

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017**  
**REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

all'Assemblea degli azionisti della Società EUR S.p.A. con sede legale in Roma, Via Ciro il Grande n° 16 – 00144 Roma.

*Oggetto: Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.*

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'Organo di Amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti dallo approvati :

- Progetto di bilancio, completo di nota integrativa, prospetto delle variazioni di patrimonio netto e rendiconto finanziario.
- Relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale – Principi di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC.

Le funzioni di revisione legale dei conti, secondo quanto previsto dall'art. 14 del D.Leg. 39/2010, sono affidate alla società di Revisione KPMG S.p.a., che ha attestato, secondo la normativa vigente, la propria indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che l'Organo di Amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL"

necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10/12/2008.

Il bilancio è stato redatto in conformità della normativa vigente del Codice Civile interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità attualmente in vigore.

Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione unitamente a quelle inerenti la compilazione della nota integrativa.

#### **Conoscenza della società e valutazione dei rischi.**

Dato atto della conoscenza che il Collegio Sindacale ha potuto maturare in merito alla società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, la "pianificazione" dell'attività di vigilanza – nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata sulla base di quanto conosciuto in relazione alle informazioni acquisite.

E' stato quindi possibile riscontrare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale; considerando, comunque, che a seguito delle difficoltà finanziarie avute dalla capogruppo e già descritte nei bilanci precedenti la Società ha aderito ad un concordato preventivo con continuità aziendale ex art. 161, comma 6 LF. Nel 2015 il Tribunale di Roma, sezione fallimentare, ha emesso il decreto di omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione che ha prodotto i suoi effetti a partire dal 21 dicembre 2015. Al riguardo si evidenzia, tra l'altro, la avvenuta cessione di parte

consistente del patrimonio immobiliare, che oltre ad apportare liquidità alla società, consentendo di passare da un indebitamento di circa 221 milioni di Euro nel 2014 a circa 98 milioni di Euro nel 2017, ha di fatto ridimensionato l'ammontare dei ricavi per locazioni che si sono stabilizzati in circa 18 milioni di Euro.

- la Società ha in corso rapporti di natura patrimoniale con l'azionista Roma Capitale, nonché con le partecipate Roma Convention Group SpA, Eur Tel S.r.l., Aquadrome S.r.l., Marco Polo S.r.l. in liquidazione oltre che con l'azionista MEF; nel 2017 si sono avuti rapporti di natura economica con Roma Capitale, con il MEF e con le società controllate Roma Convention Group, Eur Tel ed Aquadrome. I rapporti economici con la Società Marco Polo S.r.l. in liquidazione si sono esauriti nel 2012 e ad oggi residuano esclusivamente partite di credito rivenienti da esercizi precedenti; tutti questi rapporti sono evidenziati nella Relazione sulla Gestione (paragrafo "parti correlate") e nella Nota Integrativa al bilancio; il management ha ribadito che i prezzi applicati sono in linea con le condizioni praticate a terzi e a valori sostanzialmente di mercato.
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*", indicate come dipendenti di Eur S.p.A., secondo quanto esposto in nota integrativa, al 31 dicembre 2017 erano 107 suddivise in 5 dirigenti, 20 quadri, 79 impiegati, 3 operai.

Quanto constatato nei punti precedenti risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi per gli ultimi due esercizi, e cioè quello in esame (2017) e quello precedente (2016). E', altresì, rilevabile che la società ha operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli del Collegio si sono svolti su tali presupposti.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'Organo di Amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4 c.c.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a large, stylized 'G' with a vertical line extending downwards. To its right are the initials 'G' and 'CR'.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato l'esercizio 2017; durante l'anno sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### **Attività svolta**

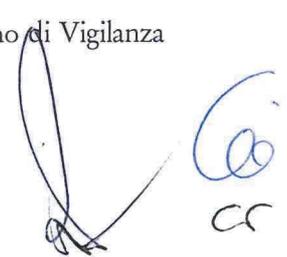
Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha avuto conoscenza dell'attività svolta dalla società e della sua evoluzione, ponendo particolare attenzione alle operazioni di maggior rilievo mediante confronti con il management aziendale nel corso delle verifiche e delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, e tenendo conto delle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi.

Il Collegio ha, altresì, seguito le operazioni di maggiore importanza compiute dalla Società con terzi, non riscontrando operazioni atipiche e/o inusuali rispetto alla missione sociale, e non è venuto a conoscenza di operazioni avvenute nel 2017 manifestamente imprudenti o azzardate, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio ha preso atto della Relazione presentata dal preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, condividendo le raccomandazioni al Consiglio di Amministrazione in essa contenute.

Il Collegio ha potuto periodicamente valutare l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni anche tramite le informazioni fornite durante gli incontri intervenuti con i responsabili dei vari settori della società; sono state rese le informazioni periodiche di cui all'art. 2381 comma 5, c.c.. La Società ha modificato ed aggiornato il proprio Modello Organizzativo nel marzo del 2018 e sta ultimando la stesura di alcune specifiche procedure.

Il Collegio ha 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, prendendo, altresì, atto della Relazione dell'Organismo di Vigilanza

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is a large, stylized loop, and the initials are 'Co' and 'cr' written below it.

datata 4 maggio 2018. Alla luce degli incontri avuti anche con il preposto alla Direzione Finanziaria, nonché alla trasparenza ed alla anticorruzione si raccomanda che l'attività ed il funzionamento dei presidi di controllo interno siano costantemente monitorati, ove necessario potenziati e sia dato seguito alle criticità, alle raccomandazioni ed ai rilievi emersi nei diversi documenti e relazioni predisposti dai suddetti organi.

Si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica amministrativa sembra adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati hanno conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- gli Amministratori hanno fornito una costante informativa sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; presentando anche situazioni di periodo. In particolare si è preso atto della situazione riguardante il NUOVO CENTRO CONGRESSI e della problematica inerente il contenzioso con l'appaltatore nel suo complesso e, in dettaglio, la avvenuta traslazione della "Nuvola".
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni, se non un invito a procedere nell'opera di razionalizzazione ed implementazione dei flussi informativi oltre che a chiudere i rilievi e le

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a large, stylized loop. To its right are the initials 'Ge' and 'Ar' stacked vertically.

raccomandazioni emerse in sede di verifiche sia degli organi di controllo interno sia dell'Organismo di Vigilanza;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di Amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

### **Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione**

Il progetto di bilancio dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2017, redatto sul presupposto della continuità aziendale, è stato approvato dall'Organo di Amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto di variazione del Patrimonio netto, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

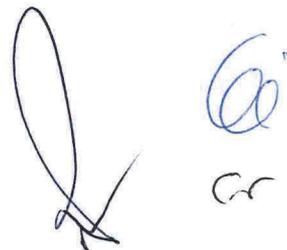
Inoltre:

- l'Organo di Amministrazione ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione KPMG che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative. Il Collegio si è incontrato con la società di revisione e nel corso dei colloqui sono stati affrontati gli aspetti più rilevanti che richiedessero specifici approfondimenti e non è emersa l'esistenza di fatti censurabili.

E' quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a large, stylized loop. To its right are the initials 'Cr'.

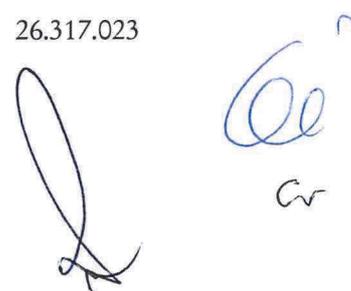
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto vigente dell'art. 2426 c.c.;
- non essendo demandato al Collegio il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'Organo di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato per quanto a conoscenza del Collegio, alle norme di legge vigenti ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato in nota integrativa;
- come già riferito sono state acquisite informazioni dall'Organismo di vigilanza e si è presa visione delle relazioni predisposte nel corso del 2017 e dei primi mesi del 2018.
- il Collegio Sindacale prende atto che la Società, come dichiarato con nota prot. 2018001866 dell' 8.05.2018 a firma dell' Amministratore delegato, indirizzata al Presidente del Collegio, ha raggiunto gli obiettivi sulle spese di funzionamento, ex art. 19 comma 5 Dlg. N. 175/2016, nel rispetto di quanto fissato dal MEF circa il contenimento dei costi di funzionamento;
- in merito alla proposta dell'Organo di Amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

### Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di Amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 2.633.926 e si riassume nei seguenti valori.

<b>ATTIVO</b>	<b>Euro</b>
IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	307.277
- materiali	684.181.265
- finanziarie	63.487.262
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>747.975.804</b>
CIRCOLANTE	
- rimanenze	50.500.000
- crediti	58.112.295
- disponibilità liquide	71.195.349
<b>Totale circolante</b>	<b>179.807.644</b>
RATEI E RISCONTI	122.950
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>927.906.398</b>
<b>PASSIVO</b>	
PATRIMONIO NETTO	
648.443.613	
FONDI PER RISCHI ED ONERI	28.613.188
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	859.792
DEBITI	116.743.193
RATEI E RISCONTI	133.246.612
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>927.906.398</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
Valore della produzione	26.317.023



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'Cr'.

Costi della produzione	(24.403.466)
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>1.913.557</b>
Proventi e oneri finanziari	(1.712.774)
<b>Totale risultato prima delle imposte</b>	<b>200.783</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.433.143
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>2.633.926</b>

Il Collegio Sindacale a tale riguardo rileva quanto segue:

- 1) il risultato d'esercizio è influenzato da alcune operazioni di carattere non operativo. In primo luogo, infatti, sono stati rilasciati per complessivi Euro 2.497 migliaia, tra i ricavi di conto economico, alcuni fondi appostati per esuberi, per oneri, per rischi e svalutazioni stimati ed accantonati in esercizi precedenti. Si riscontra, inoltre, l'incidenza di sopravvenienze attive per circa Euro 777 migliaia.
- 2) la Società controlla le Società Roma Convention Group S.p.a.; Eur Tel S.r.l.; Aquadrome S.r.l. ; detiene il 33% di Marco Polo S.r.l. in liquidazione. Come dettagliato a pag. 193 della Nota Integrativa , se la Società avesse valutato le partecipazioni in Società controllate con il metodo del Patrimonio Netto, in base a quanto suggerito dai principi contabili di riferimento, il Patrimonio Netto della Società sarebbe stato pari ad Euro 633.188 mila e l'utile ad Euro 2.844 mila ; la Società ha comunque predisposto il bilancio consolidato di Gruppo. Gli Amministratori hanno inoltre ritenuto congruo il valore di carico della controllata Acquadrome S.r.l. sulla base di un parere redatto da un terzo esterno indipendente in considerazione anche degli utili stimati per le iniziative immobiliari della controllata; Si rileva, in ogni caso, che è in itinere il processo volto a perfezionare la fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. in Eur S.p.a.
- 3) quanto al contenzioso nei confronti di Condotte S.p.A., appaltatore del Nuovo Centro Congressi, il Collegio è stato informato delle novità intercorse nel corso dell'esercizio ampiamente descritte nella nota integrativa e nella Relazione alla gestione al Bilancio, nonché degli aggiornamenti circa le risultanze degli studi condotti da professionisti esperti indipendenti che hanno seguito in modo approfondito gli sviluppi del contenzioso ed in

particolare della CTU che ha determinato in favore dell'appaltatore la somma di Euro 53.292.970; la Società, in attesa del deposito della sentenza da parte del Giudice, ha provveduto a mantenere inalterato l'accantonamento effettuato nel precedente esercizio per una somma pari alle passività potenziali stimate, di gran lunga inferiore a quanto emerso dalla CTU; la correttezza del bilancio si fonda pertanto sul buon esito delle previsioni ad oggi formulate sul punto dal Consiglio di Amministrazione.

Nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa al bilancio sono descritti, inoltre, gli altri contenziosi in essere e le motivazioni che hanno determinato le appostazioni in bilancio in base alla valutazione dei relativi rischi.

Il Fondo Svalutazione Crediti, pari ad Euro 12.472 mila, secondo quanto riferito alla pagina 160 della Nota Integrativa è ritenuto congruo ed è stato determinato sulla base di una attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società.

- 4) con riguardo alla continuità aziendale, pur avendo la Società beneficiato sia della liquidità riguardante la cessione dei beni immobili avvenuta nel 2015, sia delle anticipazioni di liquidità da parte del MEF, non si può escludere, tenendo conto dei potenziali esiti dei contenziosi in essere, nonché della redditività che l'azienda riuscirà a produrre nei prossimi esercizi, la necessità, in futuro, di eventuali ulteriori smobilizzi o interventi da parte degli azionisti.

## Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che – con la precisazione innanzi formulata circa le valutazioni in merito alle vertenze in essere – non sussistono ragioni ostative all'approvazione del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Roma, 4 giugno 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Mario Picardi - Presidente

Dott. Carlo Cinotti - Sindaco effettivo

Dott.ssa Cinzia Vincenzi – Sindaco effettivo



The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature is at the top, followed by the signature of Carlo Cinotti, and then the signature of Cinzia Vincenzi.