

Sul terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente riferisce che, nella seduta dell'11 maggio 2004, il Consiglio di Amministrazione, in vista del necessario adeguamento dello statuto che potrebbe determinare un superamento dell'attuale divieto di alienazione di aree di proprietà della Società, e non rivestendo la questione carattere di urgenza, ha deliberato di proporre all'Assemblea dei Soci di rinviare la discussione alla prossima assemblea che si terrà per la modifica dello statuto.

L'assemblea all'unanimità dei presenti delibera favorevolmente sulla proposta avanzata dal Presidente.

Sul quarto punto, il Presidente riferisce che, sempre a seguito della riforma del diritto societario, si intende proporre l'affidamento ad una società di revisione dell'incarico di revisione e verifica contabile della Società. Informa i presenti che è pervenuta in tal senso una proposta della KPMG S.p.A., che viene allegata al presente verbale ed identificata con la lettera "D".

L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di soprassedere alla trattazione del presente punto all'ordine del giorno in vista della modifica dello statuto.

L'azionista Comune di Roma si dichiara d'accordo con quanto proposto.



Sul punto cinque all'ordine del giorno, il Presidente informa che si sta prevedendo l'ipotesi di estendere le coperture assicurative del Presidente e dell'A.D., che prevedono la copertura dei rischi anche in orario h24/ e per attività connesse e non con la carica, ai Consiglieri e Sindaci per un importo complessivo di 11.665,64, con un contributo integrativo a carico di ciascuno di essi.

L'Assemblea prende atto.

Il Presidente conclude confermando agli Azionisti che si sta predisponendo il Piano industriale triennale della Società, che illustrerà in maniera completa le prospettive economico-finanziarie e patrimoniali della stessa, e che, in parallelo, si sta operando per le integrazioni statutarie che occorre apportare a seguito della riforma del diritto societario. La modifica dello Statuto, che permetterà un ampliamento/integrazione sia della propria *mission* aziendale che degli strumenti necessari per il suo raggiungimento, ed il nuovo Piano strategico triennale, saranno la bussola per l'attività che la Società si presta a svolgere. Manifesta, infine, l'interesse della Società a proseguire nel dialogo con il Ministero dell'Economia e Finanze ed il Comune di Roma puntando sulle attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.



Passa la parola all'Amministratore Delegato il quale, nel ricordare che questa è la prima occasione formale di incontro degli azionisti con il nuovo Consiglio di Amministrazione, informa che la Società sta operando al fine della massima valorizzazione commerciale dei propri edifici, prevedendo non solo iniziative commerciali connesse alla locazione, quali ad esempio la realizzazione di attività di ristorazione/intrattenimento contigua all'istituendo Museo del Cinema, ma anche per la valorizzazione delle aree edificabili, e per dare un deciso impulso alla commercializzazione delle aree verdi. Su quest'ultimo punto informa che, sulla base di un Piano di accordi che si sta predisponendo con il Comune di Roma, la società sta perseguendo l'obiettivo di realizzare nuove strutture commerciali, quali ad esempio asili nido a servizio delle aziende presenti nel quartiere, all'interno dei parchi di proprietà, mediante la realizzazione di strutture leggere e integrate nel contesto dei parchi. Inoltre la Società è impegnata a ricercare nuovi segmenti di business, quali ad esempio la commercializzazione di pubblicità sui palazzi di proprietà in fase di ristrutturazione ed il lancio di nuovi spazi per eventi in saloni di pertinenza ad edifici di proprietà e su aree verdi.



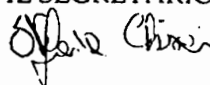
In merito al Piano Industriale che si sta predisponendo, richiama quanto detto dal Presidente e conferma di aver già dato indicazioni ai Dirigenti della Società per la predisposizione dello stesso, quale strumento di riferimento e guida per il raggiungimento degli obiettivi societari. Manifesta la necessità di predisporre uno statuto conforme a quanto prescritto dal nuovo diritto societario. Riferisce, altresì, che ci sono interessanti evoluzioni per la Società, anche grazie agli stimoli provenienti dagli Azionisti, ai quali richiede sostegno per quanto riguarda i relativi passaggi formali, quale proprio la modifica dello statuto, che consentirà di rendere operativo il Piano industriale triennale che si sta predisponendo. Conclude rendendo noto che la Società, nel suo operato, si comporterà come se fosse un'azienda quotata in borsa, con tutti gli adempimenti del caso, quali ad esempio i comitati di gestione e controllo, e la predisposizione di bilanci trimestrali e semestrali.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo ulteriormente la parola, l'adunanza è tolta alle ore 16.15.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

**BILANCIO D'ESERCIZIO E BILANCIO CONSOLIDATO**  
**(AL 31 DICEMBRE 2003)**

PAGINA BIANCA

## **BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2003**

- Relazione sulla gestione
- Bilancio al 31.12.2003
- Nota integrativa al bilancio
- All. n.1 : variaz. immobilizzazioni materiali
- All. n. 2 : ammort. imm. materiali e immateriali
- Rendiconto finanziario
- Prospetto variazioni Patrimonio netto

PAGINA BIANCA



## RELAZIONE DEL PRESIDENTE

PAGINA BIANCA

Reg. Imp. 80045870583  
Rea 943510

## EUR S.P.A.

**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

### RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2003

#### **Premessa**

L'esercizio 2003, che si chiude **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 3 milioni di euro**, è il quarto della società Eur, costituita il 15 marzo del 2000 e, come i tre precedenti, è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

L'attività della Società ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e della **creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management**. Tali obiettivi vengono più dettagliatamente descritti all'interno del paragrafo che segue.

#### **1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

##### ***La valorizzazione del patrimonio immobiliare***

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

Relativamente all'entità della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti in relazione agli investimenti, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza:

- ristrutturazione ex Velodromo Olimpico: tale iniziativa è di particolare rilevanza per la Società, poichè, nell'ambito delle strategie di diversificazione gestionale dalla stessa apportabili, tale impianto, una volta ristrutturato (probabilmente con oneri prevalentemente a carico di EUR, al netto di un contributo del CONI per interessi di circa 11 milioni di euro), potrà vedere il coordinamento e la gestione direttamente in capo alla Società stessa.

A tal fine, nel corso del 2003, la Società:

- ha affidato ed acquisito un approfondimento dello studio di prefattibilità (definito nel 2002) che ha confermato valido il mix funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa anche secondo quanto variato su indicazione del Comune di Roma rispetto alla proposta iniziale del maggio 2003;
  - ha proseguito le campagne di monitoraggio finalizzate ad accertare la variazione di altezza della falda nel sottosuolo;
  - ha costantemente interloquito con il Comune di Roma ai fini della più corretta procedura urbanistica da adottare fino alla presentazione della proposta di progetto di variante urbanistica per la definizione di un accordo di programma (con un primo esito positivo nell'approvazione della delibera di indirizzo al Sindaco in data 23 dicembre 2003). Nell'atto di impegno firmato da EUR per il programma del Velodromo è previsto che il terreno M3 Metro Laurentina sia ceduto al Comune di Roma unitamente ai terreni alle Tre Fontane, di Viale Primati Sportivi e Via Frugoni.
- la realizzazione del nuovo Centro Congressi e la ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione, ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; i lavori per il Palazzo dello Sport (compresi quelli autorizzati con varianti migliorative a fronte di un prolungamento del periodo di concessione di circa 8 mesi), iniziati nel settembre 2001, sono stati ultimati nell'agosto 2003 (e la manifestazione inaugurale si è tenuta nel settembre 2003), mentre quelli relativi al Centro Congressi, oggetto di gara bandita nel luglio 2001, contrattualizzata nel giugno 2003, saranno avviati, per quanto dichiarato dal concessionario, presumibilmente a fine 2004 – inizio 2005;
  - i lavori, iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente EUR e mai attivati), per la ristrutturazione (relativa alle sole parti esterne e ad alcune opere per l'eventuale consolidamento delle fondazioni) del Palazzo della Civiltà Italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo; gli oneri sono a carico del Ministero per i Beni e Attività Culturali con compensazione finanziaria dei canoni di locazione;

- la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002; i parcheggi saranno realizzati con procedura di licitazione privata mediante appalto integrato come previsto dalla convenzione con il Comune; l'individuazione del gestore potrà invece avvenire con procedura privatistica mediante confronto concorrenziale.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2003, ed in parte realizzati nello stesso anno, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali.

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

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla società volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle condizioni di scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- Ricomposizione del quadro macroeconomico globale, a partire dall'estate del 2003;
- Maggiore tenuta del real estate rispetto agli altri settori di investimento;
- Crescita dei valori immobiliari, nel settore uffici, a livello nazionale in media del 9% rispetto all'anno precedente;
- Leggero decremento dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente che si attestano per il settore uffici al 6% a livello nazionale;
- Tendenza all'espansione del mercato della città di Roma, in cui si registrano un incremento dei valori immobiliari del settore uffici dell'11,9% rispetto all'anno precedente e un rendimento intorno al 7%
- Richiesta di immobili con dotazioni tecnologiche/ impiantistiche in linea con gli standard internazionali.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2002 e 2003, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni dell'esercizio 2001 e 2002 .

**Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio**

Tipologia	Valori di perizia		Rendim. Medio Lordo	
	migliaia di Euro	Incidenze percent.	Bilancio 2002	Bilancio 2003
Superfici senza reddito	29.055,14	5,21%	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni temporanee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio <sup>1</sup>	8.748,41	1,57%	4,20%	5,70%
Superfici di maggior pregio <sup>2</sup>	397.029,17	71,25%	4,70%	4,70%
<b>TOTALE EDIFICI E FABBRICATI</b>	<b>557.243,86</b>	<b>100,0%</b>	<b>85,9%</b>	<b>3,42%</b>
Parchi e Terreni	8.884,55	1,4%	6,73%	7,4%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	70.000,00	11,2%	0,64%	n.s.
<b>TOTALE</b>	<b>648.360,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,68%</b>

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2003 pari al 3,7% in linea rispetto al rendimento del 2002.

Analizzando nel dettaglio il dato del 2003 si rileva che i rendimenti restano costanti, con lievi incrementi per le superfici di "minor pregio" e per i parchi e terreni. E' costante anche il dato relativo alle superfici libere causato dai ritardi nel completamento dei lavori di ristrutturazione, come indicato più analiticamente nel paragrafo relativo ai ricavi d'esercizio.

Si segnala anche l'incidenza della mancata approvazione del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, stipulato in data 4 aprile 2003, per una superficie complessiva di 60.584 mq.

In questo contesto di riferimento Eur ha perseguito nel corso dell'esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello originale di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all'offerta di immobili (siti in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) in linea con i più recenti standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto di riqualificazione dei parchi e progetti per l'intrattenimento sportivo: Piscina delle Rose ed ex Velodromo Olimpico, e per quello culturale: sistema congressuale e sistema museale dell'EUR).

Anche nel corso dell'anno 2003 si è dato, quindi, impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità.

<sup>1</sup> Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma di più facile commercializzazione.

<sup>2</sup> Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma con presenza di maggiori vincoli per la realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.

*Considerazioni conclusive*

L'anno 2003, caratterizzato anche dal cambio – avvenuto a metà anno ca., per fine mandato - del Management (Consiglio di Amministrazione), nonché dell'organo di controllo (Collegio Sindacale), si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 1,5 milioni di euro**. Nel 2002 il dato omogeneo era risultato pari a circa 5,1 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2003 è di **circa 3 milioni di euro**, confermando perciò, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Il dato relativo al 2003, pur inferiore al dato 2002, deve essere letto anche e soprattutto alla luce delle seguenti considerazioni:

- risente, in modo sostanziale, della mancata iscrizione nei ricavi di ca. 2,5 milioni di euro, a seguito della mancata approvazione - da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – del contratto di locazione siglato in data 4 aprile 2003;
- sono presenti, nel conto economico, rilevanti oneri per esodi del personale (ca. 0,9 mil. di euro);
- si sono operate ulteriori significative svalutazioni dei crediti pregressi (per un importo di 1,1 milioni di euro) a seguito di un ulteriore affinamento della due diligence ricognitiva delle partite creditorie e debitorie acquisite per effetto della trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni;
- si sono operati importanti accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (tra cui il fondo imposte), per un importo pari a 960 mila euro, a fronte di possibili controversie insorgenti e/o contenziosi futuri.

Nei primi quattro anni di vita Eur Spa ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 18 milioni di euro**, realizzati a fronte di **un patrimonio immobiliare**, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, perciò, soggetto a vincoli di varia natura, specialmente per quanto riguarda la fase autorizzativa delle diverse iniziative d'investimento.

Allo stesso tempo, i rendimenti annui del patrimonio immobiliare destinato alla locazione permanente (superfici di maggior pregio) sono pari al 4,7%.

Ciò vuol dire che un veicolo societario che operi nell'interesse pubblico della valorizzazione ed economica gestione di patrimoni di provenienza pubblica, è in grado di assolvere a tale interesse, il quale è specifica mission statutaria, con risultati economici positivi.

Questi ultimi vanno letti non solo come utile riferimento per una valutazione dei rendimenti dei patrimoni pubblici aventi simili caratteristiche, ma anche, e soprattutto, come una interessante modalità di ottimizzazione della spesa pubblica e di redistribuzione alla collettività di vantaggi socio - economici.

## 2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2003, al netto degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali (in totale 3.437 migliaia di euro, il 13,6% in più rispetto al 2002) e degli accantonamenti per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 18.082 migliaia di euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (14.649) per 3.433 migliaia di euro, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 23,4%.

I principali costi della produzione della Società, in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2002, hanno riguardato:

1. “servizi” per 7.477 migliaia di euro (+27,9%), riguardanti, principalmente: manutenzioni all'intero patrimonio per 2.695 migliaia di euro (+50%), servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza) per 1.446 mila euro (+16,3%), consulenze tecnico-legali per 1.221 migliaia di euro (+34,2%), assicurazioni per 452 mila euro (-0,9%), utenze per 578 mila euro (-11,6%), compensi per consiglio di amministrazione e collegio sindacale per 545 mila euro (+13,7%);
2. costi per il personale per 7.353 migliaia di euro (+ 17,4 % rispetto al 2002), comprensivi di 976 mila euro di incentivi all'esodo;
3. oneri diversi per 1.998 migliaia di euro (+4,4%), di cui 1.647 migliaia di euro di ICI
4. svalutazione crediti, per 1.122 migliaia di euro, voce straordinaria (nel 2002 pari a 1.600 migliaia di euro) e accantonamenti per rischi ed oneri pari a 960 mila euro (nel 2002 – 200 mila euro)

## 3. Ricavi di esercizio

Il valore della produzione relativo alla gestione 2003, depurato della voce altri ricavi e proventi, si attesta su un importo di 23.940 migliaia di euro, che rappresenta un incremento dell'1,7% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (23.537 migliaia di euro).

Il risultato è stato conseguito in virtù della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta nei primi mesi dell'esercizio e la cui messa a regime è avvenuta nel corso del medesimo. In particolare si segnala la stipula del primo contratto di locazione, per una superficie complessiva di circa 5.000 mq., il cui canone è comprensivo anche di tutti i servizi di facilities che la società è in grado di fornire.

Il dato risente in maniera considerevole, per circa 2,5 mil. di euro, della mancata approvazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del contratto di locazione per gli immobili sede del Museo Pigorini, del Museo delle Arti e Tradizioni Popolari e dell'Archivio di Stato, stipulato in data 4 aprile 2003. La mancata approvazione di tale contratto nell'esercizio ha quindi reso impossibile l'iscrizione per competenza in bilancio dell'incremento di ricavi da esso scaturente e, verificandosi presumibilmente nel corso dell'esercizio 2004, determinerà la possibilità di iscrivere ricavi in tale esercizio alla voce “altri ricavi da rinegoziazione attività principale”.