

Per quanto riguarda la controllata EUR POWER Sr.l., il costo del personale passa da 112 mila euro dell'esercizio 2012 a 41 mila euro dell'esercizio 2013. L'organico aziendale, al 31 dicembre 2012, risultava costituito da una sola unità, nel corso dell'esercizio 2013 il rapporto di lavoro si è concluso alla data naturale della proroga precedentemente fissata al 31 luglio 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. è riuscita a mantenere stabile il livello dei valori locativi, confermando le performance di occupazione degli spazi locati raggiunte negli esercizi precedenti. A tale riguardo si evidenzia che le superfici locate costituiscono al 31 dicembre 2013 circa il 97% del patrimonio immobiliare.

Va segnalato che nel corso del 2013 sono stati rilasciati dai precedenti conduttori spazi per mq. 4.152 di cui mq. 1.925 rilocati nel corso dell'esercizio in chiusura o dei primi mesi del 2014. Al 31 dicembre 2013 risulta una superficie libera di complessivi mq. 8.300 di cui mq. 4.640 (interrato e piano terra Palazzo delle Scienze) al momento in attesa di intervento di ristrutturazione per la futura locazione.

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 6,12%, in linea con il precedente esercizio in cui il medesimo dato risultava essere pari al 6,08%.

Si conferma quindi una stabilità dei valori di rendimento lordo medio complessivo che risulta allineato ai rendimenti lordi annui rilevabili sul mercato italiano per uffici *prime*.

### Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni di Gruppo dell'esercizio 2013, rapportati a quelli del 2012, registrano un incremento di circa 516 migliaia di euro (pari al +1,25%). I ricavi delle vendite e prestazioni della Capogruppo evidenziano, per contro, una lieve flessione pari a circa 482 migliaia di euro (-1,22% rispetto al precedente esercizio).

I ricavi per le locazioni di immobili risultano sostanzialmente in linea con il precedente esercizio (-142 migliaia di euro a livello di Gruppo e -57 migliaia di euro per la sola EUR S.p.A.). Il lieve incremento dei canoni connesso al loro adeguamento automatico sulla base dell'indice ISTAT di andamento del costo della vita è stato in larga misura neutralizzato dagli effetti della *spending review* sulle locazioni di immobili con la Pubblica Amministrazione.

Con riferimento alle locazioni temporanee, si evidenzia un aumento dei ricavi di circa 468 migliaia di euro (+55,78%) dovuta, ad una lieve ripresa del mercato congressuale con positive ricadute sulle attività del Palazzo dei Congressi rispetto al precedente esercizio.

I ricavi della vendita di servizi di *facility management* registrano un incremento di 224 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2012 (+24,11%) con un sostanziale ritorno, per questa voce di ricavo, ai livelli di fatturato dell'esercizio 2011.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2013 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 10.450 migliaia di euro, registrando una consistente contrazione rispetto al dato del precedente esercizio (-1.092 migliaia di euro e -9,46% in termini percentuali). Tale riduzione è dovuta principalmente ad un generale contenimento delle spese per prestazioni professionali, e servizi di facilities.

Gli oneri connessi alla realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi registrano una notevole riduzione rispetto al precedente esercizio in ragione del sostanziale raggiungimento del livello di realizzazione previsto dalla stazione appaltante per l'immobile in parola.

Il costo del lavoro – al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato, a livello di Gruppo, a 10.127 migliaia di euro contro le 9.649 migliaia di euro del precedente esercizio (+4,95%) per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo del Gruppo è passato da 22.342 migliaia di euro nel 2012 (40,46% del valore della produzione), a 23.572 migliaia di euro (52,98% del valore della produzione).

Gli stanziamenti rettificativi, pari a 3.548 migliaia di euro si riferiscono:

- per 3.211 migliaia di euro all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato dalla Capogruppo nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle proprie singole posizioni creditorie;
- per 57 migliaia di euro all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato dalla EUR TEL S.r.l. nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle proprie singole posizioni creditorie;
- per 280 migliaia di euro alla svalutazione di talune immobilizzazioni effettuata nel bilancio della controllata EUR POWER al 31 dicembre 2013. Allo stato attuale, infatti, in assenza di certezze in merito all'acquisizione di clienti fondamentali per assicurare un volume di fatturato adeguato a garantire il ritorno degli investimenti effettuati, gli Amministratori della controllata non hanno ritenuto perseguibile nel breve periodo l'avvio della realizzazione delle infrastrutture per la produzione di energia. Pertanto, in via prudenziale EUR POWER ha optato per la svalutazione dei costi di start-up capitalizzati sino al 31 dicembre 2012.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono:

- al fondo manutenzione ciclica per 1.770 migliaia di euro (detto fondo ha lo scopo di ripartire equamente sui diversi esercizi la quota di competenza degli oneri per manutenzioni e riparazioni che riflettono l'usura anche di esercizi precedenti);

- al fondo per contenziosi civili per 1.458 migliaia di euro;
- al fondo contenziosi dipendenti per 590 migliaia di euro.

Il saldo proventi/oneri diversi, comprende l'IMU di competenza sostenuta dal Gruppo per 3.207 migliaia di euro oltre ad altre voci di minor rilievo.

Il risultato operativo del Gruppo è passato, per effetto di quanto appena descritto, da 4.737 migliaia di euro nel 2012 (8,6% del valore della produzione), a 7.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 (16,5% del valore della produzione).

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari (al netto delle relative capitalizzazioni tra gli investimenti) è negativo per circa 4.345 migliaia di euro contro un saldo, egualmente negativo, di circa 3.972 migliaia di euro al 31 dicembre 2012. La crescita degli oneri finanziari è riconducibile, al crescente livello di indebitamento della Capogruppo finalizzato alla realizzazione dei propri investimenti (Nuovo Centro Congressi).

Il saldo proventi/oneri straordinari è pari a 208 mila euro a fronte di un saldo del precedente esercizio di 473 migliaia di euro.

Le imposte sul reddito si riferiscono al saldo delle seguenti voci:

- Irap sul reddito 2013 del Gruppo per 1.402 migliaia di euro;
- Ires sul reddito 2013 del Gruppo per 436 migliaia di euro;
- utilizzo o rilascio di crediti per imposte anticipate su perdite fiscali pregresse o su differenze temporanee tassate per complessivi 2.692 migliaia di euro;
- accantonamento di crediti per imposte anticipate su differenze temporanee tassate per complessivi 1.713 migliaia di euro.

Il risultato netto del Gruppo è stato pari a 534 mila euro contro 9.301 migliaia di euro del precedente esercizio.

**TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DI EUR S.P.A.**

(importi in migliaia di Euro)		<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	Locazioni	37.514	37.571
	Locazioni temporanee	176	90
	Erogazione acqua innaffiamento	190	244
	Servizi di Facility Management	781	1.233
	Servizi tecnologici	339	334
	Altri ricavi ordinari	0	10
<b>A.-</b>	<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>39.000</b>	<b>39.482</b>
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	566	11.724
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.008	1.981
<b>B.-</b>	<b>Valore della produzione</b>	<b>41.574</b>	<b>53.187</b>
	Consumi di materie e servizi esterni	(8.620)	(10.202)
	Albergo	(342)	(11.504)
<b>C.-</b>	<b>Valore aggiunto</b>	<b>32.612</b>	<b>31.481</b>
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	78,44%	59,19%
	Costo del lavoro	(9.250)	(8.804)
	Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	0	(181)
<b>D.-</b>	<b>Margine operativo lordo</b>	<b>23.362</b>	<b>22.496</b>
	% MOL/Valore della produzione	56,19%	42,30%
	Ammortamenti	(4.847)	(5.042)
	Altri stanziamenti rettificativi	(3.211)	(2.036)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.818)	(3.270)
	Saldo proventi e oneri diversi	(3.695)	(3.412)
<b>E.-</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>7.791</b>	<b>8.736</b>
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	18,74%	16,43%
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(4.168)	(3.638)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(368)	(7.531)
<b>F.-</b>	<b>Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>	<b>3.255</b>	<b>(2.433)</b>
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	7,83%	-4,57%
	Proventi ed oneri straordinari	200	314
<b>G.-</b>	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.455</b>	<b>(2.119)</b>
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	8,31%	-3,98%
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	(2.692)	8.820
<b>H.-</b>	<b>Utile (perdita) del periodo</b>	<b>763</b>	<b>6.701</b>
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	1,84%	12,60%

## TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)		31/12/2013	31/12/2012
	Locazioni	37.404	37.546
	Locazioni temporanee	1.307	839
	Erogazione acqua per innaffiamento	190	244
	Servizi di Facility Management	1.153	929
	Servizi tecnologici	1.856	1.810
	Altri ricavi ordinari	7	33
<b>A.-</b>	<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>41.917</b>	<b>41.401</b>
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	566	11.724
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.008	2.093
<b>B.-</b>	<b>Valore della produzione</b>	<b>44.491</b>	<b>55.218</b>
	Consumi di materie e servizi esterni	(10.450)	(11.542)
	Albergo	(342)	(11.504)
<b>C.-</b>	<b>Valore aggiunto</b>	<b>33.699</b>	<b>32.172</b>
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	75,74%	58,26%
	Costo del lavoro	(10.127)	(9.649)
	Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	-	(181)
<b>D.-</b>	<b>Margine operativo lordo</b>	<b>23.572</b>	<b>22.342</b>
	% MOL/Valore della produzione	52,98%	40,46%
	Ammortamenti	(4.958)	(5.544)
	Altri stanziamenti rettificativi	(3.548)	(5.079)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.818)	(3.370)
	Saldo proventi e oneri diversi	(3.927)	(3.612)
<b>E.-</b>	<b>Risultato operativo</b>	<b>7.322</b>	<b>4.737</b>
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,46%	8,58%
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(4.345)	(3.972)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	(1.718)
<b>F.-</b>	<b>Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte</b>	<b>2.977</b>	<b>(953)</b>
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	6,69%	-1,73%
	Proventi ed oneri straordinari	208	473
<b>G.-</b>	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.185</b>	<b>(480)</b>
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	7,16%	-0,87%
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	(2.817)	7.301
<b>H.-</b>	<b>Utile (perdita) del periodo</b>	<b>368</b>	<b>6.821</b>
	Utile (perdita) del periodo del Gruppo	534	9.301
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(166)	(2.480)
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	0,83%	12,35%

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

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 23.965 migliaia di euro, di cui 21.743 migliaia di euro ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi ed euro 1.981 migliaia relativi ai lavori di ristrutturazione degli immobili di proprietà.

Gli investimenti hanno riguardato:

- spese incrementative su beni propri per circa 1.981 migliaia di euro;
- macchinari ed impianti per circa 68 migliaia di euro;
- altri beni per 34 mila euro;
- immobilizzazioni in corso e acconti per 21.882 migliaia di euro di cui 21.743 migliaia di euro relativi ai lavori del Nuovo Centro Congressi e 139 mila euro relativi agli oneri per la realizzazione dei Parcheggi NCC.

Il capitale proprio si è attestato a 703.661 migliaia di euro, coprendo il 78,4% del capitale investito (pari a 898.083 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari ad euro 368 migliaia riconducibile all'utile d'esercizio consolidato.

Il capitale d'esercizio di Gruppo, pari a 109.039 migliaia di euro, presenta un incremento rispetto al precedente esercizio per effetto dei seguenti fattori:

- aumento delle rimanenze di magazzino della Capogruppo per 1.479 migliaia di euro derivante dai lavori di realizzazione dell'Albergo adiacente al NCC;
- riduzione dei crediti commerciali netti per 9.347 migliaia di euro dovuto principalmente alla riduzione dei crediti verso società collegate;
- decremento della voce altre attività per 4.591 migliaia di euro derivante principalmente da una riduzione del credito IVA della Capogruppo e dall'utilizzo dei crediti per imposte anticipate rilevati nei precedenti esercizi;
- riduzione dei debiti verso fornitori per 15.614 migliaia di euro tale riduzione è giustificata:
  - dalla minore produzione effettuata sui lavori del NCC
  - dal pagamento dei debiti verso l'appaltatore grazie all'utilizzo dei contributi erogati nell'esercizio per un importo di 16 milioni di euro;
  - dalla riduzione dei debiti verso società collegate;
- aumento netto dei fondi rischi ed oneri di 758 migliaia di euro;
- riduzione delle altre passività, per 5.096 migliaia di euro, derivante principalmente dal pagamento dell'ultima tranche del debito verso la Condotte Velodromo S.r.l. per l'acquisto della quota di partecipazione nella Aquadrome S.r.l. avvenuto il precedente esercizio.

Il flusso monetario consolidato dell'esercizio 2013 è stato negativo per 29.325 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalle attività d'esercizio pari a +7.789 migliaia di euro contro -9.411 migliaia di euro nell'esercizio 2012;
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento (-24.253 migliaia di euro);

- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (-12.861 migliaia di euro): tale flusso include l'incasso di 16 milioni incassati dalla Capogruppo a fronte del Cofinanziamento Roma Capitale per la realizzazione del NCC, il pagamento di 9 milioni di oneri finanziari nonché la riclassifica nella posizione finanziaria a breve termine dei debiti bancari relativi alla linea C ed al mutuo del banco di Sardegna per complessivi 20 milioni di euro.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 29.775 migliaia di euro, ad un saldo finale negativo di 59.100 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, è composto da disponibilità liquide per 4.332 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 56.851 migliaia di euro (inclusi i debiti per linea C e linea D del finanziamento del pool) e da debiti verso società di factoring per 6.581 migliaia di euro. La Capogruppo ha infatti provveduto a smobilizzare – pro solvendo – alcuni crediti vantati nei confronti di Roma Capitale.

## TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)		31/12/2013	31/12/2012
<b>A.-</b>	<b>Immobilizzazioni</b>		
	Immobilizzazioni immateriali	4.638	4.943
	Immobilizzazioni materiali	913.127	893.733
	Cofinanziamento NCC	(129.874)	(113.874)
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	57.307	57.676
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	5.179	1.425
		<b>850.377</b>	<b>843.903</b>
<b>B.-</b>	<b>Capitale di esercizio</b>		
	Rimanenze di magazzino	81.104	79.624
	Crediti commerciali	32.257	42.063
	Altre attività	33.861	38.475
	Debiti commerciali	(45.769)	(61.879)
	Fondi per rischi ed oneri	(18.117)	(17.266)
	Altre passività	(22.848)	(27.868)
		<b>60.488</b>	<b>53.149</b>
<b>C.-</b>	<b>Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio ( A+B )</b>	<b>910.865</b>	<b>897.052</b>
<b>D.-</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(1.150)</b>	<b>(1.194)</b>
<b>E.-</b>	<b>Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>	<b>909.715</b>	<b>895.858</b>
	coperto da:		
<b>F.-</b>	<b>Patrimonio netto</b>		
	Capitale versato	645.248	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	69.007	62.307
	Utile (perdita) del periodo	763	6.701
		<b>715.018</b>	<b>714.256</b>
<b>G.-</b>	<b>Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>	<b>135.322</b>	<b>154.954</b>
<b>H.-</b>	<b>Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b>		
	debiti finanziari a breve	61.450	28.242
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(2.075)	(1.594)
		<b>59.375</b>	<b>26.648</b>
	<b>Indebitamento finanziario netto (G+H)</b>	<b>194.697</b>	<b>181.602</b>
<b>I.-</b>	<b>Totale come in E ( F+G+H )</b>	<b>909.715</b>	<b>895.858</b>
	Return on Equity (ROE) %	0,11%	0,94%
	Return on Net Assets (ROA) %	0,69%	0,78%
	Return on Investment (ROI) %	0,91%	1,03%

## TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA

(importi in migliaia di Euro)		31/12/2013	31/12/2012
<b>A.-</b>	<b>Immobilizzazioni</b>		
	Immobilizzazioni immateriali	4.702	5.299
	Immobilizzazioni materiali	914.323	894.952
	Cofinanziamento NCC	(129.874)	(113.874)
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	15	15
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.092	1.329
		<b>790.258</b>	<b>787.721</b>
<b>B.-</b>	<b>Capitale di esercizio</b>		
	Rimanenze di magazzino	132.520	131.041
	Crediti commerciali	34.560	43.907
	Altre attività	34.297	38.888
	Debiti commerciali	(48.754)	(64.368)
	Fondi per rischi ed oneri	(22.444)	(21.686)
	Altre passività	(21.140)	(26.236)
		<b>109.039</b>	<b>101.546</b>
<b>C.-</b>	<b>Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio ( A+B )</b>	<b>899.297</b>	<b>889.267</b>
<b>D.-</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>(1.214)</b>	<b>(1.245)</b>
<b>E.-</b>	<b>Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)</b>	<b>898.083</b>	<b>888.022</b>
	coperto da:		
<b>F.-</b>	<b>Patrimonio netto</b>		
	Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	700.728	691.427
	Capitale e riserve di pertinenza di terzi	2.565	5.045
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	534	9.301
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(166)	(2.480)
		<b>703.661</b>	<b>703.293</b>
<b>G.-</b>	<b>Indebitamento finanziario a medio/lungo termine</b>	<b>135.322</b>	<b>154.954</b>
<b>H.-</b>	<b>Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)</b>		
	debiti finanziari a breve	63.432	33.806
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(4.332)	(4.031)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		
		<b>59.100</b>	<b>29.775</b>
		<b>(G+H)</b>	<b>184.729</b>
<b>I.-</b>	<b>Totale come in E ( F+G+H )</b>	<b>898.083</b>	<b>888.022</b>
	<i>Return on Equity (ROE) %</i>	0,05%	0,97%
	<i>Return on Net Assets (ROA) %</i>	0,65%	0,42%
	<i>Return on Net Assets (ROI) %</i>	0,81%	0,53%

## TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)	AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
<b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>	<b>(26.648)</b>	<b>8.044</b>
<b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Utile (Perdita) dell'esercizio	763	6.700
Ammortamenti	4.847	5.042
Interessi da conto economico	5.810	5.082
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
	368	6.371
Variazioni del capitale di esercizio	(3.618)	(4.452)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(44)	150
	<b>8.126</b>	<b>18.893</b>
<b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(40)	(374)
.materiali	(24.375)	(37.137)
.finanziarie	(3.990)	(32.700)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	236	152
	<b>(28.169)</b>	<b>(70.059)</b>
<b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti	0	22.371
Cofinanziamento NCC	16.000	3.000
Riclassifiche di finanziamenti m/l termine a indebitamento a breve	(19.632)	(1.226)
Interessi pagati	(9.052)	(7.671)
	<b>(12.684)</b>	<b>16.474</b>
<b>E.- Distribuzione utili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.- Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>	<b>(32.727)</b>	<b>(34.692)</b>
<b>G.- Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b>	<b>(59.375)</b>	<b>(26.648)</b>

## TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2013	31/12/2012
<b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali (indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</b>	<b>(29.775)</b>	<b>10.656</b>
<b>A1.- Variazione metodo di consolidamento Disponibilità iniziali Aquadrome</b>	-	(12.330)
<b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo	534	9.301
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(166)	(2.480)
Ammortamenti	4.958	5.545
Interessi da conto economico	5.987	3.988
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	279	3.580
Variazioni del capitale di esercizio	(3.772)	(51.515)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(31)	146
Variazione metodo di consolidamento Aquadrome e RCG	-	22.019
	<b>7.789</b>	<b>(9.411)</b>
<b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(47)	(559)
.materiali	(24.443)	(37.273)
.finanziarie	0	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	237	55
	<b>(24.253)</b>	<b>(37.777)</b>
<b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti		22.371
Conferimenti dei soci EUR POWER		1.519
Cofinanziamento NCC	16.000	3.000
Riclassifiche di finanziamenti m/l termine a indebitamento a breve	(19.632)	(1.226)
Interessi pagati	(9.229)	(6.577)
	<b>(12.861)</b>	<b>19.087</b>
<b>E.- Distribuzione utili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.- Flusso monetario del periodo ( B+C+D+E )</b>	<b>(29.325)</b>	<b>(28.101)</b>
<b>G.- Disponibilità monetarie nette finali (indebitamento finanziario netto a breve finale) ( A+F )</b>	<b>(59.100)</b>	<b>(29.775)</b>

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

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione con Roma Capitale, azionista della Società, nonché con le partecipate Roma Convention Group S.p.A., EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione). 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.

Denominazione	al 31/12/2013		Esercizio 2013	
	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
MINISTERO ECONOMIA	0	0	0	0
ROMA CAPITALE	9.532	0	8.723	0
MARCO POLO S.r.l. in liquidazione	1.274	1.763	0	0
AQUADROME S.r.l.	6.737	24	44	0
EUR POWER S.r.l.	54	1.186	12	0
EUR TEL S.r.l.	193	1.131	121	869
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	854	117	194	98

### Roma Capitale:

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

### Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

- ▲ i crediti 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 il tutto relativo ad esercizi precedenti; si precisa che considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono stati interamente svalutati nel presente bilancio;
- ▲ i debiti si riferiscono all'acquisto di beni e servizi relativi ad esercizi precedenti.

### Aquadrome S.r.l.:

- ▲ i crediti verso Aquadrome S.r.l., pari a complessivi 6.737 migliaia di euro, si riferiscono:
  - per euro 2.640 migliaia al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico;
  - per euro 3.990 migliaia al finanziamento infruttifero erogato da EUR alla controllata per far fronte agli impegni finanziari da quest'ultima assunti nei confronti di un pool di banche; per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in Nota Integrativa;

- per euro 107 mila al riaddebito di oneri di bonifica, potatura e decespugliamento sostenuti da EUR nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali.
- ▲ i debiti si riferiscono alla rifatturazione, effettuata in esercizi precedenti, di canoni di locazione.

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

- ▲ i crediti ed i relativi ricavi verso EUR TEL S.r.l., pari ad euro 193 mila, si riferiscono:
  - per euro 93 mila al riaddebito da parte di EUR di costi di gestione e affitti passivi nonché dal riversamento dei compensi degli organi sociali di nomina EUR;
  - per euro 100 mila a crediti finanziari infruttiferi;
- ▲ i debiti ed i relativi oneri verso EUR TEL S.r.l., pari a complessivi euro 1.131 migliaia, si riferiscono:
  - per euro 452 mila a debiti derivanti dalla gestione del TSP;
  - per euro 492 mila a debiti derivanti da fatture ricevute e da ricevere per servizi relativi a connettività, fibra e Telehouse/ Data Center;
  - per euro 187 mila a debiti relativi al riaddebito dei costi del personale, al noleggio di apparecchiature per ufficio e altri oneri minori.

#### Eur Power S.r.l.:

- ▲ i crediti ed i ricavi si riferiscono al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR;
- ▲ i debiti si riferiscono ai decimi ancora da versare per l'aumento di capitale effettuato dalla EUR S.p.A..

#### Roma Convention Group S.p.A.:

- ▲ i crediti ed i relativi ricavi verso Roma Convention Group S.p.A. si riferiscono principalmente:
  - al riaddebito del personale comandato;
  - al riaddebito della tassa di smaltimento rifiuti e della tassa per passi carrabili;
  - al riaddebito di utenze;
  - ad affitti passivi;
- ▲ i debiti ed i relativi costi verso la controllata si riferiscono al riaddebito da parte di Roma Convention Group dei costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi (così come previsto dal contratto di affitto), e da fatture ricevute per eventi realizzati dalla stessa EUR presso il Palazzo dei Congressi.

Si precisa che al 31 dicembre 2013 la Roma Convention Group S.p.A. ha in essere rapporti di credito/debito con le seguenti parti correlate:

- ▲ Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione)  
Crediti per euro 70 mila e debiti per euro 426 mila.  
Con riferimento ai debiti si evidenzia che a decorrere dal 1° gennaio 2012 i servizi di facility management erogati dalla Marco Polo per la gestione degli eventi, sono stati

interrotti e direttamente instaurati con i fornitori terzi pertanto il saldo debitorio si riferisce esclusivamente a servizi erogati nel 2011.

▲ Fiera Roma S.r.l.

- Crediti commerciali e corrispondenti ricavi per euro 118 mila;
- crediti relativi ai decimi ancora da versare dal socio per l'aumento di capitale effettuato nell'esercizio 2012 per euro 486 mila;
- debiti commerciali per euro 117 mila per servizi resi su eventi realizzati presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma a fronte di oneri pari ad euro 125 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 relativo alla valorizzazione del patrimonio immobiliare che proseguirà in linea di continuità nei prossimi esercizi.

Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio** non si segnala nulla di rilevante oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione. Con particolare riferimento agli eventi connessi con la copertura del fabbisogno finanziario della società e del Gruppo ed alla continuità aziendale, si rinvia ai paragrafi che seguono.

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

##### *Gestione dei rischi finanziari*

In merito alla gestione dei rischi aziendali si segnala quanto segue:

##### Rischio di credito

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

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in

fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

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

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

### Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, in particolare per quanto riguarda gli investimenti, la Capogruppo, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali e al fine di monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, di carattere sostanzialmente a breve termine, ha stipulato in data 15 luglio 2010 (e successivamente modificato in data 21 dicembre 2010 ed ottobre 2012) un contratto di finanziamento volto alla ristrutturazione complessiva del proprio debito. Le principali caratteristiche del finanziamento stipulato con gli istituti di credito sono state descritte nel paragrafo "Nuovo Centro Congressi", a cui si rinvia, e, per maggiori dettagli, si rinvia invece a quanto descritto in nota integrativa.

L'operazione, nel suo complesso, ha portato, pertanto, al miglioramento della gestione finanziaria della Capogruppo, permettendo alla Società e al Gruppo di far fronte, fino ad oggi, ai propri impegni di carattere finanziario, con particolare riferimento agli investimenti, unitamente anche all'attento monitoraggio dei costi operativi.

Per completezza si riporta nel seguito una sintesi della situazione finanziaria della Capogruppo che evidenzia da un lato le fonti di finanziamento a disposizione della Società e dall'altro gli utilizzi effettuati al 31 dicembre 2013 confrontati con quelli al 31 dicembre 2012:

(importi in migliaia di euro)	31/12/13		31/12/12	
	Affidamenti	Utilizzi	Affidamenti	Utilizzi
Indebitamento a breve	27.500	21.818	17.500	7.015
Indebitamento medio-lungo termine consentito	1.586	1.586	2.812	2.812
Finanziamento pool medio/lungo termine	173.368	173.368	190.000	173.368
<b>TOTALE</b>	<b>202.454</b>	<b>196.772</b>	<b>210.312</b>	<b>183.195</b>

Si evidenzia che il Business Plan della Capogruppo, allegato al contratto di finanziamento e successive modifiche, prevedeva tra le ipotesi base la cessione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi. Tale provento, oltre ad altre ipotesi di minor impatto, avrebbe consentito alla società di finanziare la parte residua del fabbisogno generato dall'investimento nel NCC. Ad oggi tale ipotesi non si è verificata, e pertanto la Società ha valutato l'esistenza e la fattibilità di ipotesi alternative al fine di garantire l'equilibrio finanziario. A tale riguardo si rinvia a quanto indicato nel paragrafo successivo "Continuità Finanziaria".

### Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capacità di EUR S.p.A. e del Gruppo di far fronte ai propri impegni finanziari, in particolare di quelli connessi alla realizzazione dell'investimento immobiliare del Nuovo Centro Congressi, si fa presente che alcune delle ipotesi del piano industriale originario che assicuravano adeguate fonti di finanziamento tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo, non si sono ad oggi realizzate. In particolare, come già evidenziato in precedenza, anche a causa dell'attuale crisi economica generale e del settore, non è stato ancora possibile concludere la cessione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi; i proventi di tale cessione avrebbero dovuto costituire, infatti, una delle principali fonti di copertura del fabbisogno finanziario.

Alla luce di tale nuovo scenario, gli Amministratori già nell'esercizio precedente avevano valutato ipotesi alternative di fonti di finanziamento tali da consentire il ripristino delle condizioni originarie di equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. Come già riportato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2012, a tal fine il CDA di EUR S.p.A. aveva provveduto, anche con il supporto di professionisti esterni, ad identificare degli interventi di azione di breve e medio termine, quali:

- sensibilizzare gli azionisti di EUR S.p.A. ad anticipare l'erogazione dei 23 milioni di euro residui di contributi pubblici destinati alla realizzazione dell'opera e già deliberati; a tale riguardo si segnala che nel corso dell'esercizio 2013 sono stati incassati 16 milioni di euro;
- procedere comunque con la dismissione dell'albergo o all'affidamento in gestione considerando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- incrementare l'apporto in equity da parte degli azionisti di EUR S.p.A.;
- ricorrere a nuovi finanziamenti economicamente e finanziariamente sostenibili;
- valutare l'opportunità di coinvolgere nel progetto di sviluppo un altro ente pubblico.

In base all'atteso buon esito delle azioni sopra indicate, gli Amministratori nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 avevano valutato le attività e le passività del bilancio d'esercizio e consolidato in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad una eventuale discontinuità.

Tuttavia il Consiglio di Amministrazione aveva ritenuto doveroso rappresentare le seguenti molteplici significative incertezze che avrebbero potuto far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale:

- l'idea originaria di riuscire a finanziare il progetto tramite i proventi di vendita dell'albergo avrebbe potuto essere non compatibile con le tempistiche richieste dalle esigenze finanziarie