

7 – La società controllata EURFACILITY S.p.A. (già EURNETCITY S.p.A.)

Alla fine dell'esercizio 2004 il bilancio d'esercizio della Controllata registra un utile pari a 360 mila euro a seguito del piano di recupero e di riconversione industriale della Società attivato dagli amministratori a partire dal 2002.

Le operazioni di risanamento della difficile condizione economica della Controllata (la perdita di esercizio nel 2003 era pari a 3.297 migliaia di euro) sono state ampiamente descritte nella precedente relazione ed alla fine hanno comportato il passaggio delle azioni dei soci ACEA (39% del capitale sociale) e ATLANET (10%) a favore di EUR.

Dalla metà del mese di marzo 2004 EUR S.p.A. deteneva quindi il 100% del capitale sociale di EURNETCITY, in attesa dell'entrata di un nuovo socio industriale, inizialmente individuato nella Società SERCO S.p.A. Tuttavia, le trattative con quest'ultima, iniziate alla fine del 2003 e protrattesi per tutto il 2004, sono state dalla stessa interrotte talché nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2005 si è preso atto dell'esito negativo dell'operazione.

Sotto il profilo strettamente operativo la Società controllata, nell'esercizio 2004, ha adottato un piano di riconversione industriale caratterizzato da due direttrici di fondo:

- l'ampliamento dell'oggetto sociale che attualmente comprende l'offerta di servizi di "facilities" (la denominazione sociale diventa EURFACILITY);
- una rigorosa azione di contenimento dei costi esplicita anche con una procedura di mobilità che ha riguardato 9 dipendenti.

8 – Il bilancio consolidato

Nella tabella che segue sono riportate le risultanze del bilancio consolidato al 31.12.2004.

		(in euro)	
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		31.12.2003	31.12.2004
A) crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		0	0
B) Immobilizzazioni			
	Totale immobilizzazioni	685.199.369	699.854.172
C) Attivo circolante			
	Totale attivo circolante	43.544.087	40.006.637
D) Ratei e risconti		122.270	627.246
TOTALE ATTIVO		728.865.726	740.488.055
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
	Totale patrimonio netto	661.869.023	670.664.190
Totale patrimonio di terzi		(204.690)	0
Totale patrimonio netto consolidato		661.664.333	670.664.190
B) Fondi per rischi ed oneri		1.442.594	1.364.802
c) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		2.556.355	2.328.067
D) Debiti		38.489.388	27.963.944
E) Ratei e risconti		24.713.056	38.167.052
TOTALE PASSIVO		728.865.726	740.488.055
Conti d'ordine		25.438.485	15.321.350

Il Patrimonio netto consolidato ammonta a 670.664.190 euro al 31.12.2004 con un incremento dell'1,3% rispetto al risultato dell'esercizio 2003 (661.664.333 euro).

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le poste più significative riguardano:

- spese sostenute in sede di trasformazione dell'Ente EUR in S.p.A. e spese di costituzione della controllata 297.673 euro;
- spese per ricerche di mercato e pubblicità 2.590.427 euro;

- spese per l'acquisto del diritto di concessione, dal Comune di Roma, all'utilizzo del sottosuolo del quartiere EUR e per la registrazione del logo aziendale della Controllante (877.977 euro);
- altri oneri pluriennali sostenuti dalla Controllata pari a 7.353.571 euro.

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della Società controllante. Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. A fine esercizio 2004 sono pari a 696.220.534 euro con un incremento rispetto al 2003 di 21.346.382 euro (+3,1%).

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione al Consorzio Namex da parte della Controllata per 1.549 euro e da euro 250.000 che rappresenta il versamento da parte della Capogruppo della quota di socio fondatore del Fondo di dotazione della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana.

Nel complesso i beni di uso durevole sono aumentati, nel corso del 2004, di 14.415.251 euro (+2,1%) rispetto all'esercizio 2003, mentre l'attivo circolante è in flessione rispetto all'anno precedente (-8,1%).

In particolare, i crediti verso clienti passano da 17.755.663 euro (esercizio 2003) a 14.977.706 euro (esercizio 2004) con un decremento del 15,6% dovuto principalmente ad una incisiva azione di recupero svolta dalla Società controllante.

Tale categoria di crediti attiene all'attività istituzionale del gruppo e la maggior parte di essi è riferita all'attività della Capogruppo precedente alla trasformazione in società per azioni.

Dall'esame delle poste passive va evidenziata l'esposizione dei fondi dei debiti pari a complessivi 69.823.865 euro (+3,9% rispetto al 2003), di cui 1.364.802 euro quale accantonamento per fondo rischi ed oneri, 2.328.067 euro quale accantonamento T.F.R., 27.963.944 euro per debiti vari e 38.167.052 euro per ratei passivi.

Tra i conti d'ordine gli importi più cospicui riguardano euro 11.930.154 per l'ipoteca della Capogruppo a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR ed euro 3.167.262 per fideiussione bancaria rilasciata alla Capogruppo a fronte dell'accordo urbanistico con il Comune di Roma afferente l'area Castellaccio - Parco Volusia.

Passando ad esaminare i risultati della gestione si espongono in sintesi i dati del conto economico.

Conto economico del bilancio consolidato al 31.12.2004

	(in euro)	
	2003	2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Totale valore della produzione	24.372.578	28.587.750
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
Totale costo della produzione	(26.278.220)	(23.494.417)
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	(1.905.642)	5.093.333
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Totale proventi e oneri finanziari	(1.055.891)	(225.508)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Totale delle partite straordinarie	3.678.456	4.150.117
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	716.923	9.017.942
Totale imposte dell'esercizio	(63.379)	(18.088)
Utile dell'esercizio	653.544	8.999.854
(Utile) perdita dell'esercizio di pertinenza dei terzi	1.615.655	0
Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	2.269.199	8.999.854

Il conto economico del bilancio consolidato per il 2004 si è chiuso con un utile di esercizio pari a 8.999.854 euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo pari a 9 milioni di euro.

Il valore della produzione relativo all'esercizio 2004 raggiunge l'importo di 28.587.750 euro (+17,3% rispetto al risultato dell'esercizio 2003), mentre il totale dei costi della produzione si attesta su un valore inferiore rispetto all'esercizio precedente del 10,6%.

Le principali voci di ricavo sono sintetizzate nel prospetto seguente:

	(in euro)
Al 31.12.2004	
Fitto fabbricati	21.311.347
Ricavi da Parchi	629.883
Ricavi da Palacongressi	482.942
Proventi da rinegoziazione canoni	2.459.645
Facilities	326.644
Proventi Palazzo Uffici	1.338.509

I ricavi complessivi del Gruppo sono pari a euro 25.747.040, importo che rispetto all'esercizio precedente (euro 24.205.144), presenta un incremento del 6,3%.

Il risultato positivo è stato conseguito soprattutto per effetto dell'attività della Controllante. Al contrario, per la Controllata, nell'esercizio 2004, non si è verificata l'auspicata fase di rilancio e sviluppo. Ciò è stato anche attribuito, come evidenziato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 29 marzo 2005, all'esito negativo delle trattative per l'inserimento della Società Serco nella compagine azionaria.

L'anno in esame si chiude per il gruppo con un saldo positivo tra valore e costi della produzione pari a 5 milioni di euro, determinato dalla ricerca della Società EUR di creare nuove fonti di valore e di incrementare il reddito delle superfici in locazione (servizi di sicurezza, affissioni pubblicitarie).

In ordine ai costi della produzione relativi alla gestione 2004 (euro 23.494.417), il risultato al netto degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e degli accantonamenti (6.220.306 euro), si attesta su un importo di euro 17.274.111, inferiore del 13,4% rispetto all'esercizio precedente.

La spesa per il personale ammonta a 7.229.233 euro (-15% rispetto all'esercizio 2003).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali calcolati in riferimento alla durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva si attestano a 4.910.306 euro con un incremento di 697.630 euro rispetto all'esercizio 2003 (+16,5%).

Quanto alla gestione finanziaria la perdita di 225.508 euro deriva dal saldo negativo tra interessi bancari e postali e oneri su finanziamenti e operazioni finanziarie.

Il saldo della gestione straordinaria (4.150.117 euro) deriva da sopravvenienze attive per un importo complessivo di 6.853.070 euro composto principalmente da 5.303.567 euro come sopravvenienza attiva a seguito della rinuncia dei propri crediti da parte dell'ex socio ACEA S.p.A. a favore della Società controllata.

Tra le sopravvenienze passive è predominante la somma che grava sulla gestione straordinaria del bilancio della Controllata di euro 2.444.876 per l'imputazione a conto economico di tutte le poste passive residue di bilancio, correlate al ramo d'azienda "Telehouse" (spese di pubblicità, di affitto e altre capitalizzate nei precedenti esercizi) ceduto alla Capogruppo perché non funzionale allo scopo sociale della Controllata.

9 - Conclusioni

I risultati della gestione confermano, anche per l'esercizio 2004, l'impegno della Società per azioni EUR volto alla valorizzazione del complesso dei beni di appartenenza pubblica, entro i rigorosi limiti imposti dall'equilibrio economico-finanziario.

L'utile netto di esercizio è pari a circa 8,2 milioni di euro e la gestione ordinaria registra un utile di 7,1 milioni di euro con un incremento di 5,6 milioni di euro rispetto all'esercizio 2003.

Il valore della produzione si attesta su un importo di 29.116.239 euro con un significativo incremento del 20,8% rispetto al risultato dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda il personale, la spesa complessiva registra un decremento del 18% rispetto all'esercizio 2003, a seguito di una politica gestionale volta sia a ridurre il personale che a ricercare più flessibili moduli lavorativi.

Con riferimento agli oneri sostenuti per collaborazioni esterne si evidenzia l'aumento del 10,1% rispetto all'esercizio precedente: in proposito si segnala l'esigenza che la "scelta" della consulenza sia disciplinata secondo criteri espliciti predeterminati dalla stessa Società.

La situazione finanziaria evidenzia la riduzione delle attività correnti del 3,8%, il decremento dei debiti dell'8,5% a fronte di un aumento del 54,9% dei ratei e risconti passivi rispetto all'esercizio precedente.

L'incremento del patrimonio netto è pari all'1,2%.

* * * * *

Il bilancio consolidato di gruppo presenta un utile di esercizio al 31.12.2004 pari a 8.999.854 euro al netto delle imposte ed un valore complessivo della produzione di 28,5 milioni di euro (+ 17,3%); il saldo positivo tra valore e costi della produzione pari a circa 5 milioni di euro è stato raggiunto dal gruppo per effetto dell'attività di sostegno della Controllante, in considerazione delle difficoltà incontrate dalla Controllata nella fase di riconversione dell'attività imprenditoriale caratterizzata dalla gestione e commercializzazione di servizi di assistenza e consulenza in campo immobiliare.

La situazione patrimoniale consolidata espone un incremento del 2,1% delle immobilizzazioni tecniche, mentre l'attivo circolante diminuisce dell'8,1% rispetto all'esercizio 2003 a fronte di un incremento del 3,9% dell'esposizione debitoria.

* * * * *

L'esercizio 2004 è stato anche caratterizzato da una revisione dell'organigramma aziendale finalizzata al miglioramento dell'efficienza organizzativa delle risorse interne.

La Società ha adottato, nel corso dell'anno in esame, il proprio modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001 ed ha istituito un sistema di "Governance" mediante la creazione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio di Audit e di un Organismo di vigilanza ai sensi del D.lgs. 231/2001.

In particolare, nel delicato settore dei controlli interni – considerato il ruolo assegnato dalla legge al Collegio Sindacale – sarebbe necessario che le relazioni di tale organo contenessero sempre maggiori riferimenti ai fatti gestori ed esplicite valutazioni sulla compatibilità delle scelte gestionali con il patrimonio sociale e le risorse aziendali.

EUR Spa
(già ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA)

ESERCIZIO 2004

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

PAGINA BIANCA

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemilacinque, il giorno sei del mese di giugno, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 11.15, si è tenuta, in seconda convocazione, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione Bilancio di Esercizio 2004 e deliberazioni consequenziali.

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, l'Ing. Paolo Cuccia, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Fiorenza Riccio, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantottomi la virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in n. 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaduemilaquattrocentotanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;

- che è presente il "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di n. 5.807.232 (cinquemilionioctocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Luciano Vannozzi, nato a Rieti il 3 ottobre 1961, giusta delega rilasciata il 30 maggio 2005, Prot. n. 59181;
- che è presente il "Comune di Roma", con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di n. 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona dell'Avv. Daria Luciani, nata a Roma il 14 maggio 1960, giusta delega rilasciata il 27 maggio 2005, Prot. n. 30824;
- che sono presenti e legittimati ad intervenire i due soci titolari di n. 6.452.480 azioni, rappresentative dell'intero capitale sociale;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone del Prof. Mauro Miccio e della Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, oltre ad esso Presidente, mentre hanno

giustificato l'assenza l'Avv. Ignazio Abrignani, il Geom. Paolo Gobello, il Dott. Roberto Sergio ed il Dott. Umberto Mosso;

- che è presente il Collegio Sindacale nelle persone del Presidente Dott. Antonio Mastrapasqua, mentre hanno giustificato l'assenza il Dott. Alessandro Forte ed il Dott. Roberto Ferranti;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti Dott. Francesco Paolo Romanelli;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che i soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*, parte II, Foglio delle Inserzioni, n. 95 del 26 aprile 2005;
- che la prima convocazione dell'Assemblea ordinaria, convocata per il giorno 30 maggio 2005, ore 11.00, è andata deserta.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

Sul primo ed unico punto all'Ordine del Giorno, **"Approvazione Bilancio di Esercizio 2004 e deliberazioni consequenziali"**, il Presidente illustra i principali contenuti della relazione introduttiva al Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2004, che viene distribuita agli Azionisti ed allegata al presente verbale.

Fa presente, in particolare, che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e caratterizzato da una gestione con risultati positivi, la Società ha perseguito gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento della redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management.

Con riferimento alla struttura ed alla organizzazione della Società, precisa che si è proceduto, in linea con quanto previsto dalla Riforma del Diritto Societario, all'adozione di un nuovo Statuto adeguato alle previsioni di cui al D.Lgs. 6/2003 e nel quale è stato ampliato l'oggetto sociale. Inoltre, nella parte straordinaria dell'odierna assemblea si è proceduto ad una ulteriore modifica dello Statuto sociale, con l'inserimento dei requisiti di "onorabilità, professionalità ed indipendenza" quali