1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 1

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 2

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 3

# Bilancio d'Esercizio e Consolidato 2004

MANUTENCOOP
FACILITY
MANAGEMENT SPA

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 4

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 5

Cariche sociali 7

## Bilancio di Esercizio 2004

Relazione sulla gestione e sull'andamento economico e finanziario 9

Bilancio di Esercizio 2004 21

Nota integrativa al bilancio di esercizio 2004 29

Relazione del Collegio Sindacale 55

Relazione di certificazione 59

## Bilancio Consolidato 2004

Bilancio Consolidato 2004 61

Area di consolidamento 63

Nota integrativa al bilancio consolidato 2004 71

Relazione del Collegio Sindacale 91

Relazione di certificazione 95

La versione in Inglese è consultabile e stampabile dal portale internet
**www.manutencoop.it**

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 6

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 7

## Consiglio di Amministrazione

Nominato dall'Assemblea
dei Soci del 22.06.2005

**Presidente e Amministratore Delegato**
Claudio Levorato

**Vice Presidente**
Marino Monti

**Consiglieri**
Amedeo Albertini
Vincenzo Arnò
Luciano Calanchi
Marco Canale
Gabriele Cappellini
Elisabetta Lelli
Mauro Masi
Marco Monis
Caterina Tugnoli

## Collegio Sindacale

**Presidente**
Massimo Scarafuggi

**Sindaci Effettivi**
Roberto Chiusoli
Germano Camellini

**Sindaci Supplenti**
Pietro Michele Villa
Gianfranco Santilli

**Società di Revisione**
Reconta Ernst & Young S.p.A.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 8

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 9

# Bilancio d'Esercizio 2004

## Relazione sulla gestione e sull'andamento economico e finanziario

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 10

**Signori Azionisti,**

il 2004 è stato un anno di particolare importanza per Manutencoop Facility Management S.p.A. Quello che stiamo presentando è, infatti, il primo bilancio di un anno completo di gestione della società, ma è, soprattutto, il primo anno di attività che ha visto, in un clima di fattiva collaborazione, Manutencoop Cooperativa condividere l'amministrazione della società con i soci finanziari. Un anno, il 2004, segnato da rilevanti operazioni di finanza straordinaria portate avanti parallelamente ad una profonda riorganizzazione della struttura aziendale. Un anno non semplice, dunque, e denso di potenziali criticità che, tuttavia, sono state superate con decisione completando il complesso conferimento delle attività operative di Manutencoop Società Cooperativa in Manutencoop Facility Management S.p.A.

Grazie alla vivacità imprenditoriale che la contraddistingue, Manutencoop Facility Management è riuscita, pur in questo contesto di "straordinarietà" legato alle operazioni societarie condotte, a raggiungere importanti risultati in termini di espansione territoriale, ampliamento della quota di mercato, diversificazione del portafoglio clienti consolidando la propria presenza tra le società leader nel mercato italiano del facility management.

Prima di passare all'analisi nel dettaglio dei dati economici e finanziari è opportuno ripercorrere sinteticamente gli eventi societari che hanno interessato l'impresa, nata nel dicembre 2003 dallo spin off della Divisione Servizi Integrati di Manutencoop Società Cooperativa e dalle partecipazioni operanti nel medesimo settore.

## Evoluzione societaria

• La società ha avviato la propria attività nell'ultimo scorcio del 2003 successivamente al conferimento del ramo d'impresa denominato "Divisione Servizi Integrati" e delle partecipazioni ad esso afferenti, da parte di Manutencoop Società Cooperativa, allora detentrice dell'intero capitale azionario. A seguito del predetto conferimento il capitale sociale di Manutencoop Facility Management S.p.A. veniva fissato in 43.320.000,00 €.

In conformità al contratto d'investimento del 23 dicembre 2003 tra Manutencoop Società Cooperativa, MPS Venture SGR S.p.A., 21 Partners SGR e Sviluppo Imprese Centro Italia SGR S.p.A., il 29 gennaio 2004 l'Assemblea della società ha deliberato il primo aumento di capitale a pagamento per complessivi 5.750.000,00 € di cui 1.598.500,00 € a titolo di sovrapprezzo, interamente sottoscritto e liberato come segue:

- quanto a complessivi 2.500.000,00 € da MPS Venture per conto del Fondo MPS Venture 1;
- quanto a complessivi 1.250.000,00 € da MPS Venture per conto del Fondo Ducato Venture;
- quanto a complessivi 1.250.000,00 € da 21 Partners SGR per conto del Fondo Giada;
- quanto a complessivi 750.000,00 € da SICI per conto del Fondo Centro Invest.

Conseguentemente le quote di partecipazione azionaria venivano così fissate: Manutencoop Società Cooperativa 91,25%, Fondo MPS Venture 1 3,80%, Fondo Ducato Venture 1,90%, Fondo Giada 1,90%, Fondo Centro Invest 1,14%.

Successivamente Manutencoop Società Cooperativa, in linea con quanto manifestato nel contratto d'investimento, ha sottoposto ai Fondi partners una operazione di sviluppo della società nell'ottica dell'ampliamento dell'attività industriale di facility management, consistente nell'ulteriore capitalizzazione della società, da attuarsi tramite il conferimento di aggiuntivi rami aziendali denominati "Divisione Igiene", "Sub divisione Verde" e "Servizi Centrali", nonché della partecipazione detenuta nella Roma Multiservizi S.p.A.

Con accordo in data 23 dicembre 2004 tra Manutencoop ed investitori è stato conseguentemente pattuito:

- la deliberazione da parte dell'assemblea straordinaria di Manutencoop Facility Management S.p.A. di un aumento di capitale sociale per complessivi 55.700.000,00 € (di cui 5.882.000,00 € per sovrapprezzo) riservato a Manutencoop Società Cooperativa, da versarsi mediante il conferimento (con efficacia 1.1.2005) dei rami d'azienda denominati "Divisione Igiene", "Sub divisione Verde" e "Servizi Centrali" e della partecipazione in Roma Multiservizi S.p.A.;
- la deliberazione di un aumento di capitale sociale per complessivi 27.250.000,00 € (di cui 7.575.500,00 € per sovrapprezzo) riservato ai Fondi come segue:

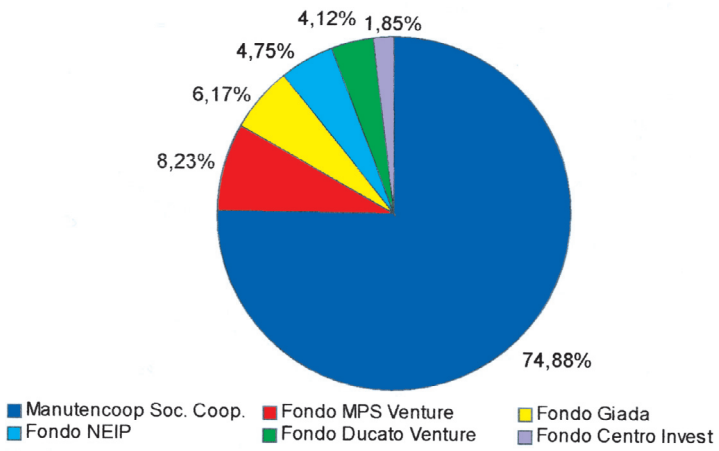
1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 11

- quanto a complessivi 10.833.000,00 € al Fondo MPS Venture 1;
- quanto a complessivi 5.417.000,00 € al Fondo Ducato Venture;
- quanto a complessivi 8.750.000,00 € al Fondo Giada;
- quanto a complessivi 2.250.000,00 € al Fondo Centro Invest;
- la facoltà da parte di Manutencoop Società Cooperativa di cedere al Fondo NEIP, gestito da Finanziaria Internazionale SGR S.p.A., una quota azionaria pari al 4,75% del capitale complessivo della società.

Detta cessione è concretamente avvenuta il 30 marzo 2005.

In conseguenza delle complesse operazioni precedentemente riassunte, l'assetto delle partecipazioni azionarie è il seguente:

Manutencoop Società Cooperativa 74,88%, Fondo MPS Venture 8,23%, Fondo Giada 6,17%, Fondo NEIP 4,75%, Fondo Ducato Venture 1 4,12%, Fondo Centro Invest 1,85%,




- Sempre nei primi mesi del 2004 ha preso avvio l'articolato percorso di revisione della struttura organizzativa che ha interessato il Gruppo nel suo complesso e Manutencoop Facility Management S.p.A. in particolare. Un percorso, tuttora in fase di completamento, resosi necessario dalle nuove esigenze gestionali, produttive e di mercato legate alla scelta di articolare il Gruppo in diverse società (Manutencoop Facility Management e Manutencoop Servizi Ambientali), ciascuna dedicata a una specifica area di business. Un impegno non da poco per la nostra impresa: si è trattato, infatti, di ripensare completamente il nostro modo di operare, dagli ambiti di responsabilità fino ai dettagli delle procedure operative. Oggi Manutencoop Facility Management è organizzata secondo un modello funzionale, articolata in unità organizzative specializzate sulla base della funzione svolta e con presidi territoriali delle attività operative. Sono stati riprogettati i processi gestionali, ridefiniti i poteri decisionali tra le unità organizzative, ampliato il gruppo dirigente ripartendo in modo più ampio le responsabilità con l'obiettivo di aumentare l'efficienza organizzativa, integrare l'offerta di servizi, portare a sistema la capacità manageriale.
- Parallelamente alle operazioni riguardo alla Manutencoop Facility Management S.p.A., la capogruppo ha proceduto a scorporare anche il ramo aziendale relativo ai servizi ambientali e di gestione dei rifiuti, con le partecipazioni ad esso funzionale, conferendolo in aumento di capitale alla Manutencoop Servizi Ambientali S.p.A. Nel contempo Manutencoop Società Cooperativa ha ridefinito la propria mission operativa assumendo lo sviluppo delle tradizionali attività industriali per il tramite di società partecipate e, quale attività prevalente, la somministrazione di lavoro ai sensi del DLGS 30/2003. In relazione a quest'ultima attività il Ministero del Lavoro ha concesso l'autorizzazione proprio negli ultimi giorni del 2004 e Manutencoop Società Cooperativa ha concretamente avviato l'operatività a partire dall'1.1.2005 con la somministrazione dei soci lavoratori alle società controllate. In particolare i soci lavoratori somministrati in Manu-

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 12

tencoop Facility Management S.p.A. erano, al 28 febbraio 2005, 415 e somministrati in diversi ruoli.

Giova, a questo punto, ripercorrere brevemente le ragioni che hanno indotto Manutencoop a progettare e realizzare un così complesso riassetto societario ed organizzativo.

Il comparto del facility management, in cui opera Manutencoop fin dalla sua costituzione, presenta rilevanti trend di crescita ormai da molti anni. Anche nei cicli economici di stagnazione il settore ha avuto buoni tassi di crescita, poiché esso produce, là dove si applica, efficientamento dei processi e liberazione di risorse. Sia il settore industriale in senso stretto, sia il settore terziario, sia i servizi pubblici e la pubblica amministrazione, hanno tratto o traggono dall'esternalizzazione delle attività ausiliarie e non-core importanti vantaggi.

Il comparto risulta ancora oggi frastagliato in una pluralità di segmenti specialistici, così che viene limitato il potenziale di efficienza che deriva dall'integrazione dei diversi processi specialistici che assicurano la fruibilità di un servizio completo di gestione degli immobili, in rapporto alle diverse funzioni cui sono adibiti.

Nello stesso tempo, in quasi tutti i segmenti del comparto, vi è una notevole frantumazione dell'offerta (si può stimare che le maggiori 10 imprese non rappresentino più del 5% del mercato) e la dimensione media d'impresa rappresenta un forte handicap all'innovazione dell'offerta.

Tuttavia, nell'ultimo quinquennio il mercato ha mostrato forti segni di cambiamento, soprattutto dal lato della domanda. Le esigenze di efficienza proprie dei settori industriali, del terziario e della pubblica amministrazione, hanno prodotto un'accelerazione del processo di concentrazione della domanda e hanno spostato la medesima verso servizi integrati di gestione dei complessi immobiliari nonché di ulteriori servizi connessi alle specifiche funzioni degli immobili. Per esemplificare vale la pena di citare tre esempi:

- le grandi banche, nate dalla concentrazione di questi anni, hanno tutte approciato il mercato dei servizi di facility in modo nuovo, affidando centralmente e per grandi lotti territoriali global service relativi sia ai grandi immobili direzionali, sia alla imponente rete di filiali sul territorio;
- il gruppo Telecom Italia ha affidato, in outsourcing la gestione di tutti i propri immobili alla società MPF (joint tra Manutencoop e Pirelli RE Facility Management);
- la pubblica amministrazione ha attivato, attraverso Consip e più recenti centrali d'acquisto regionali, convenzioni di global service per grandi lotti.

Sul lato dell'offerta i processi di concentrazione sono meno evidenti, tuttavia l'ingresso nel mercato italiano dei principali gruppi europei, che hanno condotto, tra fine anni 90 e inizi 2000, una importante campagna di acquisizione delle più qualificate imprese italiane, ha determinato una situazione nuova: l'offerta dei servizi innovativi di FM vede una prevalenza dei gruppi multinazionali, mentre tra le imprese nazionali di dimensioni paragonabili ai gruppi esteri, si segnalano solamente Manutencoop e un'altra società cooperativa (Coop Service).

Questo scenario strategico ha imposto a Manutencoop l'adozione del progetto in via d'attuazione, esclusivamente orientato a risolvere il nodo di debolezza strutturale che essa ha, a confronto di così agguerriti competitors: la debolezza patrimoniale e finanziaria, congenita allo stato giuridico cooperativo.

L'ingresso dei fondi di private equity in Manutencoop Facility Management S.p.A. e, nella prospettiva di medio periodo, la quotazione in borsa, consentirà di disporre di tutte le leve competitive per gestire la sfida con i competitors ma, soprattutto, per sviluppare un'offerta qualitativamente e quantitativamente adeguata alla domanda che si va sviluppando nel mercato italiano. La leadership che negli anni recenti Manutencoop ha manifestato sia nell'innovazione dell'offerta che nei tassi di crescita, potrà rafforzarsi e consolidarsi.

Il progetto in via d'attuazione, ben lungi dal poter essere qualificato come corruttivo della purezza cooperativa o banalizzato come privatizzazione (come qualche detrattore ha, in passato, affermato), rappresenta una concreta modalità di valorizzazione del patrimonio umano, di competenze, di management, di know-how accumulati dalla cooperativa, che, proprio attraverso l'apporto di capitali di rischio provenienti dalle istituzioni del mercato, potranno trovare

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 13

piena applicazione.

La stessa missione della cooperativa, che mette al centro il lavoro e i diritti di cui esso è portatore, riceve slancio e concreta possibilità di sviluppo.

Per altro, i valori e le prassi gestionali che hanno caratterizzato Manutencoop, cioè il rispetto dei diritti formali e sostanziali dei lavoratori, la tutela della salute e dell'integrità fisica degli stessi, la correttezza retributiva e contributiva (cose tutt'altro che pacifiche in un comparto in cui la frammentazione d'impresa genera una patologia diffusa di irregolarità e di lavoro sommerso) vengono trasfuse nelle nuove società controllate.

Così come il sistema gestionale del gruppo, che vede la cooperativa somministrare alle controllate i propri soci lavoratori, consentirà di esaltare la mutualità e l'autogestione, ovvero il mantenimento delle regole di autogoverno proprie della cooperazione che danno piena uguaglianza ai soci (una testa, un voto) nelle determinazioni assunte dalla capogruppo, ed il mantenimento della prassi del ristorno in rapporto alla quantità e qualità della prestazione lavorativa. Si tratta di valori e prassi che costituiscono il cuore dell'economia cooperativa, che rappresentano un modello di democrazia nell'organizzazione dell'economia, che rappresentano un modello di equità distributiva. Tali valori sono al tempo stesso un'importante leva competitiva, in quanto restituiscono al gruppo imprenditoriale che se ne permea quella maggior forza che deriva dall'identità tra lavoratori ed impresa, tra obiettivi imprenditoriali e finalità sociali.

L'originale percorso imprenditoriale di Manutencoop ha fatto leva su di essi nel passato e lo farà anche in futuro con il nuovo assetto societario.

## Scenario economico e di mercato

Fin qui lo scenario interno, guardando, invece, all'esterno ovvero all'andamento del mercato in cui Manutencoop Facility Management opera, vanno evidenziate alcune tendenze in atto. Innanzitutto è importante rilevare che, nonostante il sensibile rallentamento della crescita economica complessiva del Paese, il settore dei servizi continua a godere di buona salute. Il tasso di crescita del settore dei servizi nel 2004 è stato superiore al tasso medio del paese, anno in cui la crescita media dell'economia italiana si è arrestata all'1,3% mentre il settore dei servizi, in particolare quello dei servizi rivolti alle imprese, ha fatto registrare un'evoluzione significativamente più positiva (cfr. analisi congiunturale Isae – Febbraio 2005) confermando un andamento crescente dettato prevalentemente dalla immaturità del settore piuttosto che da specifici fenomeni economici.

Guardando più in particolare al settore del facility management, anche nel 2004 è proseguita la tendenza in atto oramai da alcuni anni che vede sul versante dell'offerta la progressiva penetrazione nel mercato italiano dei grandi gruppi multinazionali, con il conseguente deciso incremento del tenore della competizione.

Dal lato della domanda va progressivamente aumentando la propensione, sempre più consistente, da parte dei clienti a richiedere servizi in modalità integrata con l'obiettivo di ottenere, attraverso un unico appalto, maggiore efficienza e minori oneri nella gestione del rapporto con il fornitore. Una tendenza che Manutencoop Società Cooperativa prima e Manutencoop Facility Management oggi, hanno colto e saputo anticipare senza farsi trovare impreparate.

Non vi è dubbio, tuttavia, che la competizione si sia fatta via via sempre più articolata e complessa sia nella fase propositiva di erogazione dei servizi che in quella più ampia e strategica che passa attraverso la crescita dimensionale per linee esterne e la politica delle alleanze imprenditoriali.

Una considerazione , infine, va rivolta al cliente Pubblico, sia esso Ente Locale piuttosto che Sanità, rispetto al quale, oltre alle difficoltà legate al dover coniugare qualità del servizio e prezzo dell'offerta, si aggiungono le sempre maggiori difficoltà di cassa degli Enti. Questo fenomeno, finisce per essere esso stesso un elemento di induzione dell'offerta verso meccanismi di aggregazione tra le Imprese, capaci di mezzi finanziari, ovvero di merito creditizio, tali da poter supportare i fabbisogni generati da ingenti stock di capitale circolante.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 14

### Eventi di rilievo dell'esercizio

Passiamo ora ad analizzare nel dettaglio la gestione, cominciando dagli avvenimenti che l'hanno caratterizzata.

L'esercizio è stato influenzato in modo significativo da alcuni eventi di segno opposto: importanti acquisizioni, il cui positivo apporto in termini di fatturato sarà evidente soprattutto a partire dal 2005, e mancati ricavi, che hanno determinato significativi scostamenti rispetto al budget previsto.

Attraverso una joint venture con Pirelli RE Facility Management S.p.A. è stata costituita, nel luglio 2004, MP Facility S.p.A. di cui Manutencoop Facility Management S.p.A. detiene il 50%. La società ha quindi sottoscritto un contratto con il Gruppo Telecom Italia per l'acquisito di due rami di azienda dedicati al facility management e, dal 29 ottobre 2004, gestisce in outsourcing le attività di facility dell'intero Gruppo Telecom Italia. Con un accordo della durata di 6 anni (con possibilità di rinnovo per ulteriori 3) MP Facility fornirà servizi di gestione e manutenzione ad oltre 7,5 milioni di metri quadrati di immobili su tutto il territorio nazionale. Per dimensione del patrimonio gestito e per valore complessivo del contratto, (circa 102 milioni €, valore complessivo per l'esercizio 2005) si è trattato di una delle maggiori esternalizzazioni realizzate sino ad ora in Italia. Gli effetti di questa, come già sottolineato, saranno apprezzabili solo a partire dal 2005, ma il valore strategico dell'acquisizione è evidente sin da ora. Non solo perché è stata sancita una importante partnership con uno dei principali gruppi industriali del settore, ma anche perché con il Gruppo Telecom Italia entra nel portafoglio di Manutencoop Facility Management un cliente di prestigio del settore privato, settore verso il quale vi è un elevato interesse ad ampliare la presenza dell'azienda.

A questo risultato estremamente positivo, hanno fatto, tuttavia, da contraltare due vicende che hanno influito negativamente sull'esercizio sia in termini di costi che di mancati ricavi: la risoluzione consensuale del contratto con Coop Adriatica e la messa in liquidazione della società Enercon. Il contratto con Coop Adiatica prevedeva, nella logica di Gobal Service, l'erogazione di servizi integrati di manutenzione degli immobili e delle attrezzature presenti negli ipermercati per una durata di cinque anni con decorrenza primo gennaio 2004. Nei fatti il contratto è stato risolto, per volontà delle parti, dopo soli dieci mesi dall'avvio a seguito di diverse e complesse motivazioni. Dopo una difficoltosa fase di avvio, nonostante gli sforzi per superare le criticità, la situazione non è migliorata; da un lato, per una sottovalutazione della complessità nella gestione di alcuni servizi chiave per il committente e che ha causato alcuni disservizi, dall'altro per mancanza di quella volontà tra le parti essenziale per il buon esito di un contratto di Global Service. La risoluzione del contratto, tenuto conto degli investimenti realizzati per gli adeguamenti iniziali e dei mancati margini previsti da questa commessa, ha complessivamente inciso negativamente, per minori margini rispetto al budget, sul risultato 2004 previsto per questa commessa, avendo deciso, in via prudenziale, di spesare integralmente i costi sostenuti.

Quanto alla commessa del Consorzio Ener. Con. che avrebbe dovuto gestire per conto della società pubblica AMG le reti interrate del gas e la pubblica illuminazione del comune di Palermo, ha visto in realtà l'inevitabile messa in liquidazione del Consorzio con la conseguente procedura di mobilità per il personale, a seguito della impossibilità del Consorzio medesimo a svolgere la propria attività d'impresa. Il mancato affidamento dei lavori da parte della azienda municipalizzata ovvero l'affidamento di lavori non "cantierabili" unitamente alla applicazione di tariffari non remunerativi, sono alla base della decisione di liquidare il Consorzio e successivamente avviare una procedura giudiziale di rivendicazione non senza aver ricercato, preventivamente, ogni possibile soluzione bonaria. Nei primi mesi del 2005 è stato infatti notificato un atto di citazione alla società AMG per la rivendicazione del risarcimento dei danni patiti per un valore complessivo di 11,7 milioni €. Anche in questa circostanza si è scelta la via della prudenza, spesando nel bilancio 2004 tutti i costi sostenuti. Le commesse sopra menzionate hanno portato un minor margine complessivo, rispetto alle previsioni di budget, per circa 3,4 milioni €.

### Risultati economici

Prima di passare all'analisi dei risultati di gestione del 2004 va premesso che, trattandosi del primo anno di attività, il confronto degli stessi ai fini della comprensione dell'andamento della gestione viene proposto con riferimento alle previsioni di budget fissate per il medesimo anno piuttosto che all'andamento dell'esercizio precedente.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 15

Manutencoop Facility Management S.p.A. ha chiuso il suo primo esercizio con un fatturato di 141,7 milioni €. L'EBITDA è stato pari a 7 milioni €, mentre l'utile operativo netto (EBIT) è stato di 3,1 milioni € (l'EBIT adjusted si attesta invece a 5,2 milioni € prima cioè di spesare l'ammortamento dell'avviamento derivante dal conferimento per 2,11 milioni €). L'utile netto, di 367.574 €, risulta dopo aver contabilizzato imposte per 2,7 milioni €. Il risultato netto al lordo dell'avviamento si attesta, tuttavia, a 2,5 milioni €.

| | Milioni € |
|---|---|
| Ricavi | 141,7 |
| Ebitda | 7,0 |
| Ebit | 3,1 |
| EBIT adjusted | 5,2 |
| Risultato Netto | 0,4 |
| Risultato Netto adjusted | 2,5 |

Se guardiamo allo sviluppo dei volumi di fatturato, l'incidenza negativa delle vicende Enercon e Coop Adriatica è stata limitata: il valore della produzione è risultato sostanzialmente in linea con le aspettative. Più evidenti invece gli effetti sul risultato netto come si vede dalla tabella che precede.
La redditività della produzione, tuttavia, senza considerare le perdite legate alle due vicende appena citate, è stata comunque migliorativa rispetto al budget previsto e ciò ha permesso di contenere, anche se solo in parte, gli effetti negativi determinati.
(milioni di €)

| | Impieghi | Fonti | |
|---|---|---|---|
| Attivo fisso | 30,7 | | |
| Capitale circolante netto | 36,0 | | |
| Tfr. fondi | (3,1) | | |
| **Capitale investito netto** | **63,6** | | |
| | | 49,2 | Patrimonio netto |
| | | 14,4 | Posizione finanziaria netta |
| | | **63,6** | **Totale fonti** |

Quanto alla posizione finanziaria netta l'anno 2004 si è chiuso con una esposizione inferiore a quanto era stato previsto nel budget, debitoria per 14,4 milioni €, grazie ad un'attenta gestione della tesoreria che ha permesso di contenere gli effetti, già sottolineati, determinati dai ritardi nei pagamenti da parte dei clienti pubblici vincolati dal Patto di stabilità.

I dipendenti al 31 dicembre 2004 sono 355, cresciuti di 23 unità rispetto al 2003. La composizione dell'organico si evince dalla tabella sottostante:

| | 31 dicembre 2003 | 31 dicembre 2004 |
|---|---|---|
| Dirigenti | 9 | 9 |
| Impiegati | 158 | 172 |
| Operai | 165 | 174 |
| **Totale** | **332** | **355** |

A livello consolidato il volume delle attività è stato di 159,2 milioni €, con un EBIT di 4,2 milioni € e un risultato netto di 0,4 milioni €, mentre il risultato netto adjusted si attesta a 2,5 milioni €.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 16

| | Milioni € |
|---|---|
| Ricavi | 159,2 |
| Ebitda | 8,8 |
| Ebit | 4,2 |
| Ebit adjusted | 6,3 |
| Risultato netto | 0,4 |
| Risultato netto adjusted | 2,5 |

Tra le società controllate si è distinta la società BSM Srl, controllata al 100%, specializzata nei servizi di property management, che ha fatto registrare un fatturato di 8,9 milioni €, mentre nel 2003 era stato 6,8 milioni €, e un risultato netto pari a 293.000 € con un Ebit margin del 9,8%, cresciuto di 2,2 punti percentuali rispetto all'esercizio 2003. Tra gli eventi significativi dell'anno, che hanno influito sulla decisa crescita della società, l'avvio della commessa con il censimento dei beni per conto dell'Agenzia del Demanio dello Stato di cui Bsm ha acquisito i lotti 4 (Emilia Romagna e Marche) e 6 (Lazio), nonché nella commessa per la gestione per il patrimonio di edilizia popolare del comune di Milano.
In crescita anche i risultati di MCB Srl, partecipata al 50% e specializzata nella fornitura di servizi di facility management ad imprese organizzate a rete, istituti bancari in particolare. MCB ha chiuso il 2004 con un fatturato di 16,7 milioni € (10,4 il fatturato del 2003), un risultato netto di 425.000 € (57.900 nel 2003) mentre l'Ebit margin è stato del 4,5% cresciuto di 3,7 punti percentuale rispetto al 2003. Alla fine del 2004 la società aveva in gestione 3055 sportelli bancari, oltre ad immobili direzionali delle banche clienti.
Infine Archimede 1 S.p.A, società di scopo (partecipata al 21%) che detiene congiuntamente con SAVE, società di gestione dell'aeroporto di Venezia, il 40% di Centostazioni creata nel 2002 da Ferrovie dello Stato, che oggi rappresenta il socio di maggioranza con il 60%, con l'obiettivo di riqualificare, valorizzare e gestire 103 medie stazioni ferroviarie italiane. La società sta procedendo nelle riqualificazioni dei complessi di stazione sulla base del piano pluriennale stabilito, mentre per quanto riguarda l'area di business relativa ai servizi il 2004 è coinciso con l'aggiudicazione e l'avvio della gestione dell'appalto di Global Service, rispettivamente a febbraio ed a giugno dello stesso anno.
Il primo semestre è stato quindi caratterizzato da una frenetica attività di messa a punto degli strumenti necessari ai fini di una efficace entrata in gestione dei servizi nelle 103 stazioni. La società ha fatto registrare nel 2004 un fatturato di 53,6 milioni € e già nel 2005 dovrebbe cominciare a produrre un dividendo utile al rimborso di parte dell'investimento iniziale sostenuto da Archimede 1.

### Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Fin qui i risultati raggiunti e gli eventi verificatisi nel corso del 2004. Nei primi mesi del 2005 sono state, inoltre, perfezionate le operazioni societarie già illustrate.
Da segnalare sul fronte delle principali nuove commesse entrate in portafoglio nel primo trimestre, l'Istituto Neurologico Carlo Besta (Milano) per un importo di circa 15 milioni €, nell'arco temporale di 4 anni, oltre all'affidamento di servizi integrati per l'Azienda Ospedaliera n. 5 (La Spezia) per un importo di circa 17 milioni €, nell'arco temporale di 5 anni.
Si segnala inoltre, sul fronte della partecipata Mcb S.r.l., l'acquisizione di una importante commessa con il gruppo bancario BNL di una durata di 6 anni (più 2 anni di proroga) per la manutenzione di circa 540 sportelli (Lazio, Emilia Romagna, Veneto, Toscana, Campania, F.V. Giulia, Umbria, Trentino).

### Evoluzione prevedibile della gestione

Anche il 2005 si profila come un anno impegnativo, alla complessità del business si affiancano le complessità interne nel dover portare a regime le molteplici attività messe in campo. Vanno misurate alla prova dei fatti, la nuova struttura

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 17

organizzativa con il nuovo modello gestionale e l'aggregazione delle attività di business per area geografica. Un anno quindi da dedicare al consolidamento interno ed alla messa a regime dei sistemi di gestione ma anche rivolto alle evoluzioni del mercato, che in Italia il Cresme stima con una domanda potenziale superiore a 53 miliardi €.

Manutencoop Facility Management guarda con particolare attenzione ai nuovi segmenti di sviluppo del mercato quali i fondi immobiliari e del project financing. Quello dei fondi immobiliari crediamo aprirà ampi spazi per l'attività imprenditoriale di chi opera nei servizi agli immobili a seguito del progressivo spostamento della redditività del patrimonio immobiliare verso la gestione corrente la cui misura è direttamente proporzionale allo stato manutentivo che a sua volta non potrà prescindere dal ricorso a soggetti specializzati nelle attività di property e facility management.

Interessanti appaiono anche le prospettive del project financing, formula sempre più utilizzata per il finanziamento di opere pubbliche, sia pur con le dovute cautele visto l'elevato impegno di risorse finanziarie, dirette ed indirette, che solitamente richiedono queste operazioni, consapevoli tuttavia che la durata pluriennale dei contratti sottostanti rappresenta una valida opportunità per stabilizzare il portafoglio clienti.

Sul versante della Pubblica Amministrazione, guardiamo con interesse l'evoluzione delle Convenzioni Consip, che dovrebbero trovare applicazione su scala regionale.

Sono, infine, allo studio alcune ipotesi di acquisizione di aziende che operano nel settore con l'intento di sostenere la crescita anche per linee esterne.

### Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Nel periodo in esame si evidenzia che i rapporti con le società controllate/collegate sono da ritenersi complementari all'attività della società e regolati a condizioni di mercato.

I rapporti con le società consortili, essendo direttamente funzionali al concreto esercizio della medesima attività sociale, sono anch'essi regolati a condizioni di mercato.

La società ha in essere rapporti di finanziamento attivi e passivi con le società del Gruppo indicate nella nota integrativa, detti rapporti sono regolati a condizioni di mercato.

### RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI INFRAGRUPPO ANNO 2004

| Denominazione | Crediti | Debiti | Costi | | | Ricavi | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Beni | Servizi | Altro | Beni | Servizi | Altro |
| | Euro/000 | Euro/000 | | Euro/000 | | | Euro/000 | Euro/000 |
| Ge.I.M.S. soc. cons. r.l. | 58 | | | | | | 108 | |
| M.C.B. srl | | 13 | | 13 | | | | |
| Cons. Rizzoli Energia | 81 | | | | | | | |
| So.Ge.Ca soc. cons. r.l. | | 3 | | 18 | | | | |
| Legnago 2001 soc. cons. | 73 | 401 | | 841 | | | 363 | |
| Bologna Global Service | 212 | 950 | | 947 | | | 633 | |
| Global Maggiore - Bellaria | 783 | 1.620 | | 4.150 | | | 3.335 | |
| Global Prov. Rimini | 356 | 331 | | 946 | | | 533 | |
| Gico Systems srl | | 22 | | 63 | | | | |
| Bologna Più scrl | 2.043 | 261 | | 541 | | | 5.111 | |
| Como Energia scrl | | 116 | | 722 | | | | |
| Gest Park Pordenone | 44 | | | 8 | | | 85 | |
| Global Riviera | 1.537 | 3.032 | | 3.043 | | | 1.101 | |
| Cons. Coop Karabak | 885 | | | | | | 642 | 400 |
| " " " | 221 | (rimanenza) | | | | | | |
| Gestlotto6 Soc. cons. | | 28 | | 218 | | | 429 | |
| Newco Duc BO | | 1.680 | | | | | | |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 18

## RAPPORTI FINANZIARI INFRAGRUPPO ANNO 2004

| Denominazione | Crediti | Debiti | Oneri | Proventi |
|---|---|---|---|---|
| | Euro/000 | | Euro/000 | Euro/000 |
| Bologna Global Service | 1.253 | | | |
| Consorzio Rizzoli Energia | 54 | | | |
| Global Maggiore - Bellaria | 250 | | | |
| Gestlotto6 soc. cons | 181 | | | |
| Gest. Park Pordenone | 200 | | | |

Nello specifico si evidenziano i rapporti con la società M.C.B. S.r.l.: i costi ricevuti sono relativi a prestazioni professionali svolte verso la società.

### Informazioni richieste dall'art. 2497-bis del Codice Civile (attività di direzione e coordinamento)

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Manutencoop Società Cooperativa. Al fine di indicare i rapporti intercorsi sia con il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento che con le altre società che vi sono soggette si riporta la tabella di sintesi:

## RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI INFRAGRUPPO ANNO 2004

| Denominazione | Crediti | Debiti | Costi | | | Ricavi | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Beni | servizi | Altro | Beni | Servizi | Altro |
| | Euro/000 | Euro/000 | | Euro/000 | | | Euro/000 | |
| B.S.M. srl | 92 | | | 17 | | | 1 | |
| Cogeim | 15 | 1.494 | | 4.283 | | | 2 | |
| Manutencoop Immobiliare | 360 | | | | | | 7.217 | |
| Simagest2 | 1.697 | 5.923 | | 19.346 | | | 2.923 | |
| Simagest3 | 1.716 | 3.583 | | 13.122 | | | 3.037 | |
| Manutencoop Coop | 870 | 1.455 | | 8.395 | | | 826 | 321 |

## RAPPORTI FINANZIARI INFRAGRUPPO ANNO 2004

| Denominazione | Crediti | Debiti | Oneri | Proventi |
|---|---|---|---|---|
| | Euro/000 | | Euro/000 | Euro/000 |
| Bsm srl | 982 | | | 87 |
| Cogeim | 483 | | | 15 |
| Manutencoop coop | 653 | | 154 | 6 |

Nello specifico:

Manutencoop Società Cooperativa: i rapporti economici commerciali intrattenuti con la capogruppo riguardano dal lato costi:

- la fornitura di servizi generali iniziata dal 1° gennaio di quest'anno e relativi a: amministrazione e tesoreria, legale fiscale e affari societari, ufficio gare, qualità e sicurezza, gestione del personale, promozione e immagine, gestione del parco mezzi, servizi informativi e servizi generali di sede per complessivi 3,542 milioni €;

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 19

- la fatturazione di servizi di igiene e verde relativi ad attività affidate in esecuzione alla cooperativa per complessivi 4,258 milioni € e per le quali MFM SpA ha svolto un'attività di General Contractor;
- rifatturazione di costi di competenza di Manutencoop Facility Management erroneamente fatturati alla Capogruppo per 0,595 milioni €.

I ricavi riguardano prevalentemente attività di coordinamento tecnico prestate nell'ambito di lavori di ristrutturazione e riorganizzazione delle sedi di Manutencoop (in particolare la sede di Modena in Via Somalia).

B.S.M. S.r.l.: i costi evidenziati sono relativi a prestazioni professionali svolte dalla società relativamente al contratto con Centostazioni.

Co.GE.IM.: è la società consortile che gestisce i costi relativi all'appalto di global service con il Comune di Rimini; i costi indicati in tabella, rappresentano la quota parte di competenza Manutencoop Facility Management relativamente all'esercizio 2004.

MANUTENCOOP IMMOBILIARE S.p.A.: i contratti in essere con la società riguardano lo sviluppo di due interventi immobiliari, uno nell'area di Casalecchio di Reno denominata "Rive della Filanda" e uno nell'area di Via Casarini a Bologna; relativamente all'intervento "Rive della Filanda" i ricavi evidenziati verso Manutencoop Immobiliare afferiscono, in particolare, alla costruzione dei lotti B e C e ad opere di urbanizzazione realizzazione per un ammontare complessivo pari a 6,238 milioni €; i restanti ricavi sono relativi ai lavori eseguiti nell'intervento nell'area denominata "Casarini", area su cui sorgeva la ex Sede di Manutencoop.

SIMAGEST2 e SIMAGEST3: sono due consortili costituite al fine di omogeneizzare i costi relativi alle commesse acquisite a seguito della aggiudicazione in ATI della convenzione Consip – global service uffici (Impregilo e CCC per il Lotto 3, da cui la costituzione di Simagest3 e Ingest e CCC per il Lotto 2, da cui la costituzione di Simagest2); i costi ricevuti dalle due società sono pertanto relativi al ribalto costi sostenuti nel 2004 per l'esecuzione delle attività delle commesse di competenza di Manutencoop Faciliy Management; i ricavi verso Simagest 2 e 3 riguardano invece sia attività produttive eseguite direttamente da Manutencoop Facility Management sia alle attività di service svolte nell'ambito della gestione dell'appalto (attività di governo della Convenzione, attività tecnico-commerciali, attività amministrative).

### Informazioni richieste dall'art. 2428 del c.c.

- La società non ha effettuato capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo.
- La Società non possiede, neanche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.
- Nel corso del 2004, la società non ha acquisito o alienato azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti, neanche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

### Destinazione del risultato d'esercizio

Nel concludere la presente relazione gli amministratori, ritenendo di averVi esaurientemente informati sulla gestione, Vi invitano ad approvare il Bilancio al 31 Dicembre 2004 ed a destinare utile contabile di esercizio pari a 367.573,89 € come segue:

- quanto a 235.348,30 € a copertura della perdita dell'esercizio precedente;
- quanto a 132.225,59 € a riserva legale.

Zola Predosa, 30.03.2005

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

**Claudio Levorato**

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 20

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 21

# Bilancio d'Esercizio 2004

Bilancio
d'Esercizio
al 31 dicembre
2004

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 22

## Stato patrimoniale Attivo

| | | 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|
| A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI | | 0 | 0 |
| TOTALE CREDITI VERSO SOCI | | 0 | 0 |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | | |
| I. IMMOBILIZZ.NI IMMATERIALI | | | |
| 1) Costi di impianto e ampliam. | | 1.050.815 | 794.802 |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e pubblicità | | 0 | 0 |
| 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo opere ingegno | | 6.450 | 0 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | | 0 | 0 |
| 5) Avviamento | | 18.814.167 | 20.924.167 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | | 0 | 0 |
| 7) Altre | | 3.978.262 | 2.796.309 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | | 23.849.694 | 24.515.278 |
| II. IMMOBILIZZ.NI MATERIALI | | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 89.402 | 6.337 | 6.056 |
| - f.do amm.to | (83.065) | | |
| 2) Impianti e macchinari | 717.841 | 20.751 | 37.924 |
| - f.do amm.to | (697.090) | | |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 1.406.885 | 268.472 | 443.962 |
| - f.do amm.to | (1.138.413) | | |
| 4) Altri beni | 472.956 | 205.724 | 130.253 |
| - f.do amm.to | (267.232) | | |
| 5) Imm.ni in corso e acconti | | 0 | 165.412 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 501.284 | 783.607 |
| III. IMMOBILIZZ.NI FINANZIARIE | | | |
| 1) Partecipazioni : | | | |
| a) Controllate | | 2.025.867 | 2.025.867 |
| b) Collegate | | 3.724.600 | 13.910.919 |
| c) Controllanti | | | |
| d) Altre Imprese | | 427.400 | 444.761 |
| - f.do svalut.partecipazioni | | 0 | (140.000) |
| 2) Crediti | | 212.797 | 211.175 |
| *entro 12 mesi* | | | |
| *oltre 12 mesi* | *212.797* | | |
| 4) Azioni proprie | | 0 | 0 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | | 6.390.664 | 16.452.722 |
| TOT. IMMOBILIZZ.NI (I+II+III) | | 30.741.642 | 41.751.607 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | | |
| I. RIMANENZE | | | |
| 1) Materie prime, suss, consumo | | 592.045 | 697.619 |
| 2) Prodotti in corso lavorazione | | 0 | 0 |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | | 1.007.530 | 0 |
| 4) Prodotti finiti e merci | | 0 | 0 |
| 5) Acconti | | 0 | 0 |
| TOTALE RIMANENZE | | 1.599.575 | 697.619 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 23

## Stato patrimoniale Attivo

| | | 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|
| II. CREDITI | | | |
| 1) Verso clienti | | 70.882.932 | 408.110 |
| *entro 12 mesi* | *68.202.444* | | |
| *oltre 12 mesi* | *3.008.828* | | |
| - f.do sval.crediti | (328.340) | | |
| 2) Verso Controllate | | 5.166.704 | 5.721.545 |
| *entro 12 mesi* | *3.520.529* | | |
| *oltre 12 mesi* | *1.646.175* | | |
| 3) Verso Collegate | | 7.962.305 | 1.752.150 |
| *entro 12 mesi* | *6.055.226* | | |
| *oltre 12 mesi* | *1.907.079* | | |
| 4) Verso controllanti | | 1.560.788 | 0 |
| *entro 12 mesi* | *1.560.788* | | |
| 4bis) Crediti Tributari | | 651 | 274 |
| *entro 12 mesi* | *651* | | |
| 4ter) Imposte Anticipate | | 71.758 | 29.417 |
| *entro 12 mesi* | *36.033* | | |
| *oltre 12 mesi* | *35.725* | | |
| 5) Verso altri | | 2.398.996 | 419.285 |
| *entro 12 mesi* | *942.880* | | |
| *oltre 12 mesi* | *1.456.116* | | |
| TOTALE CREDITI | | 88.044.134 | 8.330.781 |
| III. ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMM.NI | | | |
| 1) Partecipazioni in Controllate | | 0 | 0 |
| 2) Partecipazioni in Collegate | | 11.887.050 | 0 |
| 3) Altre partecipazioni | | 0 | 0 |
| 4) Azioni proprie | | 0 | 0 |
| 5) Altri titoli | | 0 | 0 |
| TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE | | 11.887.050 | 0 |
| IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE | | | |
| 1) Depositi bancari e postali | | 2.558.762 | 19.704 |
| 2) Assegni | | 0 | 0 |
| 3) Denaro e valori in cassa | | 22.803 | 0 |
| 4) Istituti Coop.vi e Società | | 4.810.070 | 0 |
| TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE | | 7.391.635 | 19.704 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (I+II+III+IV) | | 108.922.394 | 9.048.104 |
| D) RATEI E RISCONTI | | | |
| Ratei attivi | | 0 | 0 |
| Risconti attivi | | 88.905 | 34.440 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | | 88.905 | 34.440 |
| TOTALE ATTIVO (A+B+C+D) | | 139.752.941 | 50.834.151 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 24

## Stato patrimoniale Passivo

| | | | 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|---|
| A) | PATRIMONIO NETTO | | | |
| I. | Capitale | | 47.471.500 | 43.320.000 |
| II. | Riserva sovraprezzo azioni | | 1.598.500 | 0 |
| III. | Riserva di rivalutazione | | 0 | 0 |
| IV. | Riserva legale | | 0 | 0 |
| V. | Riserva azioni proprie in port. | | 0 | 0 |
| VI. | Riserve statutarie | | 0 | 0 |
| VII. | Altre riserve | | 0 | 0 |
| VIII. | Utili(Perdite)portati a nuovo | | (235.348) | 0 |
| IX. | Utile (Perdita) d'esercizio | | 367.573 | (235.348) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | | | 49.202.225 | 43.084.652 |
| B) | FONDI PER RISCHI E ONERI | | | |
| 1) | Trattamento di quiescenza e obblighi simili | | 0 | 0 |
| 2) | Per imposte, anche differite | | 13.118 | 0 |
| 3) | Altri | | 430.758 | 241.488 |
| TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI | | | 443.876 | 241.488 |
| C) | T.F.R. LAVORO SUBORDINATO | | 2.704.304 | 2.450.471 |
| TOTALE T.F.R. LAVORO SUBORDINATO | | | 2.704.304 | 2.450.471 |
| D) | DEBITI | | | |
| 1) | Obbligazioni | | 0 | 0 |
| 2) | Obbligazioni convertibili | | 0 | 0 |
| 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | 0 | 0 |
| 4) | Debiti banche | | 19.027.328 | 18 |
| | *entro 12 mesi* | *12.261.910* | | |
| | *oltre 12 mesi* | *6.765.418* | | |
| 5) | Debiti verso altri finanziatori | | 2.800.000 | 0 |
| | *entro 12 mesi* | *2.800.000* | | |
| 6) | Acconti | | 725.662 | 42 |
| | *entro 12 mesi* | *725.662* | | |
| 7) | Debiti verso fornitori | | 25.522.604 | 141.513 |
| | *entro 12 mesi* | *25.522.604* | | |
| 8) | Debiti rappr.da titoli di credito | | 0 | 0 |
| | *entro 12 mesi* | | | |
| 9) | Debiti verso Controllate | | 11.027.885 | 140.481 |
| | *entro 12 mesi* | *11.027.885* | | |
| 10) | Debiti verso Collegate | | 8.412.540 | 808.011 |
| | *entro 12 mesi* | *8.412.540* | | |
| 11) | Debiti verso Controllanti | | 5.424.280 | 2.822.620 |
| | *entro 12 mesi* | *5.424.280* | | |
| 12) | Debiti tributari | | 6.212.022 | 8.360 |
| | *entro 12 mesi* | *6.212.022* | | |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 25

## Stato patrimoniale Passivo

| | | 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|
| 13) Debiti verso istituti di prev. | | | |
| Sicurezza sociale | | 821.632 | 18.300 |
| *entro 12 mesi* | *821.632* | | |
| 14) Altri debiti | | 7.164.932 | 978.592 |
| *entro 12 mesi* | | | |
| *oltre 12 mesi* | *7.164.932* | | |
| TOTALE DEBITI | | 87.138.885 | 4.917.937 |
| E) RATEI E RISCONTI | | | |
| Ratei passivi | | 263.651 | 139.603 |
| Risconti passivi | | 0 | 0 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | | 263.651 | 139.603 |
| TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO (A+B+C+D+E) | | 139.752.941 | 50.834.151 |
| CONTI D'ORDINE | | | |
| Impegni | | 381.827 | 158.132 |
| Garanzie fidejussorie | | 30.381.453 | 16.222.894 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 26

## Conto Economico

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| **A) VALORE DI PRODUZIONE** | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 140.358.176 | 465.050 |
| 2) Variazioni delle rimanenze prod. in corso lav.ne semilavorati e finiti | 0 | 0 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 1.007.530 | 0 |
| 4) Incrementi di immobilizz.per lavori interni | 0 | 0 |
| 5) Altri ricavi e proventi | 372.785 | 11 |
| **TOTALE VALORE DI PRODUZIONE (A)** | **141.738.491** | **465.061** |
| **B) COSTI DELLA PRODUZIONE** | | |
| 6) Per materie prime, sussid., di consumo e di merci | (19.999.906) | (69.195) |
| 7) Per servizi | (95.495.897) | (250.457) |
| 8) Per godimento beni di terzi | (1.491.127) | (2.944) |
| 9) Per il personale: | | |
| a) salari e stipendi | (11.541.202) | (31.633) |
| b) oneri sociali | (4.034.241) | (10.832) |
| c) trattamento di fine rapporto | (776.732) | 0 |
| d) trattam.to quiescenza e simili | 0 | 0 |
| e) altri costi | (578.915) | 0 |
| 10) Ammortamenti e svalutaz.ni | | |
| a) amm.to immobilizz.ni immat. | (3.338.598) | (376.725) |
| b) amm.t immobilizz. materiali | (246.452) | (1.492) |
| c) altre svalut.ni immobilizz.ni | 0 | 0 |
| d) svalut.ne crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | (326.040) | (2.300) |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (105.573) | 15.375 |
| 12) Accantonamenti per rischi | (19.570) | 0 |
| 13) Altri accantonamenti | (29.700) | 0 |
| 14) Oneri diversi di gestione | (685.253) | (32) |
| **TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)** | **(138.669.206)** | **(730.235)** |
| **DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)** | **3.069.285** | **(265.174)** |
| **C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI** | | |
| 15) Proventi da partecipazioni | 151.437 | 0 |
| 16) Altri proventi finanziari | | |
| a) da crediti iscritti nelle imm.ni | 0 | 0 |
| b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partecip. | 0 | 0 |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.ni | 0 | 0 |
| d) Proventi diversi dai precedenti | | |
| da Controllanti | 6.348 | 0 |
| da Controllate-Collegate | 139.261 | 405 |
| altri | 55.374 | 4 |
| 17) Interessi e altri oneri finanz. | | |
| a) Verso Controllate | (154.419) | 0 |
| b) Verso Altri | (204.732) | 0 |
| 17bis) Utili e perdite su cambi | 0 | 0 |
| **TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)** | **(6.731)** | **409** |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 27

## Conto Economico

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITÀ FINANZIARIE | | |
| 18) Rivalutazione: | | |
| a) di partecipazioni | 0 | 0 |
| b) di immobilizz.finanziarie che non costituisc.partecipazioni | 0 | 0 |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.ni | 0 | 0 |
| 19) Svalutazione: | | |
| a) di partecipazioni | (1.970) | 0 |
| b) di immob.finanz.che non costituiscono partecipazioni | 0 | 0 |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.ni | 0 | 0 |
| TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITÀ FINANZIARIE (D) | (1.970) | 0 |
| E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | |
| 20) Proventi | | |
| a) Plusvalenze da alienazione | 2.750 | 0 |
| b) Altri proventi | 12.480 | 0 |
| 21) Oneri | 0 | 0 |
| a) Minusvalenze da alienazione | (23.076) | 0 |
| b) Imposte relative a esercizi precedenti | 0 | 0 |
| c) Altri oneri | (15.693) | 0 |
| TOTALE DELLE PERDITE STRAORDINARIE (E) | (23.539) | 0 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 3.037.045 | (264.765) |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio | | |
| a) imposte correnti | (2.698.695) | 0 |
| b)imposte anticipate | 29.223 | 29.417 |
| c) Imposte differite | 0 | 0 |
| 23) Utile(perdita)esercizio | 367.573 | (235.348) |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 28

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 29

# Bilancio d'Esercizio 2004

## Nota Integrativa al Bilancio d'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2004

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 30

## Attività della società

La Società ha per oggetto l'assunzione, sotto qualsiasi forma, di appalti per la progettazione e costruzione di opere, la progettazione e gestione di servizi e la fornitura di beni per conto di pubbliche amministrazioni dello Stato Italiano e degli Stati membri della Comunità Economica Europea nonché di persone ed enti privati relativi, prevalentemente, all'attività di gestione integrata dei servizi rivolti agli immobili o ai patrimoni immobiliari, oltre a quella di gestione dei servizi ambientali.

L'attività aziendale, svolta direttamente e/o attraverso società e/o enti partecipati, si indirizzerà prevalentemente nell'ambito dei seguenti settori e attraverso i servizi di seguito specificati:

**A) progettazione e gestione integrata di servizi rivolti agli immobili ed ai patrimoni immobiliari nonché attività ausiliarie, quali:**

- progettazione e gestione servizi integrati di programmazione, gestione, amministrazione e manutenzione di immobili, loro componenti, e di patrimoni immobiliari; gestione di servizi integrati relativi a patrimoni immobiliari pubblici e privati consistente anche nelle attività di: gestione condominiale, riscossione affitti, gestione amministrativa e contrattuale, organizzazione e coordinamento di persone e di merci per l'esecuzione di servizi accessori o ausiliari agli immobili di cui sopra e alle attività in essi svolte; servizi informatici ed affini, progettazione, realizzazione, commercializzazione ed attività di assistenza tecnica di prodotti informatici e software di base relativamente alla gestione di patrimoni immobiliari;
- censimenti di patrimoni immobiliari ed impiantistici;
- progettazione, realizzazione e gestione di sistemi di anagrafe patrimoniale e tecnica di beni immobili, mobili e relative componenti;
- progettazione e gestione di servizi di gestione e manutenzione delle strade e piazze, della segnaletica stradale, degli impianti di pubblica illuminazione e degli impianti semaforici;
- servizi attinenti all'architettura ed all'ingegneria, anche integrata; servizi attinenti all'urbanistica ed alla paesaggistica, servizi affini di consulenza scientifica e tecnica, servizi di sperimentazione tecnica ed analisi;
- progettazione e realizzazione di lavori di costruzione di opere edili in genere, di recupero di immobili civili ed industriali, di restauro monumentale, di ristrutturazione, di manutenzione; organizzazione della direzione lavori e dei servizi tecnici inerenti la gestione e la manutenzione di immobili;
- progettazione, costruzione e gestione di impianti tecnologici, termici, idrici, igienico-sanitari, frigoriferi, di condizionamento, elettrici, telefonici, antincendio e di allarme; progettazione, costruzione e gestione di impianti e reti di teleriscaldamento e cogenerazione, con fonti energetiche fossili e rinnovabili; vendita combustibili; manutenzione, conduzione e riparazione dei predetti impianti; servizi di gestione calore; servizi di consulenza energetica e sulla sicurezza; installazione, manutenzione e riparazione impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche; installazione, manutenzione e riparazione impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili; installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti antincendio; organizzazione della direzione lavori e dei servizi tecnici relativi alla manutenzione di impianti tecnologici e di impianti elettrici, meccanici, termici, di condizionamento, idraulici; svolgimento dell'attività di verifica, relativamente a detti impianti, di conformità alle norme vigenti con conseguente certificazione rilasciata da soggetti a ciò abilitati; manutenzione apparecchiature elettromedicali ed impianti gas medicali;
- progettazione gestione ed erogazione di servizi di pulizia, sanificazione, disinfezione, disinfestazione e derattizzazione civili ed industriali in edifici pubblici e/o privati, quali uffici, industrie, magazzini, immobili commerciali e terziari in genere, strutture ospedaliere sanitarie e socio - assistenziali, asili, istituti scolastici compresi gli Istituti Universitari, alberghi, convitti, caserme etc nonché relativi a beni di natura storica, artistica ed archeologica, pubblici e/o privati; piccole manutenzioni in edifici pubblici e privati; servizi di pulizia e sanificazione di mezzi di trasporto su strada e rotaia;

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 31

servizio di movimentazione, rimessaggio e recupero mezzi su strada o rotaia ed attività accessorie; servizi di raccolta e trasporto rifiuti all'interno degli edifici; servizi ricettivo-alberghieri; servizi di rifacimento letti ed accudienza in alberghi, convitti e caserme e luoghi di cura e collettività in genere; assunzione lavori ferroviari e pulizie locomotive; commercio all'ingrosso di articoli per le pulizie; servizi di sguatteria, rigoverno stoviglie, attrezzature e locali cucina; servizi di apparecchiatura e sparecchiatura tavoli; servizi di trasporto, smistamento e distribuzione pasti preparati da terzi; gestione impianti sportivi; servizi di movimentazione, trasporti e trasferimenti pazienti interni ed esterni ad Istituti di cura-riposo-assistenza; servizi di movimentazione e facchinaggio interni ed esterni, servizi di trasporto di materiale vario ad ospedali e collettività in genere; servizio di portierato, centralino e gestione corrispondenza; servizi generali e servizi estivi presso asili ed istituti scolastici quali bidellaggio, accoglienza, sorveglianza, vigilanza e servizi di accompagnamento in scuolabus o servizi di linea; servizi di lavaggio di vetrerie e provette da laboratorio; servizi sanitari e sociali; gestione di stabulari; gestione di biblioteche, parcheggi e bagni pubblici.

**B) progettazione gestione ed erogazione di servizi di igiene urbana, servizi ambientali integrati e attività connesse, quali:**

- progettazione gestione ed erogazione di servizi di nettezza urbana: raccolta e trasporto rifiuti urbani ed assimilati, spazzamento manuale e/o meccanico, innaffiamento, lavaggio e disinfezione o sanificazione strade e cassonetti, sgombero neve, pulizie e spurgo fogne, tombini e caditoie stradali di aree pubbliche e private; servizi di raccolta e trasporto rifiuti speciali e speciali pericolosi; servizi di raccolta e trasporto rifiuti speciali sanitari e sanitari pericolosi; noleggio attrezzature per rifiuti in genere; bonifica risanamenti siti; studi e progettazioni di attività di gestione dei rifiuti; attività di commercio e di intermediazione di rifiuti;
- progettazione, costruzione e gestione di impianti, anche mobili, di smaltimento stoccaggio riciclaggio recupero e selezione di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi con annesse opere edili;
- progettazione gestione ed erogazione di servizi globali per la manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria, delle aree di verde pubblico o privato; lavori e servizi di sistemazione e di manutenzione idraulico-forestale, bonifica e miglioramento fondiario, opere di ingegneria naturalistica e forestali compresi il rimboschimento delle superfici incolte e la conversione produttiva delle superfici forestali a bassa produttività, opere di miglioramento di terreni pascolativi, opere di prevenzione per gli incendi nei boschi; manutenzione sia ordinaria che straordinaria di aree verdi pubbliche e private, a titolo esemplificativo: parchi, giardini, aree sportive, aree pensili, pascoli naturali, frutteti, vivai, giardini pubblici e privati, viali, aiuole, aree archeologiche ed aree sottoposte a tutela; progettazione e costruzione di aree verdi sia pubbliche che private comprensive di opere e affini: murarie, idrauliche, forniture e posa di arredi, ecc.; costruzione e manutenzione di parcheggi, vivai, bacini idrici; produzione e commercializzazione di piante ornamentali; trattamenti antiparassitari
- progettazione gestione ed erogazione di servizi cimiteriali;
- erogazione di servizi di pulizia aree verdi.

**C) ogni attività di carattere immobiliare, svolta per conto proprio o per conto di terzi.**

## Criteri generali di redazione

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2004, predisposto per l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è conforme al dettato degli art. 2423 e segg. del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423 C.C., costituisce parte integrante del Bilancio d'esercizio medesimo.

In particolare, per gli schemi del Bilancio, sono state applicate le disposizioni previste dal Decreto Legislativo n 127 del 9 aprile 1991, così come modificato dal D.Lgs. del 17 gennaio 2003 n.6 provvedendo a riclassificare anche l'esercizio precedente al fine della comparabilità dei valori.

Si precisa che l'esercizio 2004 è il primo esercizio di 12 mesi per la Società, essendosi costituita il 1 dicembre 2003 ed

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 32

avendo iniziato l'attività in seguito al conferimento che ha avuto gli effetti giuridici dal 30/12/2003. Pertanto gli ammontari delle voci riferite al conto economico dell'esercizio precedente si riferiscono ad un periodo di due giorni di attività.

Le informazioni settoriali e per area geografica sono esposte in tabelle nel corpo della nota integrativa. L'ammontare dei crediti e dei debiti suddiviso per area geografica non è stato esplicitato in quanto essendo tutti di carattere nazionale non darebbero una ulteriore significativa informativa.

Ai sensi del D.L. 127/91, il Bilancio di esercizio viene integrato dal Bilancio Consolidato di Gruppo; la nostra Società appartiene inoltre all'area di consolidamento della Capogruppo Manutencoop Società Cooperativa che redige il Bilancio Consolidato.

La Società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Manutencoop Società Cooperativa della quale viene fornito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio d'esercizio approvato.

## Criteri di valutazione

Il presente Bilancio è stato redatto in conformità alle norme di Legge vigenti interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e Ragionieri.

La valutazione delle voci di Bilancio è stata effettuata ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Non si sono verificati 'casi eccezionali' che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe ex art. 2423 4º comma del C.C.

I principi contabili ed i criteri di valutazione non hanno subito modifiche rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, tenendo comunque conto delle modifiche ed integrazioni apportate dal D.Lgs n.6 del 2003.

**I principi ed i criteri più significativi sono i seguenti:**

**a) Immobilizzazioni Immateriali**

Le Immobilizzazioni Immateriali e le spese aventi utilità pluriennale sono iscritte fra le attività di Bilancio con il consenso, ove necessario, del Collegio Sindacale, nel rispetto di quanto stabilito al punto 5 dell'art. 2426 del C.C.

Sono iscritte al costo di acquisto e/o di conferimento ed ammortizzate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. I costi di pubblicità vengono integralmente addebitati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti.

**b) Immobilizzazioni Materiali e Ammortamenti**

I beni costituenti le immobilizzazioni tecniche sono iscritti in Bilancio al costo di acquisto e/o di conferimento al netto degli ammortamenti, comprensivo dei relativi oneri accessori e di produzione con esclusione delle spese generali e degli oneri finanziari.; si precisa che sulle stesse non è stata effettuata alcuna rivalutazione.

Le spese di manutenzione ordinarie sono addebitate integralmente all'esercizio; le manutenzioni di natura incrementativa sono capitalizzate allocandole alle relative immobilizzazioni tecniche.

Le piccole attrezzature di scarso valore unitario la cui utilità si esaurisce nel corso dell'anno sono addebitate direttamente a conto economico.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione del cespite di riferimento; le aliquote, rappresentative della vita utile residua dei beni, sono in linea con quelle previste dai D.M. del 1974 e 1988 e sono le seguenti:

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 33

| Categoria | aliquota ordinaria |
|---|---|
| Costruzioni leggere | 12,5% |
| Macchine oper.e impianti spec. costruzioni | 15% |
| Macchinari e attrezzature varie | 15% |
| Impianti speciali di segnalazione | 25% |
| Centralino telefonico | 20% |
| Macchine attrezzature pulizie | 15% |
| Ponteggi e impianti generici | 10% |
| Attrezzatura varia edilizia | 40% |
| Attrezzatura varia energia | 35% |
| Automezzi veicoli con targa | da 12,5% a 20% |
| Autoveicoli motov. con targa | 25% |
| Veicoli non targati | 20% |
| Muletti e carrelli | 20% |
| Mobili e macchine ord. ufficio | 12% |
| Macchine elettr. ufficio | 20% |
| Beni cedibili | In base alla durata del contratto |

**c) Immobilizzazioni Finanziarie**

Le partecipazioni in società di capitali sono contabilizzate al costo di acquisto o di conferimento, quest'ultimo sulla base del valore attribuito dalla perizia giurata di stima del 30/6/2003, eventualmente rettificato per riflettere i decrementi del patrimonio netto delle singole Società conseguenti a perdite risultanti dall'ultimo Bilancio approvato e ritenute di natura durevole. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

**d) Rimanenze**

Le rimanenze finali di materie prime sono state valutate in base a quanto stabilito dall'Art. 2426 C.C. n° 10 nonché dall'Art. 59 D.P.R. 917/86, ossia al minore fra costo di acquisto e valore di mercato, adottando quale configurazione di costo quella del costo medio ponderato di acquisto.

Le rimanenze finali dei prodotti petroliferi sono valutate adottando il criterio dell'ultimo prezzo, che approssima sostanzialmente il criterio FIFO, in considerazione delle continue oscillazioni dei prezzi di acquisto e in quanto il bene può essere considerato 'già ceduto' essendo giacente nella cisterna di proprietà del cliente.

Il costo è comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Le opere di terzi in corso di esecuzione in rimanenza, sono valutate sulla base del metodo della percentuale di completamento che prevede l'attribuzione pro quota del margine atteso dalla realizzazione dell'opera ai costi sostenuti.

Le parti di opera già coperte da stati di avanzamento lavori definitivi (SAL) non sono valutate in rimanenza, ma registrate direttamente a ricavo in base all'ammontare dei SAL fatturati nel periodo.

Le fatturazioni a titolo di anticipo, ossia non relative a parti di opera eseguite, vengono invece sospese nel passivo patrimoniale e contabilizzate a conto economico solo ad opera ultimata.

**e) Crediti**

I crediti sono iscritti al valore nominale e sono ricondotti al loro presunto valore di realizzo mediante specifici fondi svalutazione crediti esposti in detrazione dei crediti stessi e determinati sulla base della ragionevole stima delle insolvenze prevedibili.

**f) Ratei e risconti**

Sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale ed economica.

**g) Fondi rischi e oneri**

I Fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti per coprire perdite o passività di natura determinata, di esi-

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 34

stenza certa o probabile dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non erano determinabili o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la miglior stima sulla base degli elementi a disposizione.

**h) T.F.R. lavoro subordinato.**

L'accantonamento corrisponde all'importo integrale delle competenze maturate a favore dei dipendenti in virtù delle norme vigenti.

**i) Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

**j) Ricavi e costi**

I ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica. I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi vengono contabilizzati con riferimento al momento in cui i servizi sono resi. I costi sono correlati ai ricavi del periodo e sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica. I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui ne viene deliberata la distribuzione da parte della società erogante.

**k) Imposte**

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono determinate in base alla legislazione vigente. Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed il valore attribuito a quella attività o a quella passività ai fini fiscali, applicando l'aliquota in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno e apportando adeguati aggiustamenti in caso di variazione dell'aliquota rispetto agli esercizi precedenti.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate nel rispetto del principio della prudenza e solo se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le passività per imposte differite sono iscritte nella voce 'fondi per imposte anche differite'; le attività per imposte anticipate sono contabilizzate nella voce 4ter) 'Imposte anticipate'. Le passività per imposte differite e le attività per imposte anticipate sono compensate nei casi in cui la compensazione è giuridicamente consentita.

Le imposte anticipate sono indicate nel conto economico in una apposita sottovoce della voce 'imposte sul reddito dell'esercizio'. Le imposte differite sono iscritte nella stessa voce con segno negativo in quanto concorrono con tale segno ad identificare l'importo delle imposte sul reddito.

Dall'esercizio 2004 la Società ha aderito al Consolidato Fiscale per il triennio 2004-2006 presentato in capo alla Capogruppo Manutencoop soc. Cooperativa ai sensi degli artt. 117-129 del T.u.i.r. introdotti dal D.Lgs. 344/2003 alla quale ha trasferito il proprio reddito imponibile fiscale ai fini del pagamento dell'imposta IRES; pertanto, dal corrente esercizio, il debito per tale imposta corrente è evidenziato nello Stato Patrimoniale alla voce 'verso Controllante' sulla base della sottoscrizione del regolamento di consolidamento che regola i rapporti finanziari conseguenti.

**l) Rischi, impegni, garanzie**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'Ordine al loro valore contrattuale, i rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono accantonati secondo criteri di congruità nei Fondi rischi ed oneri. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nelle note esplicative senza procedere allo stanziamento di Fondi rischi.

Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

**m) Abrogazione dell'interferenza fiscale**

Nel rispetto del principio enunciato nell'art.6 lettera a) della Legge 366/2001, con il decreto legislativo n.6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'art. 2426 che consentiva di effettuare ret-

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 35

tifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.
La Società non ha comunque effettuato negli esercizi precedenti accantonamenti e rettifiche di valore privi di giustificazione civilistica attraverso l'esplicita indicazione in nota integrativa della loro esclusiva valenza fiscale, pertanto non si sono resi necessari interventi.

## Dettaglio delle voci di Bilancio

### COMMENTO ALLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

#### B) Immobilizzazioni

#### BI) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali in corso di ammortamento si sono così movimentate nel corso del 2004:
(in migliaia di €)

| Categoria | % amm.to | saldo 01.01.2004 | acquisti | elim.ni | amm.ti | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1) Costi di impianto e ampliamento | Dal 20 al 50 | 795 | 528 | | 272 | 1.051 |
| 3) Marchi e brevetti | 20 | | 7 | | | 7 |
| 5) Avviamento | 10 | 20.924 | | | 2.110 | 18.814 |
| 7) Altre | | 2.796 | 2.196 | 57 | 957 | 3.978 |
| **Totale** | | **24.515** | **2.731** | **57** | **3.339** | **23.850** |

I costi di impianto e ampliamento si riferiscono alle spese notarili, agli oneri derivanti dal costo della perizia giurata, dal costo sostenuto per la perimetrazione dell'area d'affari inerente il ramo d'azienda conferito nel 2003 ed ai costi sostenuti inerenti il progetto di ampliamento dell'attività consistente nel conferimento da parte della Controllante, del ramo d'azienda dei servizi di pulimento e del verde deliberato nel 2004 con effetto 1/1/2005. Tale categoria viene ammortizzata in un periodo di 5 anni: a partire dall'esercizio 2003, per i costi sostenuti che si riferiscono alla costituzione e al conferimento avvenuto nel 2003 ed a partire dall'esercizio 2005 per quelli che si riferiscono al conferimento deliberato nel 2004 con decorrenza 01.01.2005, in linea con quanto previsto dal Codice Civile, ripartendo le quote di ammortamento in modo costante.
L'avviamento viene ammortizzato in 10 anni, periodo ritenuto idoneo a rappresentare l'utilità futura di quanto pagato a tale titolo nell'operazione di conferimento del 2003, coerentemente con quanto indicato nella Relazione giurata di stima nell'individuazione dell'orizzonte temporale per la determinazione dell'avviamento e pertanto del suo recupero tramite l'attività.
Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono prevalentemente ad oneri pluriennali inerenti la riqualifica e rilievi di impianti di proprietà dei clienti che saranno produttivi di benifici per la Società per tutta la durata del contratto e a quest'ultima è stato commisurato il periodo di ammortamento, per € 670mila ad oneri derivanti dai costi di progettazione relativi ai piani dettagliati di intervento effettuati presso i clienti convenzionati al Consip, ammortizzati sulla base della durata del contratto e per € 39mila agli oneri sostenuti per un project financing che verranno ammortizzati dal 2008, anno di inizio dell'attività, per un periodo di 5 anni. Nell'esercizio sono stati sostenuti costi per l'imposta sostitutiva per l'accensione di un mutuo con scadenza 2007 per € 25mila e l'ammortamento è stato commisurato alla durata dello stesso.
Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte all'attivo del Bilancio in quanto ritenute produttive di utilità economica su un arco di più esercizi.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 36

### BII) Immobilizzazioni Materiali

#### Costo storico

(in migliaia di €)

| Categoria | saldo 01.01.2004 | acquisti | elim.ni | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| 1) Terreni e fabbricati | 84 | 5 | | 89 |
| 2) Impianti e macchinari | 725 | 5 | 12 | 718 |
| 3) Attrezzatura industriale | 1.507 | 55 | 155 | 1.407 |
| 4) Altri beni | 370 | 103 | | 473 |
| 5) Imm.ni in corso e acconti | 165 | | 165 | |
| **Totale** | **2.851** | **168** | **332** | **2.687** |

Le immobilizzazioni materiali presenti al 31.12.2004 derivano principalmente dall'operazione di conferimento del 2003 e sono costituite da automezzi, arredi, attrezzature ed impianti.

Il decremento della voce immobilizzazioni in corso e acconti è dovuto per € 159mila al sopravvenuto accordo per il riaddebito di tali costi sostenuti inerenti la progettazione della sede unica del Comune di Bologna alla società di progetto che ha ad oggetto l'attività preordinata alla progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e gestione di un complesso immobiliare denominato 'Sede dei servizi unificati del Comune di Bologna'.

#### Ammortamenti

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

(in migliaia di €)

| Categoria | saldo 01.01.2004 | elim.ni alienazioni | amm.ti | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| 1) Terreni e fabbricati | 78 | | 5 | 83 |
| 2) Impianti e macchinari | 687 | 10 | 22 | 697 |
| 3) Attrezzatura industriale | 1.063 | 117 | 192 | 1.138 |
| 4) Altri beni | 240 | | 27 | 267 |
| **Totale** | **2.068** | **127** | **246** | **2.185** |

Le immobilizzazioni entrate in funzione nell'anno sono state convenzionalmente ammortizzate ad aliquota ridotta al 50% per tener conto del loro effettivo minor utilizzo.

#### Immobilizzazioni nette

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

(in migliaia di €)

| Categoria | saldo 01.01.2004 | acquisti | elim.ni | amm.ti | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1) Terreni e fabbricati | 6 | 5 | | 5 | 6 |
| 2) Impianti e macchinari | 38 | 6 | 1 | 22 | 21 |
| 3) Attrezzatura industriale | 444 | 54 | 38 | 192 | 268 |
| 4) Altri beni | 130 | 103 | | 27 | 206 |
| 5) Imm.ni in corso e acconti | 165 | | 165 | | |
| **Totale** | **783** | **168** | **204** | **246** | **501** |

Non sono presenti rivalutazioni al 31.12.2004 sul valore delle immobilizzazioni.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 37

## BIII) Immobilizzazioni Finanziarie

### Partecipazioni

Gli investimenti in Partecipazioni sono da considerarsi operati prevalentemente per motivi strategici-produttivi.

La movimentazione delle Partecipazioni in possesso della Società al 31.12.2004 risulta evidenziata dalla seguente tabella:

(in migliaia di €)

| | saldo 01.01.2004 | increm. | decrem. riclassifiche | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| Partecipazioni in Società Controllate | 2.026 | | | 2.026 |
| Partecipazioni in Società Collegate | 13.911 | 2.788 | 12.974 | 3.725 |
| Partecipazioni in altre Società | 444 | 114 | 131 | 427 |
| F.do svalut. Partecipazioni | (140) | | (140) | |
| **Totale** | **16.241** | **2.902** | **12.965** | **6.178** |

Il fondo svalutazione Partecipazioni, risultante dalla perizia giurata effettuata nell'operazione di conferimento del 2003, è stato riclassificato tra i fondi rischi in quanto non appare attribuibile, come di seguito specificato, a perdite durevoli di valore delle partecipazioni, quanto piuttosto alla possibilità che alcune delle Società Partecipate, che registrano perdite, ne richiedano la copertura.

Di seguito si evidenzia il dettaglio delle movimentazioni avvenute nell'esercizio.

(in migliaia di €)

| | saldo 01.01.2004 | increm. | decrem. | saldo al 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| **Società Controllate** | | | | |
| SI.MA.GEST2 soc. cons. rl | 30 | | | 30 |
| SI.MA.GEST3 soc.cons. rl | 28 | | | 28 |
| B.S.M. srl | 1.960 | | | 1.960 |
| CO.GE.IM. scrl | 8 | | | 8 |
| **Totale Società Controllate** | **2.026** | | | **2.026** |

(in migliaia di €)

| | saldo 01.01.2004 | increm. | decrem. riclassifiche | saldo al 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| **Società Collegate** | | | | |
| GE.I.M.S. soc. cons. r.l. | 18 | | | 18 |
| Archimede 1 spa | 11.887 | | 11.887 | |
| Global Maggiore Bellaria scrl | 5 | | | 5 |
| Global Prov. di Rimini soc.cons.r.l. | 4 | | | 4 |
| Gico System srl | 29 | | | 29 |
| Bologna Più soc. cons. r.l. | 77 | | | 77 |
| Como Energia soc. cons. rl. | 4 | | | 4 |
| SO.GE.CA. soc. cons. rl. | 5 | | | 5 |
| Consorzio Rizzoli Energia | 4 | | | 4 |
| M.C.B. srl | 770 | 3 | | 773 |
| Esperia soc. cons. r.l. | 4 | | | 4 |
| Bologna Global Service | 4 | | | 4 |
| Legnago 2001 soc. cons. r.l. | 5 | | | 5 |
| Gest Park Pordenone s.cons.r.l. | 5 | | | 5 |
| Global Riviera s.cons.r.l. | 7 | | | 7 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 38

| | saldo 01.01.2004 | increm. | decrem. riclassifiche | saldo al 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| Ener.con. cons.r.l. | 820 | | 820 | |
| Ater spa New Company | 263 | | 263 | |
| Newco Duc Bologna spa | | 2.241 | | 2.241 |
| Cons.Coop.Karabak | | 44 | | 44 |
| MP Facility spa | | 500 | | 500 |
| Arrotondamento migliaia di euro | | | 4 | (4) |
| **Totale Società Collegate** | **13.911** | **2.788** | **12.974** | **3.725** |

La partecipazione di collegamento nella Società Archimede 1 Spa, iscritta al costo per € 11.887mila, è stata riclassificata tra le altre attività che non costituiscono immobilizzazioni, e valutata al minore tra costo e valore di mercato, in quanto destinata all'alienazione.

(in migliaia di €)

| | saldo 01.01.2004 | increm. | decrem. | saldo al 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| **Altre società** | | | | |
| Gestlotto6 | 1 | | | 1 |
| AttivaBologna soc. cons. r.l. | 129 | | 129 | |
| Viviservizi soc. cons. r.l. | 23 | | 2 | 21 |
| CO.VE.DI srl | 280 | | | 280 |
| Consorzio OPERIM | 10 | | | 10 |
| Cons.Energia Servizi | | | | |
| Con. Toscana Salute | 1 | | | 1 |
| CIPEA cons fra imprese | | | | |
| Cons. Naz.le Servizi | | 12 | | 12 |
| Cons.Coop.finanziamento | | 1 | | 1 |
| Arcobaleno gc srl | | 1 | | 1 |
| Ospedale Suzzara spa | | 100 | | 100 |
| **Totale altre Società** | **444** | **114** | **131** | **427** |

Forniamo ora l'elenco delle Partecipazioni in Società Controllate e Collegate ai sensi dell'Art. 2427 C.C.

(in migliaia di €)

| Denominazione società Sede sociale | capitale sociale | patrimonio netto | utile (perdita) | % part. | quota posseduta | valore di bilancio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Società Controllate** | | | | | | |
| BSM srl Via Poli, 4 Zola Predosa (BO) | 510 I.V. | 879 | 294 | 100% | 879 | 1.960 |
| CO.GE.IM soc.cons.r.l. Via Poli, 4 Zola Predosa (BO) | 10 I.V. | 10 | | 81% | 8 | 8 |
| S.I.M.A.GEST2 s.c.r.l. Via Poli, 4 Zola Predosa (BO) | 50 I.V. | 50 | | 60% | 30 | 30 |
| S.I.M.A.GEST3 s.c.r.l. Via Poli, 4 Zola Predosa (BO) | 50 I.V. | 50 | | 55% | 28 | 28 |
| **Società Collegate** | | | | | | |
| SO.GE.CA soc. cons. r.l. Zola Predosa - Via Poli, 4 | 10 I.V. | 10 | | 50% | 5 | 5 |
| Consorzio Rizzoli Energia Bologna Viale Berti Pichat, 2/5 | 10 I.V. | 10 | | 35% | 4 | 4 |
| GE.IM.S. soc.cons.r.l. bilancio 31/05/04 Imola (BO) Via Cavour, 77 | 73 I.V. | 71 | (3) | 20% | 14 | 18 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 39

| Denominazione società<br>Sede sociale | capitale sociale | patrimonio netto | utile (perdita) | % part. | quota posseduta | valore di bilancio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| M.C.B. s.r.l.<br>Bologna Via Larga, 37 | 10 I.V. | 514 | 425 | 50% | 257 | 773 |
| Bologna global service<br>Bologna Via S.Isaia, 90 | 10 I.V. | 10 | | 37,5% | 4 | 4 |
| Legnago 2001 soc cons r.l.<br>Zola Predosa (BO) - Via Poli 4 | 11 I.V. | 10 | | 50% | 5 | 5 |
| Global Maggiore Bellaria soc.cons.r.l.<br>Bologna Via Dell'ospedale | 10 I.V. | 10 | | 50% | 5 | 5 |
| Global Provincia di Rimini s.c.r.l.<br>Zola Predosa (BO) - Via Poli 4 | 10 I.V. | 10 | | 37,4% | 4 | 4 |
| Bologna Più soc.cons.r.l.<br>Bologna Via della Cooperazione, 30 | 300 I.V. | 300 | | 25,68% | 77 | 77 |
| Gico Systems srl<br>Bologna Via dei Mille, 5 | 46 I.V. | 118 | 3 | 20% | 24 | 29 |
| Como Energia soc.cons. a r.l.<br>Como Via Pietro Strazzi, | 20 di cui 6 versati | 20 | | 20% | 4 | 4 |
| Gest Park Pordenone soc.cons.a r.l.<br>Zola Predosa (BO) - Via Poli, 4 | 10 I.V. | 10 | | 50% | 5 | 5 |
| Global Riviera soc.cons. a r.l.<br>Zola Predosa (BO) - Via Poli, 4 | 30 I.V. | 30 | | 23,11% | 7 | 7 |
| Newco Duc Bologna spa<br>Bologna- Via della Cooperazione 30 | 9.000 di cui 2.250 versati | 8.818 | (182) | 24,90% | 2.196 | 2.241 |
| Consorzio Cooperativo Karabak<br>Bologna - Via del Monte 10 | 220 I.V. | 196 | (24) | 20% | 39 | 44 |
| MP Facility spa<br>Milano - Via Negri 10 | 1.000 I.V. | 1.005 | 5 | 50% | 502 | 500 |

I maggiori valori di iscrizione delle Partecipazioni in B.S.M. srl ed M.C.B. srl rispetto alla frazione di patrimonio netto posseduta sono rappresentativi di avviamenti legati alla redditività futura prevista. Per quanto riguarda GE.IM.S. soc.cons.r.l., Gico Systems srl, Newco DUC Bologna Spa e Consorzio Cooperativo Karabak i maggiori valori di iscrizione delle Partecipazioni rispetto alla frazione di patrimonio netto posseduta sono dovuti a perdite di esercizio considerate non durevoli, come avvalorato anche dai Piani Industriali a medio termine di tali Società.

### Crediti

L'analisi dei crediti di natura finanziaria al 31 dicembre 2004 è la seguente:

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2003 | saldo 31.12.2004 | scadenza esercizio 2005 | scadenza esercizi successivi |
|---|---|---|---|---|
| Cauzioni | 211 | 213 | | 213 |

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### CI) Rimanenze

La giacenza finale di materie prime include materiali e ricambi in attesa di essere utilizzati nei cantieri e la giacenza di combustibile presso le cisterne dei clienti che ci hanno affidato la gestione calore; tale voce rileva un decremento di € 106mila rispetto all'esercizio precedente.

Le opere di terzi in corso di esecuzione si riferiscono a lavori di costruzione immobili per conto terzi e presentano un saldo di € 1.008mila; tale voce non era presente nel Bilancio precedente in quanto tale l'attività è stata conferita il 30/12/2003.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 40



### CII) Crediti

I crediti verso clienti lordi registrano un incremento di € 70.803mila in quanto i crediti esposti al 31/12/2003 si riferivano a contratti ceduti dalla Controllante nell'operazione di conferimento del ramo di attività per le prestazioni effettuate dal 30/12/2003 al 31/12/2003.

A fronte di tali crediti è stato stanziato prudenzialmente un fondo svalutazione riferibile ai possibili crediti ritenuti di difficile recuperabilità sulla base degli elementi attualmente in possesso della Società.

(in migliaia di €)

| | saldo 01.01.2004 | accantonam. | utilizzo | saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| F.do rischi su cred. comm.li | 2 | 300 | | 302 |
| F.do rischi su cred. int. mora | | 26 | | 26 |

I crediti verso Società Controllate e Collegate si suddividono come segue:

(in migliaia di €)

| | saldo al 31.12.2004 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2004 oltre 12 mesi | saldo al 31.12.2003 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2003 oltre 12 mesi |
|---|---|---|---|---|
| **Imprese Controllate** | | | | |
| - **Finanziamenti infruttiferi** | | | | |
| Simagest2 soc.cons. r.l. | | | | 200 |
| Simagest3 soc. cons.r.l. | | | | 590 |
| Gestlotto6 soc. cons.r.l. | | 181 | | |
| Global prov.rn soc.cons.r.l. | | | | 240 |
| - **Finanziamenti fruttiferi** | | | | |
| CO.GE.IM. soc.cons. r.l. | | 483 | | 483 |
| Building Service Management srl | | 982 | | 4.183 |
| - **Crediti di natura finanziaria e/o comm.le:** | | | | |
| Simagest2 soc cons.r.l.srl | 1.697 | | 16 | |
| Simagest3 soc.cons. r.l. | 1.716 | | 9 | |
| Building Service Management srl | 92 | | 1 | |
| Consorzio Gestione Immobili s.cons.r.l. | 15 | | | |
| **Totale** | **3.520** | **1.646** | **26** | **5.696** |
| **Imprese Collegate** | | | | |
| - **Finanziamenti infruttiferi:** | | | | |
| Società Gestione Calore soc.cons. r.l. | | | | 165 |
| Bologna Global Service soc. cons. r.l. | | 1.253 | | 1.253 |
| Gest Park Pn | | 200 | | |
| Global Prov.Rn soc.cons.r.l. | | 150 | | |
| Global Maggiore Bellaria soc.cons.r.l. | | 250 | | 250 |
| Consorzio Rizzoli Energia | | 54 | | 54 |
| - **Crediti di natura finanziaria e/o comm.le** | | | | |
| Legnago 2001 s.c.r.l. | 73 | | 2 | |
| Geims srl | 58 | | | |
| Global Maggiore Bellaria scrl | 783 | | 9 | |
| Global Provincia Rimini scrl | 356 | | 2 | |
| Consorzio Rizzoli Energia | 81 | | | |
| Gest Park Pn | 27 | | | |
| Bologna Più | 2.043 | | 14 | |
| Global Riviera | 1.537 | | | |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 41

| | saldo al 31.12.2004 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2004 oltre 12 mesi | saldo al 31.12.2003 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2003 oltre 12 mesi |
|---|---|---|---|---|
| Consorzio coop.Karabak | 885 | | | |
| Bologna Global Service srl | 212 | | 2 | |
| **Totale** | **6.055** | **1.907** | **29** | **1.722** |

I prestiti per finanziamenti concessi alle Società Consortili sono infruttiferi in quanto erogati pro quota da ciascun Socio Consorziato, mentre quelli erogati alle altre Società sono fruttiferi di interessi ai tassi di mercato.
I crediti verso la Società Controllante sono prevalentemente di carattere commerciale e di recupero costi; l'importo esposto contiene inoltre € 653mila di credito maturato nel conto finanziario fruttifero e € 321mila per la rifusione di una penale applicata da un cliente e derivante dall'operazione di conferimento del 2003.
(in migliaia di €)

| Crediti tributari | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Acconti imposte sul reddito | 1 | |

Le imposte anticipate sono state stanziate in quanto si ritiene vi sia la ragionevole certezza del loro recupero negli esercizi futuri e sono dovute all'applicazione dell'aliquota IRES del 33% e IRAP del 4,25%. Le imposte anticipate sono state calcolate nella seguente misura:
(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 Ammontare diff.temporanee | Saldo 31.12.2004 Effetto fiscale | Esercizio 2003 Ammontare diff.temporanee | Saldo 31.12.2003 Effetto fiscale |
|---|---|---|---|---|
| Eccedenza spese manutenz. | 115 | 43 | 2 | 1 |
| Perdita fiscale dell'esercizio | | | 87 | 29 |
| Spese di rappresentanza | 5 | 2 | | |
| Fondi per rischi e oneri | 49 | 18 | | |
| Perdite presunte interessi mora | 26 | 9 | | |
| **Totale** | | **72** | | **30** |

Le movimentazioni intervenute nell'esercizio 2004 sono le seguenti:
(in migliaia di €)

| | saldo al 31.12.2003 | decrem. | increm. | saldo al 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| Imposte anticipate | 30 | 29 | 71 | 72 |

I crediti diversi possono essere così dettagliati:
(in migliaia di €)

| | saldo al 31.12.2004 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2004 oltre 12 mesi | saldo al 31.12.2003 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2003 oltre 12 mesi |
|---|---|---|---|---|
| Fornitori per anticipi | 687 | | 251 | |
| Dipendenti | 2 | 17 | | 16 |
| Depositi e prestiti a Società | | 619 | | 153 |
| Inps per mobilità lav. Palermo | 196 | | | |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 42

| | saldo al 31.12.2004 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2004 oltre 12 mesi | saldo al 31.12.2003 entro 12 mesi | saldo al 31.12.2003 oltre 12 mesi |
|---|---|---|---|---|
| Cong. assicurativi | 21 | | | |
| Ener. con. per rimb. cap. soc. e finanz. erogato | | 820 | | |
| Diversi | 37 | | | |
| **Totale** | **943** | **1.456** | **251** | **169** |

L'importo espresso negli anticipi a fornitori si riferisce ai costi di progettazione per appalti in project financing in attesa di assegnazione e che comunque prevedono il rimborso di tali spese nell'ipotesi di mancata assegnazione alla nostra Società, o che ci dovranno essere rimborsati dalla Società di project. Sono inoltre contabilizzate delle fatture per costi di noleggio di competenza dell'esercizio successivo e un credito verso l'Istituto Nazionale Previdenza Sociale per la restituzione di contributi previdenziali versati in eccesso per i lavoratori assunti dalle liste di mobilità in Sicilia.

Il recesso dal Consorzio Ener.con. a seguito di gravi inadempimenti dello stesso verso la Società, ha fatto rilevare un credito per l'intero importo versato in sede di adesione allo stesso. Tale importo infatti corrisponde al valore della Partecipazione nel Consorzio, riclassificata dalla voce partecipazioni in Imprese Collegate. La recuperabilità del credito è garantito dalla Capogruppo Manutencoop in virtù di accordi contrattuali.

Non sono presenti crediti con scadenza superiore ai 5 esercizi.

### CIII) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

L'importo esposto tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è interamente costituito dalla Partecipazione di collegamento nella società Archimede 1 spa, qui riclassificata in quanto destinata all'alienazione.

La Partecipazione, conferita dalla Capogruppo Manutencoop nel 2003, è stata valutata al minore tra il costo, pari ad € 11.887mila, ed il valore di mercato.

Nella determinazione del valore di mercato da utilizzare per il confronto si è tenuto conto dell'opzione put di vendita, acquisita dalla Capogruppo in occasione del conferimento, avente un prezzo di esercizio pari al valore di conferimento stesso.

### CIV) Disponibilità liquide

Il raggruppamento delle disponibilità liquide è interamente rappresentato dalla disponibilità di numerario presso un istituto di credito.

L'importo depositato presso il C.C.F.S. di Reggio Emilia per € 4.810mila ha natura di c/c disponibile.

## D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il dettaglio è il seguente:

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Maxicanoni leasing | 2 | 2 |
| Percentuali consortili | 14 | 26 |
| Prestazioni di terzi | 26 | |
| Oneri finanziari | 11 | |
| Premi assicurativi | 36 | 7 |
| **Totale** | **89** | **35** |

I Risconti Attivi si riferiscono alla rettifica economica dei maxicanoni addebitati dalla Società di Leasing effettuata sulla base della durata contrattuale, alle percentuali consortili addebitati dal Consorzio Cooperative Costruzioni a fronte

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 43

di lavori dallo stesso promossi e che vengono addebitati al conto economico sulla base della durata contrattuale dell'appalto al quale si riferiscono. Sono inoltre ricompresi gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio successivo per finanziamenti ricevuti con Carte Commerciali. Tali importi si riverseranno prevalentemente nel 2005.

## A) PATRIMONIO NETTO

### AI) Capitale

Il capitale sociale di € 47.471mila è rappresentato da azioni del valore nominale di € 1. La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea straordinaria dei Soci del 29/1/2004 mediante emissione di n.4.151.500 azioni gravate da sovrapprezzo per complessivi € 1.599mila.

(in migliaia di €)

| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva sopraprezzo azioni | Utili (perdite) a nuovo | Risultato esercizio | Totale |
|---|---|---|---|---|---|---|
| All'inizio esercizio precedente | | | | | | |
| Costituzione società | 20 | | | | | 20 |
| Incremento esercizio precedente | 43.300 | | | | (235) | 43.065 |
| Alla fine esercizio precedente | 43.320 | | | | (235) | 43.085 |
| Incrementi dell'esercizio | 4.152 | | 1.598 | (235) | 235 | 5.750 |
| Risultato esercizio corrente | | | | | 367 | 367 |
| **Alla chisura esercizio corrente** | **47.472** | | **1.598** | **(235)** | **367** | **49.202** |

(in migliaia di €)

| Natura/ descrizione | Importo | Possibilità utilizzazione | Quota dosponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei 3 precedenti esercizi | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Per copertura perdite | Per altre ragioni |
| **Capitale** | 47.472 | | | | |
| Riserva di capitale: | | | | | |
| - Riserva da soprapprezzo azioni | 1.598 | A B | 1.598 | | |
| **Riserve di utili:** | | | | | |
| - Riserva legale | | | | | |
| - Riserva statutaria | | | | | |
| - Altre Riserve | | | | | |
| **Utili/-Perdite portati a nuovo** | (235) | | | | |
| **TOTALE** | | | | | |
| Quota non distribuibile | 1.598 | | | | |
| Residuo quota distribuibile | | | | | |

Possibilità utilizzazione:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai Soci

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

(in migliaia di €)

| Fondi | Saldo 01.01.2004 | Incrementi riclassifiche | Utilizzi | Saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| F.do imposte differite | | 13 | | 13 |
| F.do oneri futuri art. 1669 c.c. | 241 | | | 241 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 44

| Fondi | Saldo 01.01.2004 | Incrementi riclassificazione | Utilizzi | Saldo 31.12.2004 |
|---|---|---|---|---|
| F.do costi per lavori ad esec. differita | | 50 | | 50 |
| F.do rischi su Partecipazioni | | 140 | | 140 |
| **Totale** | **241** | **203** | | **444** |

Il fondo oneri futuri si riferisce a contestazioni per ipotetici vizi d'opera ed è stato oggetto del conferimento del 30.12.2003, mentre il fondo costi per lavori ad esecuzione differita è prevalentemente a fronte di prevedibili oneri da sostenere per il completamento di servizi a fronte di un contratto scaduto.

Del fondo rischi su partecipazioni si è detto nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

Il fondo per imposte differite deriva dalle seguenti variazioni temporanee:

(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 Ammontare diff. temporanee | Saldo 31.12.2004 Effetto Fiscale |
|---|---|---|
| Amm.ti anticipati | 12 | 4 |
| Stanz. interessi di mora di comp. | 26 | 9 |
| **Totale** | **38** | **13** |

Per quanto riguarda le imposte differite sugli ammortamenti anticipati, si precisa che la Società ha provveduto a calcolare gli ammortamenti anticipati in sede di dichiarazione dei redditi coerentemente con quanto previsto dal D.Lgs n° 6/2003.

Agli importi suesposti sono state applicate le aliquote IRES del 33% e IRAP del 4,25%.

## C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Il movimento del fondo è il seguente:

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Saldo iniziale | 2.450 | |
| Conferimento ramo azienda | | 2.450 |
| Accantonamento dell'esercizio | 777 | |
| Utilizzi | 523 | |
| **Saldo finale** | **2.704** | **2.450** |

È stato adeguato per le quote di competenza dell'anno in conformità alla legislazione vigente e ai contratti collettivi di lavoro. L'utilizzo evidenziato è relativo sia a cessazioni del rapporto di lavoro che ad anticipazioni ai sensi della L.297 del 29.5.82.

## D) DEBITI

### D4) Verso banche:

Il debito verso banche ammonta a € 19.027mila per scoperto di c/c e per finanziamenti.

Gli affidamenti concessi dagli istituti di credito al 31/12/2004 risultano utilizzati per il 2,4%.

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 45

(in migliaia di €)

| Dettaglio | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Finanziamenti | 10.000 | |
| Banche c/c | 9.027 | |
| **Totale** | **19.027** | |

I debiti verso banche per c/c hanno tutti scadenza entro i 12 mesi.

Di seguito si fornisce il dettaglio del finanziamento in essere al 31.12.2004:

(in migliaia di €)

| Mutuo totale | Scad. 2005 | Scad. 2006-2009 | Tasso interesse |
|---|---|---|---|
| Unicredit Banca Impresa € 10.000mila | 3.235 | 6.765 | Euribor 6m 365/360+0,75% |

**D5) Verso altri finanziatori:**

L'intero importo è rappresentato dal debito per carte commerciali con scadenze entro il primo trimestre del 2005.

**D6) Acconti:**

(in migliaia di €)

| Dettaglio | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Anticipaz. da clienti per lavori da eseguire | 726 | |

**D7) Verso fornitori:**

Il saldo di € 25.523mila comprende anche l'importo delle fatture da ricevere e rileva un incremento di € 25.381mila dovuto al fatto che l'esercizio precedente annoverava solo la produzione di due giorni.

**D9/D10) Debiti verso Controllate e Collegate:**

I debiti verso le Società Controllate e Collegate sono così composti:
(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| **Debiti commerciali Società Controllate** | | |
| CO.GE.IM. | 1.494 | 19 |
| Gestlotto6 s.cons.r.l. | 28 | |
| Simagest2 s.cons.r.l. | 5.923 | 80 |
| Simagest3 s.cons.r.l. | 3.583 | 41 |
| **Totale** | **11.028** | **140** |
| **Debiti commerciali Società Collegate** | | |
| Ener.con. cons.a r.l. | | 750 |
| Bologna Global Service s.cons.r.l. | 950 | 3 |
| Bologna Più | 261 | 1 |
| Global Prov. Rimini s.cons.r.l. | 331 | 5 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 46

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Como Energia s.cons.r.l. | 116 | |
| Global Maggiore Bellaria | 1.620 | 33 |
| Legnago 2001 soc.cons.r.l. | 401 | 1 |
| M.C.B. srl | 13 | |
| SO.GE.CA. s.cons r.l. in liquidazione | 3 | |
| Gico Systems srl | 22 | |
| Gest Park Pn s.cons.r.l. | (17) | |
| Global Riviera soc.cons.r.l. | 3.032 | 15 |
| **Debiti per decimi da versare Società Collegate** | | |
| Newco Duc Bo | 1.680 | |
| **Totale** | **8.412** | **808** |

### D11) Debiti verso Controllanti

L'importo esposto si riferisce prevalentemente a debiti per rapporti infragruppo con la Società Controllante di natura commerciale e per riaddebito di costi, per € 58mila al debito derivante dalla gestione dell'IVA di gruppo e per € 1.741mila per adesione al consolidato fiscale per trasferimento imposta IRES.

### D12) Debiti tributari

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Erario per sost. imp. Lavoro dip.te | 1 | 8 |
| Erario per IVA | 4.656 | |
| Erario per IRAP | 960 | |
| Erario per sost. imposta Lav.dipendente e autonomo | 595 | |
| **Totale** | **6.212** | **8** |

### D13) Debiti Verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Nella posta sono compresi i debiti per contributi obbligatori maturati nell'esercizio e non ancora liquidati come riportato nel seguente schema.

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| INPS-INAM C/contributi | 667 | 17 |
| CALEC C/contributi | 3 | |
| INPDAI-DIRCOOP | 5 | |
| COOPERLAVORO-PREVIAMB. | 3 | |
| INAIL C/contributi | 144 | 1 |
| **Totale** | **822** | **18** |

### D14) Altri Debiti

Il conto presenta un saldo di € 7.165mila ed in tale posta sono compresi i seguenti debiti:

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 47

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| Dipendenti | 1.942 | 974 |
| Sindacato c/quote sindacali | 2 | 1 |
| Incassi per conto r.t.i. | 5.025 | |
| Diversi | 196 | 4 |
| **Totale** | **7.165** | **979** |

Non sussistono debiti con scadenza superiore a 5 anni.

## E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi sono così scomponibili:

(in migliaia di €)

| | saldo 31.12.2004 | saldo 31.12.2003 |
|---|---|---|
| 14a mens. e relativi oneri da pagare nell'anno successivo | 184 | 140 |
| Interessi passivi su finanziamenti | 76 | |
| Polizze assicurative | 4 | |
| **Totale ratei passivi** | **264** | **140** |

Ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale distintamente per ogni voce

Nel corso dell'esercizio, in relazione a quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 del Codice Civile, non sono stati capitalizzati oneri finanziari alle voci dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

## * CONTI D'ORDINE

### Impegni

La Società ha in essere contratti di locazione finanziaria prevalentemente per autocarri.

L'impegno per canoni a scadere nei prossimi esercizi è pari a € 382mila.

L'acquisto dei beni in questione, alla scadenza dei contratti, comporterebbe un esborso di € 5mila.

Tali contratti sono stati contabilmente rilevati secondo la legislazione italiana ossia col metodo patrimoniale; nella tabella che segue vengono evidenziati gli effetti non significativi che avrebbe prodotto l'applicazione del metodo finanziario come previsto dall'art. 2427 n.22 C.C.

(in migliaia di €)

| Effetto sul Patrimonio Netto dell'applicazione del metodo finanziario | | |
|---|---|---|
| **ATTIVITÀ** | | |
| **a) Contratti in corso:** | | |
| Valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente | | 130 |
| Al netto di complessivi ammortamenti per Euro | 41 | |
| + Costo beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio | | 284 |
| - Valore netto contabile dei beni in leasing riscattati nell'esercizio | | - |
| - Quote di ammortamento dell'esercizio | | (91) |
| +/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario | | |
| **Totale a): Valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla chiusura dell'esercizio** | | **323** |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 48

| | | |
|---|---|---|
| *Al netto di ammortamenti complessivi per Euro* | 132 | |
| **b) Beni riscattati:** | | |
| Maggior valore complessivo (con metodo leasing finanziario) dei beni riscattati rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio | | |
| **PASSIVITÀ** | | |
| **c) Debito implicito:** | | |
| Debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente | | 140 |
| Di cui con scadenza entro 12 mesi | 38 | |
| Di cui con scadenza tra 1 e 5 anni | 102 | |
| Di cui con scadenza oltre 5 anni | | |
| + Debiti impliciti sorti nell'esercizio | | 285 |
| - quote capitale rimborsate nell'esercizio | | (75) |
| **Totale c): Debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla chiusura dell'esercizio** | | **350** |
| Di cui con scadenza entro 12 mesi | 112 | |
| Di cui con scadenza tra 1 e 5 anni | 238 | |
| Di cui con scadenza oltre 5 anni | | |
| **d) Eliminazione degli effetti sul PN derivanti dall'applicazione del metodo patrimoniale** | | |
| - Valore residuo maxicanone versato all'inizio del contratto di leasing | | (1) |
| +/- Ratei passivi/Risconti attivi su canoni di leasing | | |
| **Totale d): Eliminazione effetti sul PN derivanti dall'applicazione del metodo patrimoniale** | | **( 1)** |
| **e) Effetto complessivo lordo sul Patrimonio Netto alla chiusura dell'esercizio (a+b-c+d)** | | **( 27)** |
| **f) Effetto fiscale** | **33%** | **9** |
| **g) Effetto netto sul Patrimonio Netto alla chiusura dell'esercizio (e+f)** | | **(18)** |
| **Effetto sul Risultato Economico dell'applicazione del metodo finanziario** | | |
| + Storno costi per leasing a conto economico su operazioni di leasing finanziario | | 85 |
| - Interessi passivi dell'esercizio sul "mutuo equivalente" al leasing finanziario | | ( 10) |
| - Quote di ammortamento dell'esercizio su contratti in essere | | (91) |
| +/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario | | |
| **Effetto complessivo lordo sul Risultato Economico alla chiusura dell'esercizio** | | (16) |
| **Effetto fiscale** | **33%** | **5** |
| **Effetto netto sul Risultato Economico alla chiusura dell'esercizio** | | **(11)** |

### Garanzie

Le fidejussioni, per un importo pari a € 30.381mila, si riferiscono prevalentemente alla garanzia prestata per la corretta esecuzione dei lavori previsti dai contratti stipulati con alcuni clienti e alla garanzia di firma per linee di credito concesse da alcuni Istituti di credito a nostre Società Controllate o Collegate per € 9.289mila.

## Commento alle voci di Conto Economico

Si precisa che i valori relativi all'esercizio 2003 si riferiscono a due giorni di attività.

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione può essere così scomposto:

a) per categorie di attività:

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 49

(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| * Servizi integrati per manutenzione impianti e fabbricati | 47.091 | 345 |
| * Gestione calore | 35.217 | |
| * Lavori manutenzione costruzione ristrutturazione fabbricati | 14.415 | |
| * Lavori realizzazione impianti | 6.175 | |
| * Prestazioni pulizie e sanificazione | 29.594 | 117 |
| * Ecologia | 250 | |
| * Verde | 2.101 | 2 |
| * Prestazioni tecniche e noli a società Controllate e Collegate | 6.105 | |
| * Rifusione danni | 338 | |
| * Diversi | 452 | 1 |
| **Totale** | 141.738 | 465 |

I valori sopraindicati, elencati per tipologia di attività, si riferiscono per € 94.300mila a contratti di global service.

b) I ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica sono i seguenti:

(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 |
|---|---|
| Abruzzo | 4.056 |
| Emilia Romagna | 91.461 |
| Friuli Venezia Giulia | 1.416 |
| Lazio | 2.371 |
| Liguria | 25 |
| Lombardia | 13.144 |
| Marche | 405 |
| Piemonte | 14 |
| Puglia | 1.200 |
| Sicilia | 1.596 |
| Toscana | 7.378 |
| Trentino Alto Adige | 867 |
| Umbria | 196 |
| Veneto | 17.236 |
| **Totale** | 141.365 |

## B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci.

Questa voce comprende prevalentemente i costi di acquisto di materie prime, di beni di consumo, di piccola attrezzatura, di carburanti e lubrificanti e di cancelleria.

7) Per servizi.

Le voci più rilevanti di questa posta di Bilancio sono rappresentate dalle prestazioni di terzi (opere specialistiche affidate ad imprese in prevalenza artigiane), dalle prestazioni consortili, dalle prestazioni professionali tecniche, dai costi di manutenzione e riparazione attrezzature e dalle assicurazioni.

8) Per godimento beni di terzi.

Contiene prevalentemente gli oneri per nolo e leasing attrezzatura e per affitto fabbricati.

9) Per il personale.

Il costo per prestazioni di lavoro subordinato comprende, oltre al costo della retribuzione anche quello relativo agli oneri accessori, al T.F.R., alle indennità erogate a fronte di cessazioni di rapporti di lavoro. Oltre ad altri costi di mi-

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 50

nore entità, nell'esercizio l'INPS ha concesso la mobilità per 73 dipendenti assunti a Palermo addebitandoci un costo pari a € 501mila contabilizzato in questa voce di Bilancio.

10) Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante.

Nell'esercizio si è proceduto ad effettuare i seguenti accantonamenti:

(in migliaia di €)

| Accantonamenti | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| Al fondo rischi su crediti commerciali | 300 | 2 |
| Al fondo rischi su crediti interessi di mora | 26 | |
| **Totale** | **326** | **2** |

12/13) Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti.

L'accantonamento di € 20mila si riferisce a quanto si stima di pagare per franchigie conseguenti a sinistri stradali avvenuti nel 2004 e quello di € 30mila a costi che si stima di sostenere negli esercizi futuri per prestazioni già effettuate al cliente.

14) Oneri diversi di gestione.

Nell'esercizio abbiamo sostenuto il costo per una transazione con un cliente per l'importo di € 321mila che ci è stato rifuso dalla Controllante in quanto incluso nel conferimento avvenuto nel 2003. Oltre ad altre voci di minore entità si possono segnalare le spese contrattuali e i costi inerenti i passaggi di proprietà degli automezzi acquisiti con l'operazione di conferimento del ramo 'global service'.

## C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi da partecipazione sono interamente costituiti dai dividendi pagati dalla Controllata B.S.M. srl.

| Altri proventi finanziari | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| Interessi attivi soc. Controllate | 102 | 405 |
| Interessi attivi soc.Collegate | 37 | |
| Interessi attivi soc.Controllanti | 6 | |
| Interessi attivi da clienti | 43 | |
| Interessi attivi su c/c finanziari | 11 | |
| Interessi attivi c/c bancari e postali | 2 | 4 |
| **Totale** | **201** | **409** |

(in migliaia di €)

| Interessi passivi e altri oneri finanziari | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| Spese bancarie su finanziamenti | 6 | |
| Interessi passivi su fidejussioni | 1 | |
| Interessi passivi c/c bancari | 96 | |
| Interessi passivi carte commerciali | 26 | |
| Interessi passivi su finanz. m/l termine | 76 | |
| Interessi passivi soc. Controllante | 154 | |
| **Totale** | **359** | |

## D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Il costo evidenziato si riferisce all'annullamento della partecipazione Esperia soc.cons. a r.l. in liquidazione in seguito al

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 51

deposito da parte del liquidatore del piano di riparto finale.

## E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo di € 3mila si riferisce alla plusvalenza realizzata in conseguenza all'alienazione delle quote della partecipazione in AttivaBologna soc.cons.r.l., mentre quello di € 23mila alla minusvalenza realizzata dalla vendita delle azioni di Ater Newco Spa.

Gli altri oneri e proventi si riferiscono alle sopravvenienze passive e attive per costi e ricavi di competenza dell'esercizio precedente.

## IMPOSTE

Si riporta di seguito la riconciliazione tra il carico fiscale teorico e quello effettivo dell'esercizio 2004:

(in migliaia di €)

| Dettaglio | | Esercizio 2004 | | Esercizio 2003 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Risultato prima delle imposte | | 3.069 | 100% | (235) | 100% |
| Aliquota ordinaria applicabile | | | 33% | | 34% |
| *Dividendi* | 151 | | | | |
| Differenze temporanee | | 170 | 5,54% | 2 | (0,85%) |
| Reversal differenze temporanee | | (2) | (0,07%) | | |
| Differenze permanenti | | 2.155 | 70,22% | 176 | (74,89%) |
| Saldo imposte anticipate | | (29) | (0,94%) | (29) | 12,34% |
| **Reddito imponibile** | | **5.363** | | **(86)** | |
| Perdita fiscale anno precedente | | (87) | (2,83%) | | |
| **Aliquota effettiva IRES** | | **1.741** | **56,73%** | **(29)** | **12,34%** |

## 6) DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi dell'art.2497 bis comma 4 del C.C. si forniscono i dati essenziali dell'ultimo Bilancio di esercizio di Manutencoop Società Cooperativa che esercita attività di direzione e coordinamento sulla nostra Società:

(in migliaia di €)

| Bilancio 31.12.2003 | 2003 | 2002 |
|---|---|---|
| **STATO PATRIMONIALE** | | |
| ATTIVO | | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 1 | 1 |
| B) Immobilizzazioni | 131.718 | 119.943 |
| C) Attivo circolante | 231.536 | 210.049 |
| D) Ratei e Risconti | 2.383 | 769 |
| **Totale Attivo** | **365.638** | **330.762** |
| PASSIVO | | |
| A) Patrimonio netto: | | |
| Capitale sociale | 11.943 | 10.868 |
| Riserve | 78.549 | 71.012 |
| Utile/Perdita esercizio | 31.684 | 9.921 |
| B) Fondi rischi e oneri | 2.518 | 1.624 |
| C) T.F.R. | 19.462 | 20.739 |
| D) Debiti | 218.019 | 213.450 |
| E) Ratei e risconti | 3.463 | 3.148 |
| **Totale Passivo** | **365.638** | **330.762** |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 52

| | | |
|---|---|---|
| **CONTI D'ORDINE** | 134.506 | 97.815 |

**CONTO ECONOMICO**

| | | |
|---|---|---|
| A) Valore della produzione | 314.141 | 278.472 |
| B) Costi della produzione | (287.841) | (252.190) |
| C) Proventi e oneri finanziari | 173 | (61) |
| D) Rett.valore attività finanziarie | (11.396) | (8.489) |
| E) Proventi e oneri straordinari | 23.431 | 382 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | (6.824) | (8.194) |
| **Utile/(Perdita) dell'esercizio** | **31.684** | **9.920** |

## 7) ALTRE INFORMAZIONI

### Numero medio dei dipendenti

Il numero dei dipendenti ripartito per categorie è stato il seguente:

(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| Dirigenti | 7 | 9 |
| Impiegati | 174 | 158 |
| Operai | 174 | 165 |
| **Totale** | **355** | **332** |

### Ammontare dei compensi spettanti ad Amministratori e Sindaci

Nel corso dell'esercizio sono maturati i seguenti compensi per gli Amministratori e per i Sindaci:

(in migliaia di €)

| | Esercizio 2004 | Esercizio 2003 |
|---|---|---|
| Amministratori | 296 | |
| Collegio Sindacale | 51 | |
| **Totale** | **347** | |

### Rendiconto finanziario

Si riporta di seguito il Rendiconto Finanziario.

(in migliaia di €)

| | |
|---|---|
| **Utile dell'esercizio** | **367** |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali | 246 |
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | 3.339 |
| Svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie | |
| Accantonamento al trattamento di fine rapporto | 777 |
| Accantonamento ai fondi rischi ed oneri | |
| Accantonamento al fondo svalutazione crediti | 326 |
| Accantonamento fondo svalutazione magazzino | |
| **Flusso di cassa della gestione corrente** | **5.055** |
| | |
| Variazione delle rimanenze | (902) |
| Variazione dei crediti commerciali | (70.801) |
| Variazione delle altre attività a breve termine | (4.248) |
| Variazione dei debiti commerciali | 25.381 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 53

| | |
|---|---|
| Variazione delle altre passività a breve termine | 37.938 |
| Utilizzo del fondo trattamento di fine rapporto | (523) |
| Utilizzo dei fondi rischi ed oneri | 63 |
| **Variazione delle attività e passività d'esercizio** | **(13.092)** |
| **Flusso di cassa dell'attività d'esercizio (A)** | **(8.037)** |
| | |
| Capitalizzazione immobilizzazioni immateriali | (2.674) |
| Acquisto d'immobilizzazioni materiali | (169) |
| Acquisizione partecipazioni e altre finanziarie | (1.685) |
| Valore netto contabile delle immobilizzazioni materiali vendute | 205 |
| Decremento (incremento) altre attività a medio-lungo termine | (5.045) |
| **Fabbisogno di cassa per investimenti (B)** | **(9.368)** |
| | |
| Acquisizione nuovi finanziamenti a medio-lungo termine | 6.765 |
| Rimborso finanziamenti a medio-lungo termine | |
| Incremento capitale sociale e riserve | 5.750 |
| **Flusso di cassa per attività finaziaria (C)** | **12.515** |
| **Variazione della posizione finanziaria netta (A + B + C)** | **(4.890)** |
| | |
| Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio | 20 |
| Variazione della posizione finanziaria netta | (4.890) |
| **Posizione finanziaria netta alla fine dell'esercizio** | **(4.870)** |

| **Dettaglio posizione finanziaria netta** | **2004** |
|---|---|
| Banche attive | 7.392 |
| Banche passive breve | (12.262) |
| **Totale posizione finanziaria netta** | **(4.870)** |

Per ulteriori informazioni richieste dalle norme di legge attinenti il Bilancio di Esercizio si rimanda alla relazione sulla gestione.

Il Presidente
**Claudio Levorato**

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 54

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 55

# Bilancio d'Esercizio 2004

## Relazione del Collegio Sindacale e Relazione di Certificazione

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 56

Signori Azionisti,

Il Collegio intende preliminarmente segnalare che l'Assemblea, nel rispetto della previsione di cui all'art. 2409-bis del c.c., così come dello statuto sociale, ha conferito l'incarico di controllo contabile alla Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.a.. Conseguentemente, relativamente all'esercizio 2004, appartiene alle competenze di detta Società l'espressione di un giudizio professionale circa il fatto che il Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che siano conformi alle norme che li disciplinano.

A questo Collegio competono – a norma dell'art. 2403 del c.c. – l'obbligo di vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto, così come sul rispetto dei princìpi di corretta amministrazione con particolare riferimento all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Circa l'attività di controllo espletata, il Collegio Sindacale intende darVi atto di quanto segue:

- abbiamo svolto le funzioni di vigilanza affidate al Collegio effettuando regolarmente le verifiche periodiche nel corso delle quali abbiamo proceduto alle ispezioni ed ai controlli ritenuti utili ed opportuni per accertare la correttezza degli adempimenti richiesti dalla Legge;
- abbiamo partecipato, nel corso dell'esercizio 2004, alle Assemblee sociali ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione verificando la conformità delle operazioni, deliberate e poste in essere, alle norme dello Statuto societario, Legislative e Regolamentari a cui è sottoposta la Società, anche in rapporto agli organi di controllo;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori periodicamente informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società, non rilevando operazioni atipiche e/o inusuali e potendo ragionevolmente affermare che le azioni deliberate e poste in essere sono state conformi alla legge ed allo statuto, non apparendo manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Il Collegio ha inoltre valutato e vigilato - anche attraverso scambio di informazioni con i responsabili delle diverse funzioni aziendali interessate, oltreché con la Società incaricata del controllo contabile - sull'adeguatezza e funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Dalle risultanze dell'indicata attività di vigilanza non sono emerse anomalie degne di segnalazione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio abbiamo rilevato l'effettuazione di operazioni con alcune Società del gruppo relativamente a rapporti di natura commerciale e finanziaria. Tali operazioni sono ritenute congrue e rispondenti all'interesse della Società;
- nel corso dell'esercizio abbiamo incontrato i rappresentanti della Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a., acquisendo dagli stessi informazioni in merito agli aspetti di loro competenza circa l'ambito dei controlli effettuati. Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
- abbiamo incontrato i rappresentanti della Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a., che ci hanno informato che dai controlli eseguiti sul Bilancio di esercizio non sono emersi anomalie, dati ed informazioni che debbano essere evidenziati nella relazione al bilancio della società di Revisione; ci hanno altresì informato circa l'osservanza delle norme di legge inerenti il processo di formazione e di impostazione del Bilancio d'esercizio così come della Relazione sulla Gestione e conseguentemente non abbiamo rilievi da segnalare nella presente relazione.

In tale contesto vi diamo atto dei dati di sintesi del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2004, che evidenziano, per lo Stato Patrimoniale:

| | | |
|---|---|---|
| Attività | € | 139.752.941 |
| Passività | € | 90.550.716 |

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 57

| | | |
|---|---|---|
| Capitale e riserve | € | 48.834.652 |
| Utile dell'esercizio | € | 367.573 |
| **Totale a pareggio** | € | **139.752.941** |

| | | |
|---|---|---|
| Tale risultato è confermato dal conto economico che espone: | | |
| Valore della produzione | € | 141.738.491 |
| Costi della produzione | € | (138.669.206) |
| Proventi e oneri finanziari | € | (6.731) |
| Rettifiche di valore di att. Finanziarie | € | (1.970) |
| Proventi e oneri straordinari | € | (23.539) |
| Imposte sul reddito dell'esercizio, anticipate e differite | € | (2.669.472) |
| Utile dell'esercizio | € | 367.573 |

- ai sensi dell'art. 2426 del c.c., n. 5, il Collegio Sindacale esprime il proprio consenso all'iscrizione, nell'attivo dello stato patrimoniale, dei "Costi d'impianto e di ampliamento" per Euro 1.050.815;
- ai sensi dell'art. 2426 del c.c., n. 6, il Collegio Sindacale esprime il proprio consenso all'iscrizione, nell'attivo dello stato patrimoniale, della voce Avviamento per Euro 18.814.167;
- l'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta in 6 riunioni del Collegio Sindacale ed assistendo a 9 riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio, nell'invitarVi ad approvare il Bilancio dell'esercizio 2004, così come presentatoVi dal Consiglio di Amministrazione, esprime parere favorevole in merito alla proposta di destinazione dell'utile d'esercizio, ammontante a € 367.573.

Zola Predosa, 15 aprile 2005

Il Collegio Sindacale

**Massimo Scarafuggi - Presidente**

**Germano Camellini - Sindaco effettivo**

**Roberto Chiusoli - Sindaco effettivo**

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 58

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 59

ERNST & YOUNG

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Massimo D'Azeglio, 34
40123 Bologna

Tel. (+39) 051 278311
Fax (+39) 051 236666
www.ey.com

# RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
## ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

Agli Azionisti della
Manutencoop Facility Management S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Manutencoop Facility Management S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Manutencoop Facility Management S.p.A. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 29 aprile 2004.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Manutencoop Facility Management S.p.A. al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Bologna, 15 aprile 2005

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.

Alberto Rosa
(Socio)

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnosi, 18/A
Capitale Sociale € 1.111.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
(vecchio numero R.I. 6697/89 - numero R.E.A. 250904)

1-61 facility 26-07-2005 11:07 Pagina 60