

EUR S.p.A.

| TIPOLOGIA | IMPORTO |
|---|--------------------|
| 1) obbligazioni | 0 |
| 2) obbligazioni convertibili | 0 |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti | 0 |
| 4) debiti verso banche | 175.959.765 |
| 5) debiti verso altri finanziatori | 0 |
| 6) acconti | 217.894 |
| 7) debiti verso fornitori | 54.238.164 |
| 8) debiti rappresentati da titoli di credito | 0 |
| 9) debiti verso imprese controllate | 2.969.255 |
| 10) debiti verso imprese collegate | 563.015 |
| 11) debiti verso controllanti | 0 |
| 12) debiti tributari | 7.461.627 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | 49.356 |
| 14) altri debiti | 4.879.399 |
| TOTALE | 246.338.475 |

A fronte di tale esposizione debitoria i mezzi finanziari nella disponibilità della società alla medesima data ammontavano ad euro 4.215.247.

L'esposizione debitoria, alla data del 31 dicembre 2014, tenuto conto anche delle poste rettificative iscritte al termine dell'esercizio 2014 in ossequio alla normativa vigente ed ai principi contabili, si presenta come nel seguito:

| TIPOLOGIA | IMPORTO |
|--|----------------|
| 1) obbligazioni | 0 |
| 2) obbligazioni convertibili | 0 |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti | 0 |
| 4) debiti verso banche | 180.329.363 |
| 5) debiti verso altri finanziatori | 0 |
| 6) acconti | 224.130 |
| 7) debiti verso fornitori | 61.106.321 |
| 8) debiti rappresentati da titoli di credito | 0 |
| 9) debiti verso imprese controllate | 3.589.633 |
| 10) debiti verso imprese collegate | 563.015 |



EUR S.p.A.

| | |
|---|--------------------|
| 11) debiti verso controllanti | 0 |
| 12) debiti tributari | 9.723.448 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | 920.957 |
| 14) altri debiti | 6.807.222 |
| TOTALE | 263.264.089 |

A fronte di tale esposizione debitoria i mezzi finanziari nella disponibilità della società al termine dell'esercizio 2014 ammontavano ad euro 8.011.173.

Per quel che concerne i debiti verso banche si precisa che:

Il debito verso il pool di banche finanziatrici, alla data del 31 dicembre 2014, ammonta ad euro 159.184 migliaia (inclusivi della rata di interessi e del flusso negativo dei derivati scaduti al 31 dicembre 2014 e non corrisposti) ed è garantito da:

1. ipoteca volontaria di I grado a favore dei finanziatori per la somma complessiva di euro 380 milioni sui seguenti immobili:
 - Palazzo dell'Urbanistica
 - Ristorante del Luneur
 - Palazzo dello Sport
 - Palazzo dell'Archivio di Stato
 - Palazzo degli Uffici
 - Palazzo delle Tradizioni Popolari
 - Palazzo dell'Arte Antica
 - Piscina delle Rose
 - Nuovo Centro Congressi (in corso di realizzazione)
 - Albergo annesso al NCC
 - Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del NCC e dell'Albergo)
2. pegno su quote di partecipazione nella società Aquadrome a responsabilità limitata a favore dei finanziatori per l'86,16%;
3. pegno sui conti correnti a servizio del finanziamento avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Ad oggi sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 migliaia sul conto contributi;
4. cessione in garanzia al pool di banche dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
5. costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni a favore del pool di banche;
6. appendici di vincolo, a favore del pool di banche, apposte a ciascuna delle Polizze Assicurative stipulate sul NCC e sull'Albergo, in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria sul Conto Indennizzi;
7. cessione a garanzia dei crediti derivanti da alcuni contratti di locazione per un importo complessivo non inferiore a 20 milioni di euro annui.



EUR S.p.A.

Il debito verso la Banca di Credito Cooperativo di Roma ammonta ad euro 4.512 migliaia ed è garantito dalla cessione, pro solvendo, dei crediti maturati e maturandi derivanti da alcuni contratti attivi di locazione per un importo complessivo non inferiore a 1 milione di euro annui.

D) Le principali caratteristiche della ristrutturazione del debito e lo stato di avanzamento del piano di ristrutturazione

La tempistica inizialmente concessa dal Tribunale Fallimentare di Roma per la presentazione del piano concordatario ovvero di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F. prevedeva come termine ultimo il 23 aprile 2015. Alla luce però della necessità rappresentata dagli stessi Istituti di Credito di addivenire - in un momento antecedente la sottoscrizione dell'accordo ex art. 182 bis L.F. - alla presentazione di una manifestazione di interesse vincolante per l'acquisto degli immobili di proprietà della Società da parte di uno o più soggetti qualificati, si è ritenuto di richiedere una proroga dei termini che è stata concessa sino alla data del 25 giugno 2015 (tale ultimo termine non sarà ulteriormente prorogabile);

In generale il piano di ristrutturazione è basato sulle seguenti ipotesi:

- Raggiungimento di un accordo di ristrutturazione con il ceto bancario rappresentativo, in sostanza, della categoria dei creditori "aderenti";
- Razionalizzazione del perimetro immobiliare di EUR S.p.A. attraverso la cessione di immobili per un provento complessivo pari a circa 297,5 milioni di euro (per la cessione di 4 immobili); le cessioni, alla luce della tempistica del processo e del fabbisogno di cassa della Società, avverranno nel corso del 2015 (ivi inclusa buona parte della manifestazione finanziaria);
- Realizzo, nel medio termine, degli investimenti costituiti dall'Albergo e dell'iniziativa cd dell'ex "Velodromo Olimpico";
- Accesso all'anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e ss. mm.;
- Completamento degli investimenti in corso con particolare riferimento al NCC;
- Riduzione dei costi di gestione.

Gli Amministratori ritengono di dover rappresentare che:

- in data 23 giugno 2015 il professionista, nominato dalla società ai sensi dell'art. 161, comma 3 della L.F., ha rilasciato la propria relazione attestando la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo;
- in data 23 giugno 2015 la società ha sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito nei termini dettagliatamente descritti nel seguito;
- l'offerta vincolante relativa alla vendita di 4 immobili per un prezzo di 297,5 milioni di euro, ricevuta da INAIL, è in corso di accettazione;

oltre a quanto esposto gli Amministratori ritengono infine di dover rappresentare che entro il 25 giugno 2015 la società provvederà al deposito dei documenti previsti per la domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F. e che l'efficacia dell'accordo in parola è subordinata alla formale omologa da parte del Tribunale Fallimentare di Roma.



EUR S.p.A.

Manovra finanziaria

Vista la stringente tempistica e considerati gli adempimenti interni necessari agli Istituti di Credito al fine della sottoscrizione dell'accordo ex art. 182-bis L.F., si è proceduto in parallelo alla finalizzazione del processo di dismissione e alla stesura dell'accordo di ristrutturazione, ivi compresa l'approvazione dello stesso nei comitati/consigli degli istituti di Credito.

Per quel che concerne gli aspetti più strettamente connessi alla manovra finanziaria, il Piano di ristrutturazione e l'Accordo con gli Istituti di Credito non prevedono la richiesta di nuova finanza al ceto bancario vista la circostanza che il pagamento dei creditori estranei dovrà avvenire *ex lege* successivamente all'omologa dell'accordo da parte del Tribunale, secondo quindi una tempistica coerente con l'incasso integrale o parziale del prezzo degli immobili ceduti. Considerati tuttavia gli impegni finanziari della Società nel breve-medio termine si procederà, a valle dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili, al parziale rimborso dell'esposizione bancaria di Eur. Nel breve termine la società non sarà infatti in grado di rimborsare una porzione pari a circa 75 milioni di euro (di cui € 60 mln circa afferenti il debito finanziario - Pool e altri - e una porzione pari a € 15 mln circa riferita alla porzione da rifinanziare dello strumento derivato allo stato esistente). La manovra rappresentata, con riferimento al trattamento del derivato, è stata declinata contrattualmente come un integrale rimborso del derivato al 2015 e la contestuale accensione di una linea finanziaria a servizio del rimborso stesso per un importo pari a € 15 mln circa.

Si segnala che tale debito finanziario include, come previsto dall'accordo, l'accollo da parte di Eur del debito finanziario contratto dalla controllata Aquadrome S.r.l. nei confronti di MPS Capital Services per il quale Eur ha rilasciato nei precedenti esercizi specifica fideiussione. Tale debito al 31 dicembre 2014 ammonta a complessivi 1,5 milioni di euro circa.

Il debito finanziario residuo di € 75 milioni circa, maturerà interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal 2016 compreso, al 2019 attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa (totale € 8,0 mln circa) e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

Cessione degli immobili

Con riferimento al processo di dismissione degli asset immobiliari si precisa che un primario operatore del settore immobiliare è stato incaricato quale advisor della Società e che hanno richiesto l'accesso alla *data room*, allestita al fine di consentire la formulazione delle offerte di acquisto degli immobili 24 soggetti qualificati.

Sono state ricevute dalla Società 8 manifestazioni di interesse non vincolanti tra le quali un'offerta che conferma i valori presi a riferimento nel piano di ristrutturazione per la cessione di 4 immobili. All'esito dell'analisi delle offerte non vincolanti ricevute e alla luce della circostanza che l'offerta di Inail è risultata la migliore a parità di perimetro immobiliare, la Società ha ritenuto di sospendere la procedura di cessione degli asset immobiliari per il tempo occorrente alla valutazione dell'offerta Inail.

Il 3 giugno 2015 è stato fissato come termine per la presentazione delle offerte vincolanti.

A tale riguardo si segnala che in data 20 maggio 2015 è pervenuta, dall'INAIL, un'offerta vincolante per l'acquisto di seguenti immobili:



EUR S.p.A.

- Archivio di Stato
- Palazzo delle Scienze
- Palazzo delle Tradizioni Popolari
- Palazzo Ex Confederazioni dell'Agricoltura c.d. "Palazzo Sud"

al prezzo complessivo di euro 297,5 milioni.

Le cessioni immobiliari, previste a valle dell'omologa da parte del Tribunale, dovrebbero ragionevolmente perfezionarsi entro il mese di novembre 2015; tali cessioni determineranno a decorrere dall'esercizio 2016 una riduzione dei ricavi da affitti pari a circa il 46% rispetto al 31 dicembre 2014 con un effetto sul risultato operativo negativo per circa 14,4 milioni annui.

Gli interventi economici e la manovra finanziaria descritti, consentiranno il mantenimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società e del Gruppo.

Realizzo delle iniziative immobiliari dell'Albergo e dell'Ex "Velodromo Olimpico"

Le cessioni dell'Albergo (asset già ricompreso in data room) e dell'iniziativa attualmente gestita dalla controllata Aquadrome S.r.l. sono prudenzialmente ipotizzate nel corso del 2020. Il prezzo di cessione stimato è pari al valore contabile dei cespiti alla medesima data e risulta confermato da perizie esterne predisposte da terzi esperti indipendenti. Prudenzialmente non sono stati presi in considerazione i potenziali benefici, sul prezzo di vendita dell'Albergo, derivanti dal completamento dei lavori del Nuovo Centro Congressi e dall'attesa sistemazione delle Torri "Ex Finanze" (non di proprietà di EUR) adiacenti alla struttura dell'Albergo stesso.

Anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147

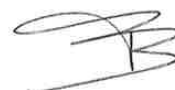
Il Piano di ristrutturazione prevede l'erogazione di una anticipazione di liquidità da parte del MEF per un importo pari a € 37 mln circa nel corso del 2015 (ammortamento in 14 anni, tasso passivo dell'1% circa come previsto dalla norma di riferimento, canalizzazione di canoni di locazione in garanzia per un importo annuo di circa € 2,8 mln).

A tale riguardo si richiama che il MEF, con propria comunicazione datata 16 febbraio 2015, ha trasmesso la bozza contrattuale condivisa tra le parti, confermando la propria disponibilità ad addivenire alla stipula del contratto di anticipazione di liquidità previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Roma.

In merito alle autorizzazioni occorrenti per poter dar corso alla prospettata operazione di anticipazione, il riferimento è il seguente:

- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale a contrarre la predetta anticipazione ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. ;
- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale di cui all'art. 182 -*quinquies*, comma 4, L.F., necessaria onde poter destinare il finanziamento al pagamento di debiti anteriori alla data del 31 dicembre 2013.

La concessione delle predette autorizzazioni da parte del Tribunale richiede il preventivo intervento di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d) L.F., chiamato ad attestare:



EUR S.p.A.

- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. che, verificato il complessivo fabbisogno finanziario dell'impresa fino all'omologazione, il finanziamento risulti essere funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori;
- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 4, L.F., che le prestazioni cui si riferiscono i crediti per i quali si intende disporre il pagamento siano essenziali per la prosecuzione dell'attività di impresa e funzionale ad assicurare la migliore soddisfazione dei creditori.

A tal fine la società, in data 17 giugno 2015, ha depositato presso il Tribunale di Roma la richiesta di autorizzazione, corredata della prevista attestazione da parte di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 comma 3 lettera d), a sottoscrivere il contratto di anticipazione con il MEF ed è, ad oggi, in attesa delle determinazioni dei giudici aditi. L'effettiva erogazione da parte del MEF del finanziamento concesso potrà verosimilmente avvenire entro la fine del mese di giugno 2015.

Completamento degli investimenti in corso

Tra gli investimenti da realizzarsi lungo tutto il periodo contemplato dal piano sono ricompresi:

- ▲ quelli volti alla finalizzazione, nel biennio 2015-2016, della Nuvola (€ 48,9 mln circa escludendo il costo del personale diretto e gli oneri finanziari) e dei parcheggi (€ 6 mln circa excl. personale e oneri finanziari);
- ▲ gli investimenti di mantenimento del patrimonio immobiliare residuo nonché quelli relativi alle manutenzioni cicliche della Nuvola.

Contenimento dei costi di gestione

Come indicato nel paragrafo relativo alla cessione degli immobili, tale operazione comporterà una riduzione del risultato operativo di circa € 14,4 mln, in funzione di tale riduzione dei risultati attesi si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano.

Da un lato la sopra descritta manovra finanziaria consentirà, attraverso il rimborso anticipato rispetto alle originarie scadenze dei finanziamenti, di contenere significativamente il peso degli oneri finanziari che passeranno da circa € 9,3 milioni del 2014 a circa € 2 milioni dal 2016 con un risparmio di oltre € 7 milioni.

Per quanto riguarda la gestione operativa i risparmi più significativi riguarderanno le seguenti componenti di costo:

- ▲ riduzione dei costi di manutenzione del verde per circa 1 milione di euro;
- ▲ riduzione dei costi per servizi tecnologici (TSP, WIFI e connettività) per circa 0,5 milioni di euro;
- ▲ riduzione dei costi per prestazioni professionali esterne per circa 0,3 milioni di euro;
- ▲ minori costi legati all'IMU dell'Albergo e del NCC per circa 0,8 milioni di euro in applicazione della normativa di riferimento;
- ▲ riduzione di circa il 30% del costo del lavoro.



EUR S.p.A.

La strategia di contenimento dei costi operativi è già stata attivata e produrrà i propri effetti seppur parziali già a decorrere dall'esercizio 2015.

Con riferimento al valore della produzione si segnala infine che il medesimo sarà influenzato positivamente dall'entrata a regime del contratto di locazione del Palazzo della Civiltà Italiana, dall'ipotizzato rinnovo della concessione del Palazzo dello Sport nonché dalla messa a reddito degli istituti scolastici attualmente concessi in comodato gratuito alla provincia.

E) Gli effetti della ristrutturazione sulla posizione finanziaria netta

Sulla base di quanto precedentemente descritto la ristrutturazione del debito consentirà alla società di ridurre l'attuale indebitamento finanziario complessivo che dovrebbe passare da € 180 milioni al 31 dicembre 2014 a circa 112 milioni al 31 dicembre 2015. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla società sia in termini economici che finanziari ed avrà le seguenti caratteristiche:

- € 60 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche e degli altri indebitamenti finanziari verso istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'accordo con gli istituti di credito; tale finanziamento maturerà interessi al tasso pari all'Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 15 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche a servizio del rifinanziamento di quota parte del valore negativo del derivato chiuso nell'esercizio 2015;
- € 37 milioni circa: valore dell'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio MEF ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (ad oggi pari circa all'1%).

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

Sebbene permanga la significativa incertezza che può far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale derivante dall'ottenimento dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito, gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato con riferimento al rilascio da parte del professionista esterno dell'attestazione emessa ai sensi dell'art. 161 comma 3 della L.F., dell'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito, dell'offerta vincolante ricevuta dall'INAIL in corso di accettazione, del deposito che avverrà entro il 25 giugno 2015 della domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F., sono confidenti circa la positiva finalizzazione della procedura in corso presso il Tribunale Fallimentare di Roma. Sulla base di tale valutazione gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale della Società e del Gruppo nella redazione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2014.



EUR S.p.A.

Rischio di mercato

La Capogruppo è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso dell'esercizio 2014 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulle controllate EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Roma Convention Group S.p.A. (per quest'ultima a decorrere dal momento dell'acquisto dell'ulteriore 50% delle quote azionarie avvenuta nel mese di aprile 2014).

Infine, la Capogruppo risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. 196/2003 avendo predisposto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso gli uffici della Società.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014.

Obblighi di cui alla Legge n. 89 del 23 giugno 2014, art. 20

L'art. 20 della Legge n.89 del 23 giugno 2014 ha previsto delle misure di contenimento della spesa pubblica che pongono precisi obblighi in capo alle società controllate dallo Stato.

In particolare è previsto che tali società *"...realizzino nel biennio 2014/2015, una riduzione dei costi operativi, esclusi gli ammortamenti e le svalutazioni delle immobilizzazioni nonché gli accantonamenti per rischi nella misura non inferiore al 2,5% nel 2014 ed al 4% nel 2015...."*

".....ai fini della quantificazione del risparmio di cui al comma 1, si fa riferimento alle voci di conto economico ed ai relativi valori risultanti dai bilanci di esercizio approvati per l'anno 2013."

"....entro il 30 settembre di ciascun esercizio le società di cui al comma 1 provvedono a distribuire agli azionisti riserve disponibili, ove presenti per un importo pari al 90% dei risparmi di spesa conseguiti in attuazione di quanto previsto al medesimo comma 1..."

A tale riguardo si segnala che la Capogruppo in data 22 settembre 2014 ha comunicato al Ministero dell'Economia e delle Finanze la determinazione del risparmio da conseguire per l'esercizio 2014, pari a circa 445 mila euro, facendo inoltre presente che la situazione di tensione finanziaria non



EUR S.p.A.

consentiva alla società di procedere al versamento, previsto dalla medesima norma, del 90% di tale risparmio in favore degli azionisti. Nella medesima nota la società, infatti, rappresentava come la situazione finanziaria non avesse, tra le altre cose, consentito di adempiere al versamento di tributi per circa 3,7 milioni di euro e avesse, d'altro canto, generato l'incremento del debito insoluto nei confronti dei fornitori terzi.

Successivamente, in sede di chiusura del presente bilancio, Eur S.p.A. ha provveduto alla definitiva quantificazione dei risparmi conseguiti sui costi operativi, che si attestano nell'ordine del 5,8% rispetto all'esercizio 2013 (2,5% richiesto dalla legge), confermando gli effetti prodotti dalle misure di contenimento dei costi adottate dai vertici aziendali.

Per quel che riguarda il versamento del risparmio conseguito, sotto forma di dividendo, in favore dei soci, si rappresenta che il valore della perdita dell'esercizio è superiore al totale delle riserve di patrimonio netto (perdita 75.785 migliaia di euro contro totale riserve 69.771 migliaia di euro). Conformemente all'art. 2433 del codice civile non possono, pertanto, essere pagati dividendi sulle azioni se non per utili realmente conseguiti e risultanti dal bilancio approvato. Se si verifica una perdita del capitale sociale, non può farsi luogo a ripartizione di utili fino a che il capitale non sia reintegrato o ridotto in misura corrispondente.

Sulla base di tali considerazioni la società non potrà provvedere al versamento di quanto previsto dalla norma in epigrafe.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Per la Capogruppo:

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti la copertura della perdita d'esercizio pari ad euro 75.785.046 come segue:

- copertura tramite utilizzo degli utili a nuovo per euro 8.288.844;
- copertura tramite utilizzo della riserva straordinaria per euro 40.559.561;
- copertura tramite utilizzo delle altre riserve per euro 15.670.691;
- copertura tramite utilizzo della riserva legale per euro 5.251.525;
- rinvio a nuovo della perdita residua per euro 6.014.425.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Dott. Pierluigi Borghini)





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611
Telefax +39 06 8077475
e-mail it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

(La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 12 giugno 2015 alla quale non deve essere più fatto riferimento)

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione 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 di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, 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 precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 27 giugno 2014.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2014 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 EUR per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 12 giugno 2015 sul bilancio consolidato del Gruppo EUR predisposto dagli amministratori in data 22 maggio 2015 e sul quale non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio a causa delle molteplici significative incertezze che avrebbero potuto far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della EUR S.p.A. e del Gruppo. La riemissione si è resa necessaria in quanto, successivamente all'emissione della nostra relazione, gli amministratori hanno ritenuto di dover aggiornare il nuovo progetto di bilancio a seguito degli eventi intercorsi dopo il 22 maggio 2015; gli amministratori hanno, infatti, proceduto a modificare l'informativa della relazione sulla gestione rappresentando quanto da noi richiamato nel

**Gruppo EUR**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2014

successivo paragrafo 5 della presente relazione. Alla luce di quanto sopra descritto e del conseguente venir meno delle molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio consolidato del Gruppo EUR, a causa delle quali non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio nella relazione emessa in data 12 giugno 2015 ed alla quale non deve più essere fatto riferimento, la presente relazione è stata variata nel giudizio esposto nel precedente paragrafo 3.

- 5 Nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli amministratori descrivono l'attuale situazione di difficoltà finanziaria in cui versa la società connessa alle difficoltà nel reperimento delle fonti di finanziamento necessarie alla copertura degli investimenti necessari per la realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare. Tale difficoltà è da rintracciarsi nella mancata realizzazione di alcune ipotesi, inizialmente previste nel piano industriale della Società, che avrebbero dovuto assicurare adeguate fonti di finanziamento tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. Gli amministratori indicano, altresì, che in data 11 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione, preso atto dell'indisponibilità di addivenire, nel breve termine, da parte degli azionisti ad una ricapitalizzazione della Società, ed in considerazione della grave tensione finanziaria che caratterizza la situazione aziendale, con particolare riferimento alle disponibilità di cassa insufficienti a far fronte al complessivo ammontare dell'esposizione debitoria, ha deliberato di procedere, senza indugio, al compimento degli atti necessari per l'ammissione della Società alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale nelle forme di cui all'art. 161 sesto comma della Legge Fallimentare. Il relativo ricorso è stato successivamente depositato presso la Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma in data 12 dicembre 2014.

Gli amministratori indicano, inoltre, che l'ipotesi di lavoro attualmente perseguita dalla Società è quella di addivenire al deposito di una domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*bis* della legge fallimentare. Alla luce di tale ipotesi il relativo piano incorpora, da un lato, un accordo con i principali istituti finanziari relativamente all'indebitamento bancario esistente e, dall'altro, la disponibilità di nuove risorse finanziarie da reperire tramite interventi sul patrimonio immobiliare della Società, dedicate all'integrale soddisfazione dei creditori estranei secondo i termini di legge garantendo, in tal modo, il presupposto della continuità aziendale.

Nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, gli amministratori descrivono le principali caratteristiche della ristrutturazione del debito e lo stato di avanzamento del piano di ristrutturazione basato sulle seguenti ipotesi:

- raggiungimento di un accordo di ristrutturazione con il ceto bancario rappresentativo, in sostanza, della categoria dei creditori "aderenti";
- razionalizzazione del perimetro immobiliare di EUR S.p.A. attraverso la cessione di immobili per un provento complessivo stimato pari a €297,5 milioni (nell'attuale ipotesi 4 immobili);

**Gruppo EUR**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2014

- realizzo, nel medio termine, degli investimenti costituiti dall'Albergo e dell'iniziativa cd dell'ex "Velodromo Olimpico";
- accesso all'anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013, n.147 e ss.mm.;
- completamento degli investimenti in corso con particolare riferimento al Nuovo Centro Congressi;
- riduzione dei costi di gestione.

Gli amministratori ritengono di dover rappresentare i seguenti eventi intercorsi dopo il 22 maggio 2015 e che hanno reso necessaria l'approvazione di un progetto di bilancio aggiornato:

- in data 23 giugno 2015 il professionista, nominato dalla società ai sensi dell'art. 161 comma 3 della L.F., ha rilasciato la propria relazione attestando la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo;
- in data 23 giugno 2015 la società ha sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito;
- l'offerta vincolante relativa alla vendita di 4 immobili per un prezzo di €297,5 milioni, ricevuta da INAIL, è in corso di accettazione.

Oltre a quanto esposto gli amministratori ritengono infine di dover rappresentare che entro il 25 giugno 2015 la società provvederà al deposito dei documenti previsti per la domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F. e che l'efficacia dell'accordo in parola è subordinata alla formale omologa da parte del Tribunale Fallimentare di Roma.

Sebbene permanga la significativa incertezza che può far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale derivante dall'ottenimento dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito, gli amministratori, sulla base di quanto evidenziato con riferimento al rilascio da parte del professionista esterno dell'attestazione emessa ai sensi dell'art. 161 comma 3 della L.F., dell'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito, dell'offerta vincolante ricevuta dall'INAIL in corso di accettazione, del deposito che avverrà in data 25 giugno 2015 della domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F., sono confidenti circa la positiva finalizzazione della procedura in corso presso il Tribunale Fallimentare di Roma. Sulla base di tale valutazione gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale della Società e del Gruppo nella redazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

- 6 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il



Gruppo EUR
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2014

bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2014.

Roma, 24 giugno 2015

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maffei'.

Marco Maffei
Socio

EUR S.P.A.

Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009

LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM

Numero R.E.A 0943510 - RM

Registro Imprese di ROMA n. 80045870583

Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2014

(in migliaia di euro)

| STATO PATRIMONIALE - ATTIVO | | | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|--|--|----------------|----------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI | | | | |
| II) parte non richiamata | | | 0 | 1.382 |
| A) TOTALE CREDITI VERSO SOCI | | | 0 | 1.382 |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | | | |
| I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | | | | |
| 1) Costi di impianto e ampliamento | | | 3 | 28 |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | | 50 | 63 |
| 3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing. | | | 77 | 75 |
| 4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim. | | | 1 | 2 |
| 5) Avviamento | | | 187 | 0 |
| 7) Altre immobilizzazioni immateriali | | | 75 | 4.534 |
| I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | | | 393 | 4.702 |
| II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | | |
| 1) Terreni e fabbricati | | | 683.150 | 682.493 |
| 2) Impianti e macchinario | | | 2.525 | 2.743 |
| 4) Altri beni | | | 333 | 390 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | | | 201.352 | 228.697 |
| II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | 887.360 | 914.323 |
| III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | | | | |



| | | |
|--|----------------|----------------|
| 1) Partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate | 1.660 | 0 |
| b) imprese collegate | 0 | 0 |
| d) altre imprese | 18 | 15 |
| 1) TOTALE Partecipazioni | 1.678 | 15 |
| 2) Crediti verso: | | |
| d) altri esigibili oltre es. successivo | 1.073 | 1.092 |
| 2) TOTALE Crediti | 1.073 | 1.092 |
| III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | 2.751 | 1.107 |
| B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | 890.504 | 920.132 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| I) RIMANENZE | | |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 101.916 | 132.520 |
| I) TOTALE RIMANENZE | 101.916 | 132.520 |
| II) CREDITI verso: | | |
| 1) Clienti | | |
| a) Crediti v/clienti entro es. successivo | 28.505 | 30.342 |
| b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo | 3.951 | 4.183 |
| 1) TOTALE Clienti | 32.456 | 34.525 |
| 2) Imprese controllate | | |
| a) esigibili entro esercizio successivo | 9 | 0 |
| 2) TOTALE Imprese controllate | 9 | 0 |
| 3) Imprese collegate | | |
| a) esigibili entro esercizio successivo | 70 | 35 |
| 3) TOTALE Imprese collegate | 70 | 35 |
| 4bis) Tributari | | |
| a) esigibili entro esercizio successivo | 818 | 20.633 |
| 4bis) TOTALE Tributari | 818 | 20.633 |
| 4ter) Imposte anticipate | | |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| a) esigibili entro esercizio successivo | 3.080 | 2.403 |
| b) esigibili oltre esercizio successivo | 24.864 | 7.345 |
| 4ter) TOTALE Imposte anticipate | 27.944 | 9.748 |
| 5) Altri: | | |
| a) esigibili entro esercizio successivo | 2.115 | 2.050 |
| 5) TOTALE Altri: | 2.115 | 2.050 |
| II) TOTALE CREDITI | 63.412 | 66.991 |
| IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 9.403 | 4.292 |
| 2) Assegni | 0 | 32 |
| 3) Danaro e valori in cassa | 8 | 8 |
| IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE | 9.411 | 4.332 |
| C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 174.739 | 203.843 |
| D) RATEI E RISCONTI | | |
| Altri ratei e risconti | 413 | 484 |
| D) TOTALE RATEI E RISCONTI | 413 | 484 |
| TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO | 1.065.656 | 1.125.841 |

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31.12.2014

31.12.2013

A) PATRIMONIO NETTO

| | | |
|---|----------------|----------------|
| I) Capitale del Gruppo | 645.248 | 645.248 |
| IV) Riserva legale | 5.251 | 5.213 |
| VII) Altre riserve | 41.889 | 41.889 |
| VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo | 8.828 | 8.378 |
| IX) Utile (Perdita) dell'esercizio del Gruppo | (76.243) | 534 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO | 624.973 | 701.262 |
| Capitale e riserve di terzi | 744 | 2.565 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi | 80 | (166) |