

EUR S.p.A.
Sede legale in Roma, Via Virgilio Testa, 23
Capitale sociale Euro 645.248.000 i.v.
C.F. e n. Reg. Imprese n. 80045870583 – R.E.A. n. 0943510 – RM

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti sul bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018

Roma, 13 giugno 2019

Agli Azionisti di EUR S.p.A. (la "Società" o "EUR")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429, comma 2, Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri previsti dalla norma, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio Sindacale è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 16 ottobre 2018 ed è composto da Giovanni Naccarato, Presidente del Collegio Sindacale, Cinzia Vincenzi, sindaco effettivo, e Giovanni Caravetta, sindaco effettivo.

A partire dalla propria nomina il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo le *"Norme di comportamento del Collegio Sindacale - Principi di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate"* raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 2403 del Codice Civile.

Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto

A far data dalla propria nomina, il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto acquisendo le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti, mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del Management della Società ed incontri con il revisore legale e con l'Organismo di Vigilanza, avendo quindi conoscenza dell'attività svolta dalla Società e della sua evoluzione, ponendo, inoltre particolare attenzione alle operazioni di maggior rilievo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione alle quali abbiamo partecipato nel corso dell'esercizio 2018 e a far data dal nostro insediamento (n. 6), si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento. Nel corso di tali riunioni gli amministratori hanno fornito una costante informativa, presentando anche situazioni di periodo, in merito al generale andamento della

gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o delle sue controllate. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, attestiamo che, per quanto a nostra conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

Gli Amministratori nella Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2018 riportano le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale dell'esercizio. Tale Relazione risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e di quello consolidato e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno

Abbiamo acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della Società e delle sue eventuali mutazioni; sono state inoltre rese disponibili le informazioni periodiche di cui all'art. 2381 co. 5 Codice civile. Dalle analisi effettuate, tenendo conto della tipologia dell'attività svolta nonché delle caratteristiche della Società, riteniamo adeguata la struttura organizzativa di quest'ultima. In merito a quanto esposto, si è potuto riscontrare che la Società ha modificato, aggiornandolo, il proprio modello organizzativo nel marzo del 2018.

EUR ha adottato e successivamente aggiornato e modificato, il modello organizzativo previsto dal D.Lgs. 231/2001 (il "Modello 231"), finalizzato a prevenire la possibilità di commissione degli illeciti rilevanti ai sensi di detta disciplina e, conseguentemente, la responsabilità amministrativa della Società.

L'Organismo di Vigilanza ("O.d.V."), organo a cui è stato affidato il compito di vigilare sul corretto funzionamento del Modello 231 e di curarne l'aggiornamento, ha incontrato il Collegio Sindacale e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

Abbiamo avuto conoscenza e valutato, per quanto di competenza, l'adeguatezza del sistema di controllo interno anche con incontri avuti sia con il responsabile dell'Internal Audit, sia con l'Organismo di Vigilanza.

Sulla base di tali attività reputiamo che il sistema di controllo interno sia impostato ed organizzato correttamente al fine di garantire un regolare e corretto svolgimento dell'attività. Ciò rende possibile, tra l'altro, la rappresentazione fedele dell'andamento e dei fatti di gestione sotto il profilo, sia economico sia finanziario e patrimoniale.

Non si pongono, dunque, specifiche osservazioni in merito, se non un invito a verificare costantemente l'attività ed il funzionamento dei presidi di controllo interno oltre che a procedere nell'opera di razionalizzazione ed implementazione dei flussi informativi.

Attività di vigilanza sul sistema amministrativo contabile e sul processo di informativa finanziaria

Il Collegio Sindacale ha valutato l'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile a rappresentare correttamente i fatti di gestione nonché l'efficacia dei sistemi di gestione del rischio, anche per quanto attiene l'informazione finanziaria e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Attività di vigilanza sui rapporti con società controllate e sulle operazioni con parti correlate

Il Collegio Sindacale ha verificato le operazioni con parti correlate e/o infragrupo in merito alle quali si rileva che EUR ha in corso rapporti di natura patrimoniale con Roma Capitale, azionista della società, nonché con le partecipate Roma Convention Group S.p.A., Eur TEL S.r.l. ed Aquadrome S.r.l.

I rapporti economici con la collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione si sono esauriti nell'esercizio 2012. Ad oggi residuano esclusivamente partite creditorie che, considerata la situazione in cui versa la collegata, sono state interamente svalutate già nei precedenti esercizi.

I rapporti con l'azionista di maggioranza MEF sono esclusivamente di natura finanziaria. Il dettaglio di suddetti rapporti è evidenziato all'interno della Relazione sulla Gestione (paragrafo "Parti Correlate").

I rapporti evidenziati sono regolati da specifici contratti. Con riferimento alle operazioni con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427 co. 22 bis Codice civile, si precisa che le operazioni rilevanti sono state concluse a valori sostanzialmente di mercato e che i prezzi applicati sono in linea ed equivalenti alle condizioni praticate tra parti indipendenti.

In ordine a quanto sopra è ancora da rilevare che: i) relativamente ai rapporti finanziari tra EUR e la controllata Aquadrome S.r.l., nell'interesse del Gruppo, la controllata come già nei precedenti esercizi ha confermato il sostegno finanziario della controllata, non operativa, tramite un finanziamento infruttifero corrente ai sensi dell'art. 2467 del codice civile; ii) con particolare riferimento ai rapporti con la controllata Roma Convention Group, nel corso dell'esercizio la controllante, pur in pendenza del collaudo amministrativo del Roma Convention Center e considerando il proseguimento della fase di *start up*, ha comunque proceduto a definire un aggiornamento in aumento del canone di utilizzo temporaneo

dell'immobile che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dello stesso nonché delle prospettive contingenti di mercato.

Attività di vigilanza sull'attività di revisione legale dei conti

Le funzioni di revisione legale dei conti, secondo quanto previsto ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, sono affidate alla società di Revisione KPMG S.p.A (la "Società di Revisione" o "KPMG"), la quale, secondo la normativa vigente ha attestato la propria indipendenza. In merito a quanto esposto, asseriamo che nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di Revisione ha altresì espresso ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 le proprie relazioni di revisione sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, relazione che non evidenzia rilievi. La Società di Revisione ha espresso, dunque, il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data.

Il collegio, nel corso dell'esercizio, ha tenuto incontri con la Società di Revisione, mantenendo con i suoi esponenti un continuo contatto volto allo scambio di dati ed informazioni rilevanti in merito all'attività svolta. Durante i colloqui avvenuti nel corso dell'esercizio 2018, sono stati affrontati gli aspetti più considerevoli che richiedessero specifici approfondimenti.

Nel corso di tali incontri non sono stati portati alla nostra attenzione fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Bilancio d'esercizio e consolidato al 31 Dicembre 2018

Con specifico riguardo all'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, del bilancio consolidato (redatti in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e ss. del Codice civile, interpretate ed integrate, dai principi contabili predisposti dal Consiglio dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità) e della relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 Codice civile, il Collegio Sindacale riferisce quanto segue:

- il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 del Gruppo Eur, chiude per l'esercizio 2018 con un utile netto di gruppo pari a 3.029 migliaia di euro; come pure positivo è il risultato netto del bilancio d'esercizio 2018 della capogruppo Eur Spa, che evidenzia un utile di 2.454 migliaia di euro;
- è stato verificato che il bilancio della Società e il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti e sono accompagnati dai documenti previsti dal codice civile;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento dei doveri che gli competono; non si hanno, quindi, osservazioni al riguardo;
- per quanto a conoscenza del Collegio Sindacale, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice civile;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

Gli Amministratori, nel paragrafo "La Gestione dei Rischi" della Relazione sulla Gestione, descrivono i principali fattori di rischio operativi ed incertezze cui la Società ed il Gruppo sono esposti, indicando i rischi di natura creditizia, finanziaria, e di mercato.

Gli amministratori attestano, ed il Collegio dà atto per quanto a sua conoscenza, che non sono intervenute operazioni atipiche o inusuali.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue:

- in data 31.01.2019 è stata indetta una gara con procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro di lavori di manutenzione straordinaria al Roma Convention Center. L'intervento ricomprende l'esecuzione dei lavori di ripristino dettati dall'avvenuta "Traslazione" dell'opera. Con DD dell'AD n. 68 del 19.04.2019, ad esito della procedura di gara, è risultata quale affidataria la Soc. GE.ST.IM S.r.l. si rileva che, allo stato attuale, è in corso la sottoscrizione al fine di sollecitare l'avvio dei lavori. La fine dei lavori di ripristino inerenti alla "traslazione" dell'opera è prevista per ottobre 2019. In merito al contenzioso con la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., si rileva che quest'ultima ha notificato alla Società ricorso per la riassunzione del giudizio al 27 febbraio 2019. La nuova udienza, fissata per il 15 maggio 2019 è stata rinviata, per trattative in corso, al 10 luglio 2019. Si rileva, in merito a quanto sopra esposto, che gli amministratori nel procedere alla redazione del bilancio d'esercizio, oggetto d'analisi della presente relazione, abbiano prudenzialmente ritenuto di adeguare il fondo rischi ed oneri, già stanziato nei precedenti esercizi;
- in data 17.01.2019 è stato sottoscritto l'atto di compravendita dell'hotel tra Eur S.p.A. e Icarus S.p.A. Tale contratto è, allo stato, sottoposto a condizione sospensiva e sarà pienamente efficace ad esito: i) dell'ultimazione dei lavori di ripristino relativi alla "Traslazione" del Roma Convention Center La Nuvola; ii) della emanazione di un provvedimento amministrativo da parte di Roma Capitale, ancora in corso di valutazione da parte della stessa, che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio sito in Piazzale Sturzo. In relazione alla prima condizione sospensiva, si rileva che con l'emissione del D.D. n. 411 del 22.03.2018 è stato autorizzato il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. La fine dei lavori, come evidenziato in precedenza, è prevista per ottobre 2019;
- sono allo stato in corso le attività volte al recupero del credito della Società nei confronti di della Luneur Park S.p.A, alla luce del ritardo da parte di quest'ultima nella corresponsione del canone di locazione. A riguardo, non si ritiene che da tale posizione possa emergere una passività probabile nei confronti della capogruppo EUR;
- in data 9 gennaio 2019, la Mare Nostrum Romae S.r.l., che in data 12.03.18 aveva comunicato alla Società di aver presentato ricorso ai fini dell'ammissione alla procedura di concordato, ha comunicato che, con provvedimento datato 07.01.19, in merito a quanto esposto, il giudice si è

riservato ogni decisione in merito alla domanda di ammissione a procedura concorsuale. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico della Società EUR;

- in data 26 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione della Società ha proceduto alla nomina del nuovo Organismo di Vigilanza nelle persone del Prof. Avv. Alessandro Bernasconi (Presidente), del dott. Alvisè Deganello (componente) e dell'Avv. Carlo Marcone (componente). A questi ultimi sono stati assegnati compensi pari a € 15.000 per il Presidente ed € 10.000 per i componenti.

Omissioni o fatti censurabili, pareri e altre informazioni

Il Collegio dà atto che:

- l'attività di vigilanza si è svolta nel corso dell'esercizio 2018 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da rilevare nella presente relazione né abbiamo proposte da formulare; durante l'anno sono state svolte regolarmente le riunioni di cui all'art. 2404 Codice civile e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali, debitamente sottoscritti per approvazione unanime;
- nel corso dell'esercizio non ha rilasciato pareri, oltre a quanto in precedenza riferito;
- non sono state presentate denunce di cui all'articolo 2408 Codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere;
- non sono state presentate denunce di cui all'art. 2409 Codice civile co. 7;
- ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4), non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla Società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona;
- ai sensi dell'art. 2427 bis del Codice civile, alla data di chiusura dell'esercizio oggetto d'analisi della presente relazione, il Gruppo EUR non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

Considerando quanto sopra esposto ed indicato, riteniamo che la Relazione sulla Gestione contenga adeguata informativa sull'attività dell'esercizio e concordiamo con la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione del risultato di esercizio. Riteniamo dunque che non sussistano ragioni ostative all'approvazione del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018.

Il Collegio Sindacale

Giovanni Naccarato

Cinzia Vincenzi

Giovanni Caravetta