

## MARCO POLO S.p.A.

### JOINT VENTURE TRA AMA E ACEA

Sede in VIA MARCO POLO, 31 - 00154 ROMA (RM) Capitale sociale Euro 600.000,00 i.v.

## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2004

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2004 riporta un risultato positivo pari a Euro 464.341, in incremento di oltre il 270% rispetto al 2003 (Euro 124.584).

Il 2004 è il secondo esercizio di operatività della Società.

Nel 2004 Marco Polo è riuscita a sviluppare un Valore della Produzione di Euro 30.136.932 (Euro 30.205.877 nel 2003), in grado di coprire i Costi della Produzione di Euro 28.351.697 (Euro 28.194.207) ed a lasciare un margine di Euro 1.785.235 (Euro 2.011.670).

L'esercizio in chiusura è stato caratterizzato dalla condivisione, con gli Azionisti/Clienti AMA S.p.A. ed ACEA S.p.A., della definizione del corrispettivo dei contratti di servizio in base al criterio del "ribaltamento costi".

Sui contratti di servizio quindi la creazione e l'emersione di margini nel 2004 è stata "contrattualmente" impossibile.

Assume perciò un significato parziale e limitato il margine sopra evidenziato se non lo si inquadra nell'ambito di almeno due fatti:

1. nei confronti del Committente ACEA la gestione delle attività da parte di Marco Polo ha determinato l'emissione di una nota di credito di 3 milioni di euro
2. nei confronti del Committente AMA la gestione delle attività da parte di Marco Polo, in un contesto di perimetro pressoché costante, è stata assicurata sostenendo costi inferiori di oltre 3 milioni di euro rispetto a quelli sostenuti nel 2003.

La Gestione Finanziaria contribuisce in modo positivo per Euro 68.880 (Euro 53.751), mentre la Gestione Straordinaria pesa in senso negativo per Euro 58.871 (Euro 684.458).

La Gestione Tributaria infine assorbe Euro 1.330.903 (Euro 1.258.811): il **tax rate** della Società è stato pari al 74,13% (90,98%).

Il risultato del secondo esercizio di operatività conferma la positività dell'iniziativa Marco Polo.

Nel 2004 tutti i "rami" di gestione (ramo "AMA", ramo "ACEA" e ramo "Struttura") hanno contribuito in modo positivo alla formazione dei margini di Marco Polo, sino al risultato netto.

E' proseguita ed ha assunto maggior peso la creazione di valore per i nostri azionisti su altri fronti rispetto all'efficientamento del corrispettivo del contratto di servizio.

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.

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 307.487 (Euro 684.457), trova allocazione come posta straordinaria di Conto Economico.

Infine la "societarizzazione" ha sostituito, nei conti economici degli Azionisti/Committenti, oneri esterni a costo del personale, migliorando gli indici che vedono al denominatore il personale in forza.

### 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.

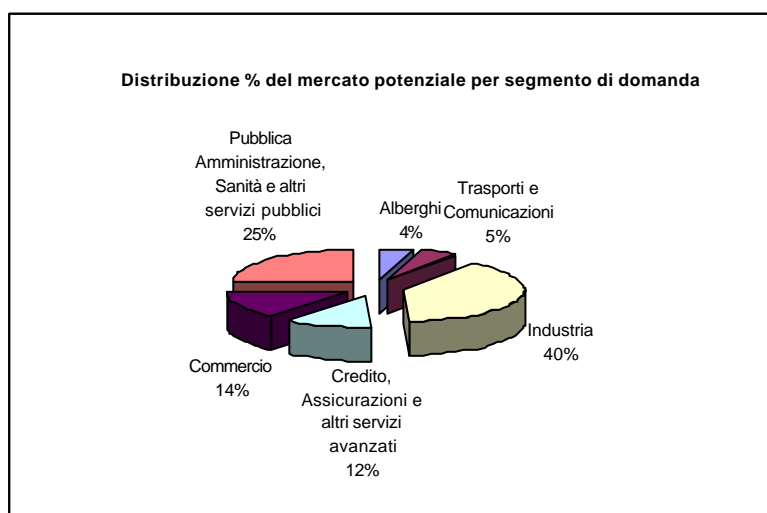
### Andamento della gestione

#### Andamento generale dell'attività

Il mercato italiano del Facility Management vive in questi anni un periodo di forte dinamismo non solo in termini di crescita dei fatturati, ma anche per il moltiplicarsi di iniziative sul fronte dell'offerta e su quello della domanda.

Le analisi effettuate sulle dinamiche del Facility Management in Italia stimano un mercato potenziale complessivo di oltre 135,2 miliardi di euro, nel quale i segmenti di domanda più importanti sono rappresentati dal settore industriale (circa 53,5 miliardi di euro pari al 39,5% del totale) e dal settore pubblico (circa 34 miliardi di euro pari al 25%).

Seguono il commercio (circa 18,9 miliardi di euro pari al 13,5% del mercato potenziale), il terziario avanzato – comprendente il credito e le assicurazioni – (circa 15,9 miliardi di euro pari al 11,9%), il settore dei trasporti e delle comunicazioni (circa 7,1 miliardi di euro pari al 5,2%), e il settore alberghiero (circa 5,9 miliardi di euro pari al 4,4%).



Il mercato del Facility Management appare dunque come un mercato con un elevato potenziale di sviluppo, spinto da processi di privatizzazione ed esternalizzazione dei servizi che soprattutto le pubbliche amministrazioni stanno effettuando.

I servizi di facility richiedono non solo un unico operatore che integri e gestisca tutti quei servizi che non costituiscono il core business del committente, ma anche una particolare tipologia “contrattuale” di fornitura dei servizi basata sul risultato che porta l’operatore ad un elevato livello di integrazione dei servizi e, soprattutto, ad un’ elevata responsabilità dei risultati.

La natura stessa dei contratti, caratterizzata da una pluralità di servizi, dalla presenza di più attori e fornitori coinvolti, dalla diversità di metodi di misurazione e valutazione dei risultati richiede la ricerca e l’implementazione continua di metodologie e modalità di intervento capaci di mettere a sistema i diversi soggetti coinvolti.

La vivacità del mercato è confermata anche dalla tendenza alla concentrazione delle imprese per acquisizione o fusione, alla costituzione di consorzi, alla realizzazione di alleanze e partnership fra operatori italiani e stranieri, ciò per rafforzare la copertura territoriale a scala nazionale e nella prospettiva di rispondere ad una domanda di servizi articolata.

I servizi di Facility Management sono offerti da:

- addetti in-house (60%);
- fornitori artigianali (15%);
- fornitori industriali (18%);
- general contractors (7%).

I fornitori artigianali offrono servizi attraverso singoli contratti prestazionali, quelli industriali tramite contratti quadro e i general contractors in base a contratti di global service.

I principali operatori nel mercato del Facility Management hanno un’origine di diverso tipo:

- operatori nati da grandi gruppi industriali attraverso spin-off di attività (e spesso di patrimoni) immobiliari (Ingest Facility, Olivetti Multiservices, Astrim-IBM, Dalkia-Vivendi);
- operatori di origine immobiliare (Pirelli&Co Facility Management-Manutencoop);
- operatori già attivi nel settore della gestione del calore (Cofathec, Jacorossi, Cartotecnica, Termoraggi, Ditta Giuseppe Zanzi & Figli);
- consorzi di imprese di manutenzione (Manital).

L’elevata articolazione della domanda e la sua complessità sta spingendo quindi verso una forma di contratti di tipo global service, generando di fatto una barriera dimensionale all’entrata nel mercato incrementando la concorrenza tra i grandi gruppi presenti.

**Andamento della gestione nei settori in cui opera la Società.**

Si riportano di seguito i valori dei parametri produttivi e qualitativi del servizio.

Dati	1° trim 04	2° trim 04	3° trim 04	4° trim 04	5° trim 04	6° trim 04	2004
<b>Richieste: #RdL</b>	<b>1.742</b>	<b>1.649</b>	<b>1.814</b>	<b>1.264</b>	<b>1.734</b>	<b>1.693</b>	<b>9.896</b>
<b>Ordini: #OdL</b>	<b>1.669</b>	<b>1.528</b>	<b>1.699</b>	<b>1.169</b>	<b>1.579</b>	<b>1.430</b>	<b>9.074</b>
Acquisizione (gg)	13,1	6,4	8,9	4,8	5,1	4,7	7,2
Emissione (gg)	13,7	8,6	13,2	9,4	5,9	4,2	9,1
Preventivazione (gg)	30,1	18,1	21,3	15,5	5,1	27,9	18,7
Approvazione Cliente (gg)	54,4	61,4	58,5	51,5	37,3	37,2	50,8
Avvio (gg)	21,1	18,4	15,2	7,1	4,8	2,1	11,5
Durata (gg)	23,5	16,5	10,2	8,2	6,1	3,4	11,4
Chiusura (gg)	86,4	57,1	76,0	89,9	62,1	22,5	66,0
Ritardi (gg)	15,6	20,7	11,3	7,7	3,1	1,6	10,2
Completato (%)	75,2%	85,0%	87,6%	86,0%	79,5%	61,1%	78,9%
Puntualità (%)	57,9%	76,8%	81,2%	81,0%	88,9%	93,3%	79,6%
Soddisfazione (%)	100,0%	95,5%	100,0%	100,0%	100,0%	98,9%	99,0%
Emergenze (%)	14,6%	18,4%	13,5%	12,4%	9,1%	14,3%	13,8%
Regolarizzazione (%)	12,6%	10,2%	17,7%	15,7%	11,1%	9,5%	12,7%
# Lavori avviati senza approvazione	41	66	63	41	75	40	326

Nel 2004 sono state ricevute 9.896 richieste di lavoro.

Le stesse si sono tradotte in 9.074 ordini di lavoro.

I tempi amministrativi di gestione della commessa, sicuramente alti, sono influenzati anche dalla necessità di dover rivedere una o più volte il preventivo proposto, non avendo chiarezza immediata nella rappresentazione delle esigenze da parte del committente.

Ne costituisce riprova l'elevato numero dei giorni che il Committente impiega per l'approvazione del preventivo (in media nell'anno 50,8 giorni).

L'eccessiva durata del processo commerciale (preventivazione) impone azioni correttive quali il monitoraggio costante dei tempi, un maggior coinvolgimento del personale addetto configurando la figura dell'*agente* per ciascun Cliente, un sistema di incentivazione.

Anche sulla puntualità la Società deve recuperare margini di miglioramento.

Si conferma invece il dato, già evidenziato nella relazione sulla gestione del 2003, dell'ampio consenso del Committente sulla soddisfazione del lavoro eseguito (99%).

I dati di gestione del processo commerciale (offerte) indicano che delle 629 offerte prodotte, solo 251 (il 40%) sono state approvate dal Cliente. L'importo cumulato delle offerte prodotte ammonta a circa 7,4 milioni di euro; il valore medio dell'offerta è di circa 11.000 euro.

Il 35% delle offerte prodotte è di valore inferiore a 500 euro; della categoria in esame, quelle accettate dal Cliente valorizzano in tutto circa 11.500 euro. Occorre quindi nell'immediato adottare le opportune modifiche contrattuali e di processo affinché il lavoro di predisposizione delle offerte per commesse di importo inferiore a 500 euro venga eliminato.

**Principali dati economici**

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

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Ricavi netti	30.003.777	30.081.859	(78.082)
Costi esterni	11.410.249	27.027.608	(15.617.359)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>18.593.528</b>	<b>3.054.251</b>	<b>15.539.277</b>
Costo del lavoro	16.894.701	1.162.984	15.731.717
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.698.827</b>	<b>1.891.267</b>	<b>(192.440)</b>
Amm.ti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.615	3.615	0
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.695.212</b>	<b>1.887.652</b>	<b>(192.440)</b>
Proventi diversi	90.023	124.018	(33.995)
Proventi e oneri finanziari	68.880	53.751	15.129
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>1.854.115</b>	<b>2.065.421</b>	<b>(211.306)</b>
Componenti straordinarie nette	58.872	684.458	(625.586)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.795.244</b>	<b>1.380.963</b>	<b>414.281</b>
Imposte sul reddito	1.330.903	1.256.379	74.524
<b>Risultato netto</b>	<b>464.341</b>	<b>124.584</b>	<b>339.757</b>

I singoli rami di gestione della Società hanno contribuito alla formazione dei margini di Marco Polo secondo quanto evidenziato nella tabella seguente.

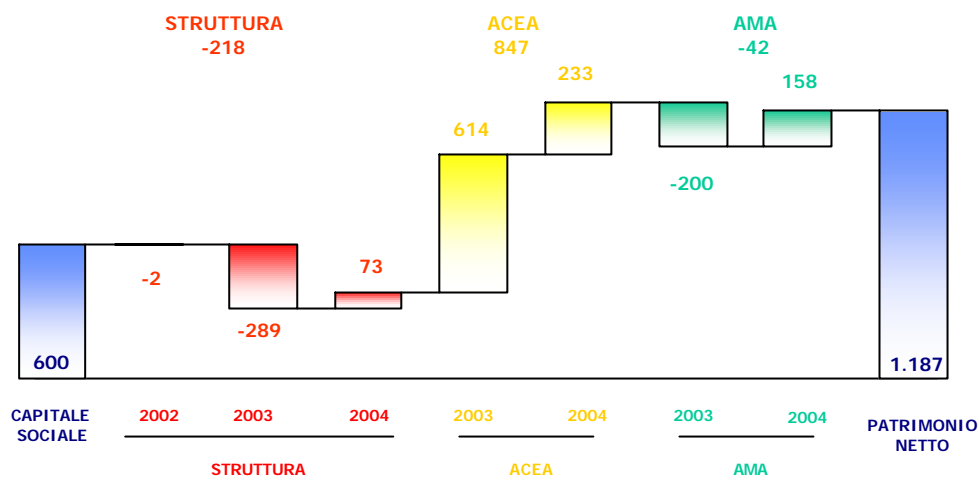
(in Euro)	AMA	ACEA	STRUTTURA	TOTALE
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>15.053.331</b>	<b>15.041.212</b>	<b>42.389</b>	<b>30.136.932</b>
Contratti di servizio	14.698.173	13.258.343	0	27.956.516
Variazione Lavori in corso	43.132	0	0	43.132
Altri ricavi	312.026	1.782.869	42.389	2.137.284
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.078.637</b>	<b>14.101.319</b>	<b>171.740</b>	<b>28.351.696</b>
Acquisti	228.662	715.400	23.990	968.052
Servizi	1.539.214	8.451.178	93.358	10.083.750
Godimento beni di terzi	83.132	227.696	41.703	352.531
Personale	12.227.289	4.667.411	0	16.894.700
Ammortamenti	0	0	3.615	3.615
Accantonamenti	0	27.156	0	27.156
Rimanenze	0	-1.214	0	-1.214
Oneri diversi di gestione	341	13.692	9.074	23.107
<b>Differenza tra valore e costi</b>	<b>974.694</b>	<b>939.893</b>	<b>(129.351)</b>	<b>1.785.236</b>
Proventi ed oneri finanziari	5.930	62.950	0	68.880
Proventi ed oneri straordinari	129	-303.968	244.966	-58.873
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>980.754</b>	<b>698.876</b>	<b>115.615</b>	<b>1.795.244</b>
<i>Imposte</i>	822.806	465.749	42.348	1.330.903
<b>Risultato netto</b>	<b>157.947</b>	<b>233.127</b>	<b>73.267</b>	<b>464.341</b>

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	3.614	7.229	(3.615)
Immobilizzazioni materiali nette	0	0	0
Partecipazioni ed altre imm.ni finanziarie	7.406.992	168	7.406.824
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>7.410.606</b>	<b>7.397</b>	<b>7.403.209</b>
Rimanenze di magazzino	113.713	12.314	101.399
Crediti verso Clienti	4.047.581	3.796.946	250.635
Altri crediti	16.623.209	5.550.539	11.072.670
Ratei e risconti attivi	7.822	11.980	(4.158)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>20.792.325</b>	<b>9.371.779</b>	<b>11.420.546</b>
Debiti verso fornitori	6.621.288	3.733.280	2.888.008
Acconti	0	0	0
Debiti tributari e previdenziali	944.917	1.729.948	(785.031)
Altri debiti	12.835.797	2.470.438	10.365.359
Ratei e risconti passivi		2.458.018	(2.458.018)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>20.402.002</b>	<b>10.391.684</b>	<b>10.010.318</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>335.322</b>	<b>(1.019.905)</b>	<b>1.355.227</b>
TFR	7.528.638	1.877.848	5.650.790
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	105.425	145.297	(39.872)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>7.634.063</b>	<b>2.023.145</b>	<b>5.610.918</b>
<b>Capitale netto investito</b>	<b>(7.243.740)</b>	<b>(3.043.050)</b>	<b>(4.200.690)</b>
Patrimonio netto	(1.186.764)	(722.422)	(464.342)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	295.537	350.000	(54.463)
Posizione finanziaria netta a breve termine	779.361	3.408.075	(2.628.714)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(7.355.606)</b>	<b>(7.397)</b>	<b>(7.348.209)</b>

L'evoluzione della patrimonializzazione della Società, dalla costituzione avvenuta nel 2002 alla chiusura dell'esercizio 2004, distinta per ramo di gestione, è evidenziata nel grafico successivo.



### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2004, era la seguente (in Euro):

	31/12/2004	31/12/2003	Variazione
Depositi bancari	778.881	3.406.879	(2.627.998)
Denaro e altri valori in cassa	480	1.196	(716)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>779.361</b>	<b>3.408.075</b>	<b>(2.628.714)</b>
<b>Att. finanziarie che non costituiscono imm.ni</b>			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>779.361</b>	<b>3.408.075</b>	<b>(2.628.714)</b>
Crediti finanziari	(295.537)	(350.000)	54.463
<b>Posizione fin.ria netta a medio e lungo termine</b>	<b>295.537</b>	<b>350.000</b>	<b>(54.463)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.074.898</b>	<b>3.758.075</b>	<b>(2.683.177)</b>

### 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 2004, 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:

**Ricavi**

<b>Società correlata</b>	<b>Importo 2004</b>
AMA S.p.A. - contratto di servizio	14.660.124,28
AMA S.p.A. - contratto di servizio extra	285.639,32
ACEA S.p.A. - contratto di servizio	13.258.342,96
ACEA Distribuzione S.p.A.	1.560.727,73
ACEA Electrabel Trading S.p.A.	29.394,72
VoiNoi S.p.A. in liquidazione	130,00
ACEA Trasmissione S.p.A.	323,00
LaboratoRI S.p.A.	79.136,56
ACEA Electrabel Produzione S.p.A.	43.147,70
ACEA Electrabel Energia S.p.A.	10.424,27
ACEA Electrabel Elettricità S.p.A.	1.152,50
ACEA Electrabel S.p.A.	1.017,70
<b>TOTALE</b>	<b>29.929.560,74</b>

**Costi**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo 2004</b>
AMA S.p.A. per personale distaccato	292.306,87
AMA S.p.A. per addebito costi membri CdA	20.000,00
AMA S.p.A. per addebito materiali	132.906,43
AMA S.p.A. per addebito oneri telefonia cell	8.276,19
AMA S.p.A. per addebito oneri medicina	84,69
AMA S.p.A. per canone fitto ramo d'azienda	1.000,00
AMA S.p.A. per intervento Piazza Dante	411,70
SANAMA S.p.A. Interventi di sanificazione	14.840,58
AMA Servizi S.p.A. per personale distaccato	16.612,34
ACEA S.p.A. per contratto di servizio passivo	1.380.160,00
ACEA S.p.A. per personale distaccato	545.598,14
ACEA S.p.A. per addebito oneri esodo	307.846,64
ACEA S.p.A. per canone fitto ramo d'azienda	1.000,00
LaboratoRI S.p.A. per personale distaccato	38.632,47
ACEA Luce S.p.A. per personale distaccato	10.837,42
<b>TOTALE</b>	<b>2.770.513,47</b>

Per le posizioni di debito/credito al 31/12/2004 con società correlate si fa rinvio alle tabelle di Nota integrativa.

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.

#### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

Assenti.

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Il 1° gennaio 2005 è stata avviata l'attività presso la nuova commessa, acquisita per l'aggiudicazione di una gara europea, di ACI Informatica S.p.A.

Nel 1° trimestre 2005 sono state aperte le offerte della gara di global service indetta da UNIRE; i partecipanti qualificati sono quattro. Marco Polo ha partecipato quale mandataria di un Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto anche dalle mandanti Arcobaleno S.r.l. e Black Box S.r.l.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La gestione continuerà ad essere assorbita, per la quasi totalità, dai due contratti con i promotori/committenti AMA S.p.A. ed ACEA S.p.A.

#### **Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, gli amministratori danno atto che la Società si sta adoperando per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

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

<b>utile d'esercizio al 31/12/2004</b>	<b>Euro</b>	<b>464.341</b>
5% a riserva legale	Euro	23.217
a riserva straordinaria	Euro	441.124

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

**Il Consiglio di amministrazione**

Presidente – Dott. Luciano Cedrone

---

Consigliere – Ing. Nicola Martinelli

---

Consigliere – Ing. Paolo Massarini

---

Consigliere – Dott. Fabrizio Picchi

---

Amministratore Delegato – Dott. Francesco Sperandini

---