ma di competenza della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.;
  - j) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.
- i debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. pari ad euro 7 mila si riferiscono a debiti per un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi.

Si precisa che nell'esercizio in corso la controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ha intrattenuto rapporti commerciali con la Marco Polo S.p.A. a fronte dei quali presenta al 31 dicembre 2011 debiti per euro 274 mila e costi per euro 760 mila.

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

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

**8. Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

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