

Per le vicende sopravvenute dopo il 31 dicembre 2008, vedasi il capitolo specifico ("fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio").

Palazzo dei Congressi

In base alle esigenze operative determinate dagli importanti interventi strategici in corso (Nuovo Centro Congressi; Velodromo) si è reso necessario riqualificare ulteriori spazi posti al piano seminterrato in Via della Pittura, sono stati realizzate nuove unità ufficio operative di EUR S.p.A.

Si è conclusa la riqualificazione funzionale del lastrico solare della terrazza lato J.F. Kennedy attraverso un'operazione di recupero filologico complessiva.

Nell'ottica di un potenziamento/flessibilità delle caratteristiche funzionali dell'intero edificio, sono state effettuate opere di modernizzazione delle dotazioni tecnologiche ai fini allestitivi per la predisposizione dell'aula magna anche a sala cinematografica.

Aree Verdi

Gli impegni economici sostenuti da Eur S.p.A. nelle proprie aree esterne con l'esercizio 2008 possono considerarsi continuativi agli obiettivi già indicati nella relazione di bilancio 2007.

Le opere concluse ed iniziate nel 2008 sono:

- i lavori di riqualificazione del Parco degli Eucalipti,
- la progettazione del rifacimento in sicurezza della centrale di sollevamento acque Cascate,
- l'ultimazione dei lavori di riqualificazione della porzione Ovest del parco Centrale del Lago,
- l'impianto di irrigazione automatizzato delle zone verdi adiacenti al Palazzo degli Uffici Eur,
- la conclusione della sperimentazione dell'introduzione dei Falchi Pellegrini al Giardino delle Cascate quale metodo per la dispersione degli stormi,
- la sanificazione ed ammendamento del terreno del Giardino delle Cascate che presentava forti problemi chimici e fisici della struttura pedologica,
- la progettazione della riqualificazione del Parco del Turismo,
- la redazione del Piano del ciclo manutentivo del Patrimonio arboreo Eur per la stagione agronomica 2008/09,
- la progettazione della riqualificazione infrastrutturale del 4° lotto del Parco Centrale del Lago.

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dal Gruppo (ed, in particolar modo, dalla Capogruppo), volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle principali condizioni dello scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare - III rapporto 2008):

- a livello congiunturale, il razionamento del credito scaturito dal forte turbamento finanziario limita le possibilità d'acquisto sia per le famiglie che per i grandi investitori, con un mercato fermo e in attesa di un rilancio dell'economia. La stasi nelle compravendite ha leggermente ridotto il respiro alla domanda di immobili in locazione anche se, pure in questo segmento, l'offerta supera la domanda e, quindi, i canoni non aumentano;

- a livello nazionale, nonostante la crisi in atto, i prezzi delle case sostanzialmente tengono: nell'opinione degli operatori, un eventuale calo dei prezzi difficilmente potrebbe superare la soglia del 5% (contro una media nell' Europa continentale fra il 5% ed il 10%). Il decremento registratosi nell'ultimo semestre (1%) è la risultanza, comunque inferiore alle attese, del braccio di ferro in corso fra i (pochi) compratori e i (molti) venditori;
- nel mercato romano, la sensibile contrazione degli scambi, ha solo arrestato il trend rialzista dei valori di compravendita (uffici 4.8%-negozi 5.9%). Ad impedire l'adeguamento delle quotazioni alle condizioni di mercato ha contribuito un'offerta piuttosto rigida: tuttavia, la stazionarietà dei tempi medi di vendita e il divario tra prezzo richiesto ed effettivo lasciano ipotizzare il progressivo attenuarsi di tale rigidità;
- I rendimenti da locazione si mantengono stabili e comunque elevati, con un 6% per il settore direzionale e un 8% per il mercato degli immobili commerciali. In particolare per la zona dell'EUR abbiamo rendimenti immobiliari in linea rispetto a fine 2007, sia per il settore uffici (5,8% rispetto al 5,9%) che per il settore negozi (7,5% rispetto al 7,4%);
- le previsioni degli operatori per il 2009 evidenziano un'intensificazione della fase recessiva, con un decremento dei valori di compravendita. Contemporaneamente, il volume delle transazioni non dovrebbe scendere significativamente, a fronte di una flessione dei canoni di locazione. Per il settore degli uffici, è prevalente l'opinione secondo cui la fase riflessiva si protrarrà a tutto il 2009, innescando quella riduzione dei valori che potrebbe eventualmente consentire una ripresa degli scambi; per il settore commerciale, le proiezioni ritengono che la fase recessiva avrà ricadute negative sulle compravendite, a fronte tuttavia di locazioni stabili.

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato immobiliare locale e nazionale, EUR S.p.A., grazie anche alle politiche attuate negli esercizi precedenti, che hanno portato a raggiungere percentuali di occupazione superiori al 97% degli immobili disponibili, ha affinato le sue strategie di gestore immobiliare, con l'obiettivo di raggiungere livelli sempre più alti di redditività degli immobili di proprietà. Le prime ripercussioni negative della crisi economica mondiale, evidenziate alla fine del 2008 si sono fatte sentire prevalentemente per effetto delle difficoltà finanziarie degli operatori commerciali.

Nel 2008 la Capogruppo ha proseguito nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente per la messa a reddito degli immobili, portandone a termine alcuni molto importanti, con conseguenze dirette in termini di incremento di redditività degli immobili stessi. Inoltre una politica di razionalizzazione degli spazi in uso diretto ha reso possibile la locazione di nuovi spazi, in precedenza utilizzati dalla società.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 17.754,80 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 75.450,76 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2008 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 10.019 mq, di cui 4.259 mq già locati entro l'anno. Inoltre nel corso dell'esercizio si sono resi disponibili ulteriori mq 890 all'interno di Palazzo Uffici, in precedenza utilizzati direttamente dalla Società e che è stato possibile mettere sul mercato grazie ad un'attenta azione di razionalizzazione degli spazi in uso diretto: questi spazi sono stati

interamente locati nel corso dell'esercizio. Alla fine dell'esercizio restano ancora liberi 10.500 mq (di cui circa 4.500 completamente interrati) parte dei quali attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Anche nel corso del 2008 è proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di TSP. Sono inoltre proseguite le attività legate alle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,82 % in sostanziale stabilità rispetto all'esercizio precedente.

Considerazioni conclusive

Le considerazioni che si possono trarre (riferite alla Capogruppo, in quanto per Eur Congressi si è trattato del primo vero anno di attività – quindi con l'impossibilità di effettuare confronti significativi con il passato -, e peraltro limitata a soli 8/9 mesi dell'anno) sono che nell'esercizio 2008 sono aumentati, seppur in misura limitata, i ricavi delle vendite e delle prestazioni di Eur S.p.A. - ed in particolare gli affitti attivi - che si sono attestati a 35.281 migliaia di euro contro 35.000 migliaia di euro dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo di Eur S.p.A. si è incrementato, rispetto a quello del precedente esercizio di 670 mila euro (48,48% della produzione contro il 46,96% del 2007).

L'utile netto della Capogruppo, in assenza di operazioni straordinarie di valorizzazione immobiliare che hanno caratterizzato i precedenti esercizi, si è attestato a **3,9 milioni di euro**, registrando peraltro, come significativo fattore positivo, un forte ritorno alla redditività operativa (+ 5.429 migliaia di euro rispetto al 2007).

Nel periodo 2003 - 2008 EUR S.p.A. ha pertanto realizzato utili complessivi pari a circa **65,2 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.

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.

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze

indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso del 2008, Eur S.p.A. ha incrementato le azioni per realizzare un modello organizzativo rispondente alla corretta allocazione delle risorse, per ottimizzare i costi e per definire un quadro normativo più aderente alle attività societarie, anche in virtù dell'adozione di procedure conformi al Decreto Legislativo n. 231/01 e alla Legge n. 262/05.

Quindi, le azioni elencate hanno portato a:

- 1) ulteriori esodi incentivati;
- 2) rinnovi contrattuali;
- 3) processi di sviluppo organizzativo;
- 4) incremento di distacchi del personale;
- 5) introduzione di nuove procedure aziendali;

L'effetto di queste azioni ha portato ad un decremento dei costi del personale.

Infatti il costo del personale, che nel consuntivo 2007 è stato pari a complessivi 5.432 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi per personale distaccato), alla fine del 2008 è stato di complessivi 5.110 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi per personale distaccato), con un decremento del 5,9%. Nel 2007 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 83,83 unità, mentre nell'esercizio 2008 è stato di 82,25 unità con un decremento di quasi il 2% di presenze medie.

Il numero puntuale di dipendenti alla fine dell'anno 2008 si è attestato a 82 unità, immutato rispetto al 31/12/07. Va sottolineato tuttavia, che, dal 1 gennaio 2009, il numero puntuale dei dipendenti è sceso a 81 unità.

Il 2008 recepisce gli effetti del rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale, come descritto più avanti in relazione al tema dei rapporti sindacali (ridefinizione indennità, incremento del valore del buono pasto, nuova struttura premio risultato).

Nello specifico, altri fattori che hanno contribuito significativamente alla composizione del costo del personale oltre a quelli indicati, sono stati:

- la diminuzione delle presenze medie del personale;
- il sostanziale consolidamento del lavoro straordinario;
- l'incremento dell'uso dello strumento del "distacco" che il Decreto Legislativo n. 276/2003 ("Legge Biagi") ha messo a disposizione delle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse reciproco; EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell'anno 2008 nella situazione di distaccataria per tre

unità e di distaccante per dodici dipendenti (saldo attivo di nove unità) di cui otto alla controllata Eur Congressi S.r.l., con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. alla controllata stessa.

Per ciò che riguarda il personale, va segnalata un'assunzione manageriale (un Quadro, a decorrere da febbraio 2008), mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodo incentivato, ha riguardato due dipendenti (Aree D e C).

Per quanto riguarda lo sviluppo del personale, nel terzo quadrimestre 2008 sono stati effettuati 3 passaggi di inquadramento nelle Aree C e D e la nomina a Dirigente di un Quadro della Società.

Inoltre, in data 1.12.2008, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la rinomina del Dirigente Preposto a seguito delle dimissioni dall'incarico del predecessore.

In data 1 ottobre 2008, è entrato in vigore il nuovo organigramma societario, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 22 settembre 2008, e di cui è stata data informazione e diffusione ai Dirigenti, alle RSA e al personale tutto.

In data 15 aprile 2008 è stato sottoscritto, con le OO.SS. e le R.S.A. aziendali, il rinnovo dell'accordo integrativo aziendale per il personale non dirigente, nei termini sostanziali proposti dalla Società: l'accordo è stato presentato all'assemblea del personale in data 22 aprile 2008.

Le principali novità hanno riguardato l'accorpamento di alcune indennità retributive al fine di ottimizzare l'organizzazione del lavoro, l'incremento del buono pasto e la nuova definizione del premio di risultato 2007, corrisposto in cifra fissa anziché in percentuale sulla RAL (retribuzione annua lorda) in base ad importi predefiniti nel contratto integrativo stesso.

L'accordo integrativo ha stabilito la conferma definitiva dell'orario di lavoro avviato in via sperimentale in data 30 marzo 2007.

Per ciò che riguarda le procedure aziendali, Eur S.p.A. ha adeguato, anche su richiesta degli azionisti, il Sistema di Controllo Interno ai dispositivi normativi di cui alla Legge n. 262/05 e al Decreto Legislativo n. 231/01. Ciò ha comportato la necessità di predisporre nuove procedure per tutti i cicli operativi aziendali. Pertanto nel mese di marzo 2008 sono state rese operative le nuove procedure sul ciclo passivo.

Nel mese di dicembre 2008, Eur S.p.A. ha introdotto le nuove procedure del Ciclo Attivo, della Tesoreria, del Personale e del Recupero Crediti.

Per quanto riguarda il contenzioso, nel 2008 la Società ha fatto fronte, presso il Tribunale del Lavoro, a diverse udienze aventi, come oggetto, ricorsi promossi da personale dipendente (o ex dipendente) della società.

L'esito delle decisioni degli organi giudiziari è stato sempre favorevole alla società, sia in termini qualitativi (sentenze di rigetto dei ricorsi), sia quantitativi (sentenze con contenuti economici significativamente inferiori alle richieste avanzate dai ricorrenti).

Per quanto riguarda la controllata Eur Congressi, la stessa, nel corso del 2008, ha operato con un organico totale di 11 dipendenti:

- 3 Dirigenti
- 1 Quadro
- 7 Impiegati

Le risorse elencate sono state in parte distaccate dalla Società controllante (otto, di cui due Dirigenti, un Quadro e cinque Impiegati) e in parte assunte nel corso dell'anno (tre, di cui un Dirigente e due Impiegati).

Funzionalmente, il personale è stato adibito e suddiviso tra le due principali attività delle controllate, e cioè:

- a) Sviluppo e coordinamento del progetto Nuovo Centro Congressi con tre addetti (due Dirigenti e un Funzionario)
- b) Sviluppo commerciale e Marketing dell'attività congressuale (Palazzo dei Congressi e Roma Business District) con otto addetti (un Dirigente, un Quadro e sei Impiegati).

Le attività di sviluppo del Nuovo Centro Congressi hanno anche visto la collaborazione di due consulenti.

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

Preliminarmente va osservato che (come richiamato già anche in premessa), per quanto riguarda i dati consolidati riclassificati (economici e patrimoniali), vengono esposti solo quelli relativi al 2008, in quanto per l'anno 2007 la Società non ha redatto il bilancio consolidato. Conseguentemente non è stato redatto il rendiconto finanziario consolidato.

I commenti forniti nel seguito si riferiscono pertanto principalmente alla Capogruppo, sia per la significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato, sia per la possibilità di effettuare confronti con il passato esercizio. Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati della controllata Eur Congressi e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di Eur S.p.A. relativo all'esercizio 2008 si attesta su un importo di 35.281 migliaia di euro.

I ricavi dell'esercizio, rapportati a quelli dell'anno precedente si sono così incrementati di circa 281 mila euro (pari allo 0,8%). Se si considerano però i dati economici depurati dai ricavi del Palazzo dei Congressi (non comparabili con l'esercizio precedente in quanto riferiti esclusivamente ai primi tre mesi dell'anno) i ricavi complessivi dell'esercizio 2008, rapportati all'esercizio precedente, si sono incrementati di 1.321 migliaia di euro (pari al 4,0% circa).

Analizzando poi i soli affitti attivi, l'incremento rispetto all'anno precedente diventa ancora più sensibile e pari a 2.138 migliaia di euro (+7%).

Tale incremento è dovuto essenzialmente al completamento dei lavori e conseguente messa a reddito di parte del Palazzo degli Archivi, di parte del Palazzo dell'Arte Moderna, di parte del Palazzo delle Scienze e del secondo piano del Palazzo degli Uffici.

Va inoltre segnalato che la conclusione della trattativa per la risoluzione anticipata del contratto di locazione con la soc. Vecchia America e la nuova locazione della maggior parte degli spazi stessi, conclusa nel terzo trimestre 2008 ha comportato un piccolo incremento di ricavi già nel presente esercizio, ma avrà effetti decisamente più rilevanti sugli esercizi futuri (incremento di circa 340 mila euro l'anno).

I maggiori ricavi derivanti dalle nuove locazioni sono riusciti a bilanciare alcuni eventi negativi quali i minori introiti per servizi di manutenzione e lavori per conto terzi (-50% rispetto al precedente esercizio): tale voce in realtà aveva fatto registrare nell'esercizio precedente introiti eccezionali e non ripetibili a causa di rilevanti e chiaramente occasionali lavori di personalizzazione eseguiti per conto del Comune di Roma per la realizzazione del CED e dell'Ufficio Elettorale.

Per quanto riguarda i parchi, va segnalato che i minori introiti nell'esercizio 2008 sono conseguenza della soluzione delle problematiche relative al Luneur. Infatti, la disdetta della precedente locazione e la conseguente liberazione dell'area per la consegna ai nuovi conduttori, avvenuta nei primi mesi dell'anno, hanno comportato minori ricavi nell'esercizio considerato un periodo privo di ricavi per i necessari lavori di riqualificazione del parco. Tale operazione però, a partire dal febbraio 2009, comporterà un incremento di ricavi di circa 250 mila euro l'anno rispetto al precedente contratto.

La controllata Eur Congressi, con un'attività riferita a circa 8/9 mesi dell'anno, ha conseguito ricavi per locazioni temporanee (eventi congressuali) per circa 2,6 milioni di euro.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2008 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 12.808 migliaia di euro, nel complesso solo di poco superiori rispetto al precedente esercizio (+1,73%), per effetto anche di alcune tipologie di costi non ripetibili in futuro (oneri residui legati al complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico – vedasi vigilanza –, servizi resi dalla controllata Eur Congressi).

Il costo del lavoro, complessivamente pari al 15,21% del valore della produzione (17% nel 2007), è diminuito di circa 607 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale e per effetto di minori oneri legati agli incentivi all'esodo.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 16.435 migliaia di euro nel 2007 (46,96% del valore della produzione) a 17.105 migliaia di euro nel 2008 (48,48% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi (919 mila euro) si riferiscono al fondo svalutazione crediti. L'accantonamento tiene conto soprattutto della vicenda relativa al cliente Hopit, dichiarato fallito dal Tribunale di Roma. Eur S.p.A. ha comunque presentato istanza per l'insinuazione nel passivo.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 2.025 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività) e per 61 mila euro al fondo contenzioso dipendenti.

Il saldo proventi/oneri diversi comprende principalmente l'ICI di competenza (1.217 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo è passato da 279 mila euro nel 2007 (0,80% del valore della produzione) a 5.708 migliaia di euro nel 2008 (16,18% del valore della produzione), grazie ad una maggiore efficienza operativa e all'assenza dei pesanti accantonamenti e svalutazioni effettuate (legate all'operazione "ex Velodromo Olimpico") nel passato esercizio.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 2.182 migliaia di euro, con un peggioramento pertanto di 1.362 migliaia di euro rispetto al passato esercizio.

Tale peggioramento è dovuto soprattutto al maggior indebitamento nei confronti delle banche, creatosi oltre che per far fronte al volume degli investimenti effettuati dalla Società nell'esercizio 2008, anche a seguito della crisi di liquidità che ha caratterizzato i maggiori clienti pubblici (Comune di Roma, Ministeri) con conseguenti sospensioni e/o forti ritardi nei pagamenti.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a €243 migliaia rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo.

Il saldo proventi/oneri straordinari, positivo per 757 mila euro, comprende tra i componenti negativi gli oneri relativi alle transazioni legate alle vicende LUPPRO e Vecchia America (per un totale complessivo di circa 1,8 milioni di euro), controparti con le quali si sono conclusi i rapporti contrattuali in essere con la Società.

Gli effetti positivi della conclusione di tali rapporti con la rilocalizzazione nei confronti di nuovi locatari sono già stati illustrati nel paragrafo di commento all'andamento dei ricavi.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 3.909 migliaia di euro (11,08% del valore della produzione) contro le 21.877 migliaia di euro (62,51% del valore della produzione) del precedente esercizio che, però, risultava conseguito in buona parte soprattutto per effetto della plusvalenza rilevata sull'operazione di valorizzazione immobiliare ex "velodromo Olimpico".

A livello consolidato, (redatto, come già ricordato, solo per l'esercizio 2008 e quindi privo di riferimenti comparativi) il risultato netto si è attestato a 3.537 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)		2008
	Forniture	0
	Affitti attivi	32.546
	Locazioni temporanee	3.156
	Servizi di Facility Management	1.242
	Servizi tecnologici	489
	Altri ricavi ordinari	170
A.-	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.603
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	15.078
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	716
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-
	Contributi in conto esercizio	0
B.-	Valore della produzione	53.397
	Consumi di materie e servizi esterni	(29.080)
C.-	Valore aggiunto	24.317
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	45,54%
	Costo del lavoro	(5.984)
	Incentivi esodo	(258)
D.-	Margine operativo lordo	18.075
	% MOL/Valore della produzione	33,85%
	Ammortamenti	(6.632)
	Altri stanziamenti rettificativi	(919)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.086)
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.261)
E.-	Risultato operativo	6.177
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	11,57%
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(2.588)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(243)
F.-	Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	3.346
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	6,27%
	Proventi ed oneri straordinari	757
G.-	Risultato prima delle imposte	4.103
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	7,68%
	Imposte sul reddito	(566)
H.-	Utile (perdita) del periodo	3.537
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	6,62%

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

(importi in migliaia di Euro)

	2008	2007
Forniture	0	0
Affitti attivi	32.537	30.399
Locazioni temporanee	843	1.883
Servizi di Facility Management	1.242	1.876
Servizi tecnologici	489	645
Altri ricavi ordinari	170	197
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	35.281	35.000
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	0
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	0
Contributi in conto esercizio	0	0
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	35.281	35.000
Consumi di materie e servizi esterni	(12.808)	(12.590)
C.- Valore aggiunto	22.473	22.410
% Valore aggiunto/Valore della produzione	63,70%	64,03%
Costo del lavoro	(5.110)	(5.432)
Incentivi esodo	(258)	(543)
D.- Margine operativo lordo	17.105	16.435
% MOL/Valore della produzione	48,48%	46,96%
Ammortamenti	(6.529)	(6.695)
Altri stanziamenti rettificativi	(919)	(450)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.086)	(6.549)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.863)	(2.462)
E.- Risultato operativo	5.708	279
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,18%	0,80%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(2.182)	(820)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	3.526	(541)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	10,00%	-1,54%
Proventi ed oneri straordinari	757	23.368
G.- Risultato prima delle imposte	4.283	22.827
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	12,14%	65,22%
Imposte sul reddito	(374)	(950)
H.- Utile (perdita) del periodo	3.909	21.877
% Risultato del periodo/Valore della produzione	11,08%	62,51%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 38.989 migliaia di euro, di cui 30.268 ascrivibili alla Capogruppo e 8.721 migliaia di euro di competenza della controllata Eur Congressi.

Per quanto riguarda Eur S.p.A. gli investimenti hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 24.213 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 691 mila euro, 66 mila euro per altri beni e per 5.298 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti (di cui 5.138 migliaia di euro relativi al NCC e 160 mila euro relativi alla realizzazione dei parcheggi in Piazzale Sturzo).

Tra le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo, a seguito del conferimento del ramo d'azienda (avvenuto in data 11 aprile 2008) nella controllata Eur Congressi relativo alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla gestione dell'attuale struttura congressuale esistente, si segnala il conseguente incremento del valore della partecipazione in Eur Congressi, passato da 10 mila euro a 80.203 migliaia di euro. Come già indicato, i beni conferiti sono stati iscritti nel bilancio della controllata al medesimo valore d'iscrizione che avevano in capo ad Eur S.p.A..

Il capitale proprio di Eur S.p.A. si è attestato a 706.068 migliaia di euro, coprendo per il 93% il capitale investito (pari a 759.598 migliaia di euro), e si è movimentato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi deliberati.

Il capitale d'esercizio di Eur S.p.A., positivo per 20.885 migliaia di euro, si è incrementato soprattutto per effetto della riduzione della voce "altre passività", a seguito del conferimento dei risconti passivi – circa 24,5 milioni di euro e relativi ai contributi di Roma Capitale percepiti negli anni passati – alla controllata Eur Congressi. Si segnala che nella voce "altre attività" sono compresi, al 31 dicembre 2008, i residui da incassare relativi alle operazioni di valorizzazione immobiliare – vendita terreno in zona Laurentina e cessione 51% della partecipata Aquadrome – per un totale di 35,5 milioni di euro).

Il flusso monetario della Capogruppo nel periodo 2008 è stato negativo per 23.340 migliaia di euro, quale effetto complessivo dei flussi negativi derivanti dalle attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato comunque di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 10.438 migliaia di euro), dalle attività di investimento e disinvestimento, nonché per effetto della distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato d'esercizio 2006. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 30.191 migliaia di euro ad un saldo finale, sempre negativo, di 53.530 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda Eur S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 762 mila euro, da debiti verso banche a breve termine per 42.511 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 11.781 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio, provveduto a smobilizzare – pro solvendo (con un'anticipazione pari al 90%) – alcuni crediti vantati nei confronti dei clienti pubblici (Comune di Roma e Ministeri) a seguito dei forti ritardi nei pagamenti da parte di questi ultimi, per le note difficoltà finanziarie nelle quali gli stessi versano, come già evidenziato nel paragrafo di commento ai risultati economico – finanziari.

A livello di Gruppo, l'indebitamento finanziario netto a breve si è attestato invece a 45.397 migliaia di euro, per la presenza, in capo alla controllata, di un saldo netto finanziario positivo per 8.133 migliaia di euro (sostanzialmente corrispondente ai fondi di Roma Capitale non ancora utilizzati per il pagamento dei lavori sul

NCC). Per maggiori dettagli sull'andamento della situazione finanziaria di Eur Congressi, si rinvia a quanto detto nello specifico paragrafo "Nuovo Centro Congressi".

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

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

		AL 31/12/08
A.-	Immobilizzazioni	
	Immobilizzazioni immateriali	478
	Immobilizzazioni materiali	725.289
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	11.746
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.097
		739.610
B.-	Capitale di esercizio	
	Rimanenze di magazzino	40.792
	Crediti commerciali	22.738
	Altre attività	43.006
	Debiti commerciali	(31.397)
	Fondi per rischi ed oneri	(5.223)
	Altre passività	(68.391)
		1.525
C.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	741.135
D.-	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.458)
E.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	739.677
	coperto da:	
F.-	Capitale proprio	
	Capitale versato	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	45.495
	Utile (Perdita) del periodo	3.537
		694.280
G.-	Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	0
H.-	Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)	
	debiti finanziari a breve	54.529
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(9.132)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-
		45.397
	(G+H)	45.397
I.-	Totale come in E (F+G+H)	739.677

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

	AL 31/12/08	AL 31/12/07
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	332	339
Immobilizzazioni materiali	634.131	718.450
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	103.608	23.415
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.097	2.159
	740.168	744.363
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	21.526	24.238
Altre attività	51.903	55.516
Debiti commerciali	(21.746)	(25.256)
Fondi per rischi ed oneri	(5.223)	(8.165)
Altre passività	(25.575)	(51.760)
	20.885	(5.427)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	761.053	738.936
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.455)	(1.585)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	759.598	737.351
coperto da:		
F.- Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	56.911	40.035
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877
	706.068	707.160
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	0	0
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	54.292	30.304
disponibilità e crediti finanziari a breve	(762)	(113)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	53.530	30.191
(G+H)	53.530	30.191
I.- Totale come in E (F+G+H)	759.598	737.351

Return on Equity (ROE) %	0,55%	3,09%
Return on Net Assets (ROA) %	0,70%	0,03%
Return on Net Assets (ROI) %	0,75%	0,04%

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Importi in migliaia di Euro)

	AL
	31/12/2008
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali	
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(30.186)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio	
Utile (Perdita) del periodo	3.537
Ammortamenti	6.632
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	243
Variazioni del capitale di esercizio	(6.951)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(127)
	2.998
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	
Investimenti in immobilizzazioni:	
.immateriali	(347)
.materiali	(38.989)
.finanziarie	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	26.127
	(13.209)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento	
Nuovi finanziamenti	0
Conferimenti dei soci	0
Contributi in conto capitale	0
Rimborsi di finanziamenti	0
Rimborsi di capitale proprio	0
	0
E.- Distribuzione utili	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(15.211)
G.- Disponibilità monetarie nette finali	
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(45.397)

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

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2008	AL 31/12/2007
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(30.191)	(5.606)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877
Ammortamenti	6.529	6.695
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(336)	(23.268)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(26.312)	(13.677)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(130)	(229)
	(16.340)	(8.602)
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(169)	(117)
.materiali	(30.268)	(33.294)
.finanziarie	(80.132)	(22.529)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	108.569	46.004
	(2.000)	(9.936)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	(1.047)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	0	(1.047)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(23.340)	(24.585)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(53.530)	(30.191)