

MARCO POLO S.p.A.
JOINT VENTURE TRA AMA E ACEA

Sede in VIA MARCO POLO, 31- 00154 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 600.000 versati 421.500

**Relazione sulla gestione
del bilancio al 31/12/2003**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2003 riporta un risultato positivo pari a Euro 124.584.

Si tratta, come a Voi noto, del primo esercizio di operatività della Società, che è riuscita a sviluppare un Valore della produzione di Euro 30.205.877, in grado di coprire i Costi della Produzione di Euro 28.194.207 ed a lasciare un margine di Euro 2.011.670.

La Gestione Finanziaria migliora detto margine per Euro 53.751, mentre la Gestione Straordinaria pesa in senso negativo per 684.458 Euro.

La Gestione Tributaria infine assorbe 1.258.811: il **tax rate** della Società è stato pari al 90,98%.

Il risultato del primo esercizio di operatività è senz'altro positivo.

La Società ha infatti avviato la propria operatività sulla base di due contratti di affitto di ramo d'azienda, con i due promotori/azionisti AMA S.p.A. ed ACEA S.p.A. All'interno dei rami sono stati stipulati i contratti di servizio, i cui corrispettivi sono stati definiti sulla base dei perimetri di costo che le attività transitate avevano assunto nelle Società di provenienza. Era quindi lecito attendersi una chiusura prossima al pareggio, tenuto conto anche dei costi che la societizzazione comporta.

Occorre poi tener conto che il contratto di servizio con AMA S.p.A. definisce il corrispettivo del primo anno di vigenza in misura pari ai costi sostenuti ("ribaltamento"), per cui la creazione di margine su detto contratto, nel 2003, è "strutturalmente" impossibile.

Ma la creazione di valore per i nostri azionisti non si è fermata alla maturazione dell'utile.

Infatti la forte concentrazione sul business, la focalizzazione della missione, la concentrazione in Marco Polo di tutte le attività del Facility Management di ACEA S.p.A. (programmazione, esecuzione, controllo) hanno consentito di poter razionalizzare le prestazioni, ottimizzando ed efficientando il processo sin dal momento della genesi della richiesta.

Il risultato è stato una riduzione della quantità di attività svolte, a parità di perimetro, il che ha determinato, a norma di contratto, l'emissione di una nota di credito a favore del Committente ACEA di Euro 972.043.

Occorre poi tener conto che ha pesato negativamente sul risultato l'addebito, da parte di ACEA, degli oneri sostenuti per l'incentivo all'esodo e per il costo per il prepensionamento del personale in forza ad ACEA stessa ma distaccato presso Marco Polo. L'importo dell'addebito, pari ad Euro 684.457, trova allocazione come posta straordinaria di Conto Economico.

Infine la "societizzazione" ha sostituito, nei Vostri conti economici quali Committenti, oneri esterni a costo del personale. Pur essendo previsto il "ribaltamento" dell'IRAP sul costo del personale transitato, l'onere tributario a carico di Marco Polo (ed il conseguente beneficio per i Committenti/Azionisti) su detto ribaltamento nel 2003 è stato pari ad Euro 268.292.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La vostra società, come ben sapete, opera nell'ambito del Facility Management, grazie all'apporto, mediante contratto novennale di affitto di ramo d'azienda, della attività già svolte all'interno dei due soci AMA S.p.A. ed ACEA S.p.A.

Ai sensi dell'articolo 2428 si segnala che l'attività non viene svolta in sedi secondarie.

Andamento della gestione

Gli ultimi anni hanno registrato una lenta, ma comunque apprezzabile, crescita culturale all'interno delle organizzazioni aziendali italiane. Questo ha prodotto la ricerca di maggiore qualità e efficienza nella gestione dei servizi in senso lato. Una dinamica, questa, che ha avuto un immediato effetto sul mercato dell'offerta del facility management, tanto che parte di essa si è velocemente organizzata per rispondere in maniera adeguata a questa incrementata richiesta di eccellenza, proveniente in modo generalizzato dal mondo delle imprese.

Attualmente, l'offerta di servizi di facility management in Italia presenta un quadro in cui emergono essenzialmente tre categorie d'impresе. In primo luogo ci sono i fornitori di singoli servizi, soggetti paragonabili ai single contractor del Regno Unito e specializzati nelle erogazione di una prestazione relativa ad un solo servizio. A questa prima tipologia si aggiungono i gestori di servizi specifici. Queste aziende si occupano non solo dell'erogazione, ma anche della completa gestione e progettazione di un servizio o di una macroarea di servizi liberando così il facility manager di un'azienda da qualunque problematica a essi relativa. Quindi, è il primo stadio di un processo di out-sourcing che può essere più esteso fino comprendere molte altre attività e mansioni.

A completare il lato dell'offerta ci sono i global outsourcer, soggetti economici che si pongono sul mercato come gestori di più servizi. Nella maggioranza dei casi questi soggetti sono in grado di instaurare con il cliente una collaborazione orientata alla garanzia del risultato e alla piena condivisione degli obiettivi.

Questi operatori si contraddistinguono perché non forniscono solo un servizio o la sua gestione: sanno offrire management, spesso innovando quello che è presente all'interno delle aziende clienti, e soprattutto possono contare su forti capacità professionali da trasferire all'interno delle imprese. Tuttavia va precisato che in Italia le tre categorie che fanno il mondo dell'offerta di FM non possono essere considerate come separate e distinte in un'unica classificazione.

E' abbastanza frequente che lo stesso soggetto possa di volta in volta concludere contratti che prevedono la sola fornitura di prestazioni e altri nei quali il cliente richiede un servizio di management a lungo termine. Molto dipende dal tipo di domanda che arriva e che di conseguenza modifica l'offerta. Al contrario, la tipologia di utilizzatore dei servizi di FM è più facilmente inquadrabile e classificabile. Anche in questo caso si possono individuare tre categorie essenziali: in primo luogo ci sono aziende in cui non esiste la figura del facility manager e le responsabilità per i servizi sono suddivise all'interno della struttura (per esempio, tra economato, amministrazione, risorse umane, servizi generali, e via di seguito). E' il caso delle imprese di tipo tradizionale e normalmente di piccola grandezza: queste, quando decidono di rivolgersi al mercato, hanno come interlocutori i fornitori di singoli servizi e i fornitori di servizi specifici. C'è poi il

caso d'impresa in cui esiste un facility manager, in genere a capo di un'unità di facility management.

I servizi vengono gestiti dall'interno e anche in questo caso il ricorso al mercato esterno avviene principalmente presso fornitori di singoli servizi o di servizi specifici acquisiti mediante appalto.

Infine c'è la terza tipologia di azienda caratterizzata dalla presenza di un facility manager che si preoccupa della modalità di esternalizzare il maggior numero di servizi. Questa tipologia è facilmente riscontrabile tra le multinazionali presenti nel nostro Paese, il referente principale di questo tipo di aziende sul mercato è il global outsourcer.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato si può notare che ci si sta passando da una logica di manutenzione a una di gestione completa del patrimonio immobiliare. Questo lo si può rilevare attraverso l'aumento dei bandi gara per servizi misti (global service) il cui importo nella metà del 2003 aveva superato già l'importo complessivo del 2002. Una spinta propulsiva in tal senso è stata data dai bandi Consip (1,2 mld di euro) e cui sono seguiti altri megabandi come quelli delle Ferrovie dello Stato per la gestione delle stazioni, e altri come quelli del Comune di Bologna per il cosiddetto City Global Service. Se il mercato del Facility Management nel settore pubblico offre sempre maggiori possibilità, è il settore privato che segna il passo. La congiuntura internazionale e la tipologia del mercato italiano, dove ancora le piccole e medie imprese rappresentano il motore dell'economia, ha ridotto il fabbisogno di servizi di FM. Il settore del Facility è un settore a elevati valori di fatturato e a bassi margini di profitto, la crescita del mercato non potrà solo essere generata da un aumento quantitativo, ma anche da un miglioramento qualitativo dato da maggiore organizzazione e innovazione tecnologica, che rappresentano per molte imprese Italiane ancora posizioni lontane da raggiungere. Le maggiori potenzialità nel settore privato sono rappresentati da alcuni segmenti del terziario avanzato, come ad esempio il settore bancario e assicurativo, sottoposto a grande competizione e quindi mossi dall'esigenza di razionalizzare l'uso dei beni strumentali e mettere a valore quelli non strumentali.

I concorrenti di Marco Polo SpA non hanno una storia dissimile, molte di queste società sono eredi della gestione in-house dei servizi facility management e hanno acquisito una propria identità con meccanismi di spin-off (Ingest Facility - FIAT, Sieco - ENI). Diversa è la situazione di società estere che si sono posizionate sul mercato Italiano, forti già di una consolidata esperienza e per la maggior parte appartenenti a Società di rilievo mondiale, come ad esempio: Johnson Controls, Elyo e Cofathec.

Le possibili strategie per miglioramento e una maggiore competitività sono l'offerta di servizi altamente specializzati e di qualità cogliendo favorevolmente l'apertura delle P.A. al mercato del Facility Management, sfruttando l'esperienza e il patrimonio di competenze della Azienda per orientarla verso settori affini alla sua natura, che ad esempio per Marco Polo SpA potrebbe essere il City Global Service.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società - Qualità

Nell'ambito delle procedure attivate per la certificazione ISO, la Società si è

dotata di un sistema di monitoraggio della qualità percepita dal Cliente.

Il sistema di gestione lavori attiva automaticamente, ogni 10 lavori completati ed inseriti, la verifica della qualità del servizio reso, affinché possa esser monitorato il livello di soddisfazione della clientela in una misura pari al 10% degli interventi eseguiti.

Sulla base della descritta procedura, nel 2003 sono state inoltrate ai Clienti 409 richieste di riscontro della qualità del servizio reso.

Sono stati restituiti 185 rapporti, pari al 45% delle richieste inoltrate.

I risultati sono riportati nelle tabelle seguenti.

Analisi della qualità percepita

Argomento	Ottimo	Soddisfacente	Insoddisfacente	Non espresso
Qualità del servizio	102	82	0	1
Qualità dell'esecuzione dei lavori	100	84	0	1
Rispetto dei tempi	88	96	1	0
Competenza del personale	103	82	0	0
Disponibilità per chiarimenti e supporto	99	83	1	2
Affidabilità delle informazioni ricevute	97	86	0	2
Composizione della qualità	53,1%	46,2%	0,2%	0,5%

Analisi della fidelizzazione del Cliente

Argomento	SI	NO	Non espresso	Fidelizzazione
Si affiderebbe a Marco Polo per altri lavori?	183	0	2	99%
Suggerirebbe Marco Polo ad altri?	173	4	8	94%

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2003	31/12/2002	Variazione
Ricavi netti	30.081.859		30.081.859
Costi esterni	27.027.608	3.587	27.024.021
Valore Aggiunto	3.054.251	(3.587)	3.057.838
Costo del lavoro	1.162.984		1.162.984
Margine Operativo Lordo	1.891.267	(3.587)	1.894.854
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.615		3.615
Risultato Operativo	1.887.652	(3.587)	1.891.239
Oneri finanziari netti e rettifiche di valore di attività finanziarie	177.783	315	177.468
Risultato Ordinario	2.065.421	(3.272)	2.068.693
Componenti straordinarie nette	684.458		684.458
Risultato prima delle imposte	1.380.963	(3.272)	1.384.235
Imposte sul reddito	1.256.379	(1.112)	1.257.491
Risultato netto	124.584	(2.160)	126.744

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2003	31/12/2002	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	7.229	10.843	(3.614)
Immobilizzazioni materiali nette	0	0	0
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	168	0	168
Capitale immobilizzato	7.397	10.843	(3.446)
Rimanenze di magazzino	0 12.314	0	0 12.314
Crediti verso Clienti	3.796.946	0	3.796.946
Altri crediti	5.550.540	2.041	5.548.499
Ratei e risconti attivi	11.980	0	11.980
Attività d'esercizio a breve termine	9.371.780	2.041	9.369.739
Debiti verso fornitori	3.733.280	9.614	3.723.666
Acconti	0	0	0
Debiti tributari e previdenziali	1.729.948	0	1.729.948
Altri debiti	2.470.438	0	2.470.438
Ratei e risconti passivi	2.458.018	0	2.458.018
Passività d'esercizio a breve termine	10.391.684	9.614	10.382.070
Capitale d'esercizio netto	(1.019.904)	(7.573)	(1.012.331)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.877.848	0	1.877.848
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	145.297	0	145.297
Passività a medio lungo termine	2.023.145	0	2.023.145
Capitale netto investito	(3.043.049)	(7.573)	(3.035.476)
Patrimonio netto	722.423	97.841	624.582
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(350.000)	(70.000)	(280.000)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.408.075)	(24.571)	(3.383.504)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	7.397	10.843	(3.446)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2003, era la seguente (in Euro):

	31/12/2003	31/12/2002	Variazione
Depositi bancari	3.406.879	24.571	3.382.308
Denaro e altri valori in cassa	1.196	0	1.196
Azioni proprie	0	0	0
Disponibilità liquide ed azioni proprie	3.408.075	24.571	3.383.504
Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	0	0	0
Debiti finanziari a breve termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.408.075	24.571	3.383.504
Crediti finanziari	(350.000)	(70.000)	(280.000)

Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(350.000)	(70.000)	(280.000)
Posizione finanziaria netta	3.758.075	94.571	3.663.504

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti. Si prevede di effettuare nel corrente esercizio investimenti in attrezzature (autocarri, macchine d'ufficio, arredi) ricorrendo all'autofinanziamento.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che la Società non ha svolto, nel corso dell'esercizio 2003, attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

AMA S.p.A. - Vendite

Contratto di servizio per prestazioni di facility management	17.594.008,65
Contratto per servizi di mensa	284.109,02
Totale	17.878.117,67

AMA S.p.A. - Acquisti

Addebito costo del personale in distacco	15.318.600,00
Canone affitto ramo d'azienda	1.000,00
Totale	15.319.600,00

SANAMA S.p.A. - Acquisti

Servizi sanificazione	360,00
-----------------------	--------

AlimentAMA - Acquisti

Controlli HAACCP	6.500,00
------------------	----------

Fiumicino Servizi S.p.A. - Vendite

Riproduzioni documentali	480,00
--------------------------	--------

ACEA S.p.A. - Vendite

Contratto di servizio per prestazioni di facility management – atto n° 1	10.029.642,62
Contratto di servizio per prestazioni di facility management– atto n° 2	667.125,00
Contratto per servizi di progettazione per UdB Illuminazione Pubblica Roma	175.834,46
Riaddebito costi di personale	38.677,71
Riaddebito costi compensi consiglieri e sindaco	17.413,34
Totale	10.928.693,13

ACEA S.p.A. - Acquisti

Addebito costi personale distaccato	2.470.576,53
Canone affitto ramo d'azienda	1.000,00
Totale	2.471.576,53

ACEA Distribuzione S.p.A. - Vendite

Contratto di servizio per prestazioni di facility management	864.207,00
Servizio di pulizie	7.322,58
Riproduzioni documentali	1.856,25
Totale	873.385,83

ACEAElectrabel Trading S.p.A. - Vendite

Ristrutturazione uffici Via Flaminia – Roma	229.860,20
---	------------

LaboratoRI S.p.A. - Vendite

Ristrutturazione uffici Grottarossa – Roma	210.000,00
--	------------

LaboratoRI S.p.A. - Acquisti

Addebito costi personale distaccato	22.727,55
-------------------------------------	-----------

Risorse per Roma S.p.A. - Acquisti

Incarico di perizia valore locativo immobile AMA– Via Salaria Roma	1.000,00
--	----------

La società ha in essere al 31/12/2003 le seguenti posizioni di debito/credito con le società del gruppo:

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li
AMA S.p.A.	0	0	5.357.801,93	1.287.550,33
Fiumicino Servizi	0	0	576,00	0
SANAMA S.p.A.	0	0	0	180,00
ACEA S.p.A.	880.786,29	0	2.612.251,41	348.928,75
ACEA Distr S.p.A.	0	0	694.820,99	0
ACEA Electrabel T	0	0	229.860,20	0
LaboratoRI S.p.A.	0	0	252.000,00	0
Totale	880.786,29	0,00	9.147.402,60	1.636.659,08

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

In particolare i rapporti verso la Società AMA S.p.A., che esercita l'attività di direzione e controllo, sono riconducibili unicamente al contratto di affitto di ramo d'azienda al cui interno si trova il contratto di servizio che disciplina analiticamente le prestazioni ed i corrispettivi delle attività svolte da Marco Polo a favore della propria controllante.

L'effetto di tale attività sull'esercizio dell'impresa ha comportato risultati nulli, fatta eccezione per il carico tributario sul ribaltamento dell'IRAP, pari ad € 216.854, in quanto, da contratto, il primo esercizio di vigenza del contratto di servizio tra AMA S.p.A. e Marco Polo S.p.A. è avvenuto con il meccanismo del c.d. "ribaltamento costi" quindi senza emersione di margini, positivi o negativi.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Assenti.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il 1° gennaio 2004 è passato in Marco Polo, ex art. 2112 c.c., il personale già distaccato alla Società in forza al ramo AMA.

La Società ha partecipato, quale mandante in un Raggruppamento Temporaneo di Impresa, alla Gara indetta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per la selezione del socio privato di minoranza della società per azioni mista PCMS S.p.A. e per l'affidamento della gestione dei servizi generali di supporto alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2004 la Società, da Piano Industriale, continuerà a concentrare la propria attività sulla razionalizzazione/ottimizzazione dei due rami d'azienda in gestione.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n. 342/2000

La Vostra società non si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2003	Euro	124.584
copertura perdita esercizio 2002	Euro	2.160
5% a riserva legale	Euro	6.229
a riserva straordinaria	Euro	116.195

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

F.to Il Consiglio di amministrazione

Dott. Luciano Cedrone (Presidente)

Ing. Nicola Martinelli (Consigliere)

Ing. Paolo Massarini (Consigliere)

Dott. Fabrizio Picchi (Consigliere)

Dott. Francesco Sperandini (Amministratore Delegato)