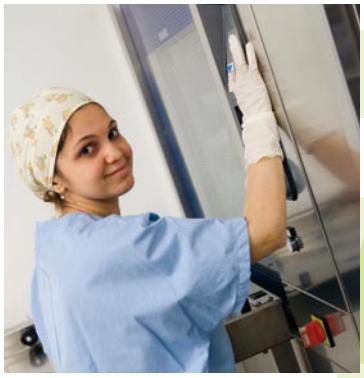
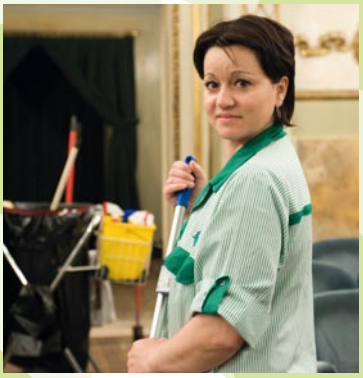
Manutencoop Facility Management








Bilancio d'esercizio e consolidato

duemilasette

MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SPA

MANUTENCOOP
FACILITY
MANAGEMENT SPA

Manutencoop Facility Management S.p.A.
Via U. Poli n. 4 - 40069 Zola Predosa (BO)
C.F. – P. IVA - Iscrizione Registro Imprese di Bologna n. 02402671206
capitale sociale € 77.964.000,00 I.V.
"Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di
Manutencoop Società Cooperativa – Zola Predosa (BO)"


Gente come noi
MANUTENCOOP
D21212



Indice

Cariche sociali Manutencoop Facility Management S.p.A. > 5

Verbale dell'assemblea ordinaria dei soci
in data 23 aprile 2008 (1° convocazione) > 9

Relazione degli Amministratori
al Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007 > 13

BILANCIO DI ESERCIZIO al 31 dicembre 2007 > 41

- Stato patrimoniale > 44
- Conto economico > 45
- Rendiconto finanziario > 46
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto > 48
- Principi contabili e note esplicative > 49

Relazione del Collegio Sindacale
al Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007 > 111

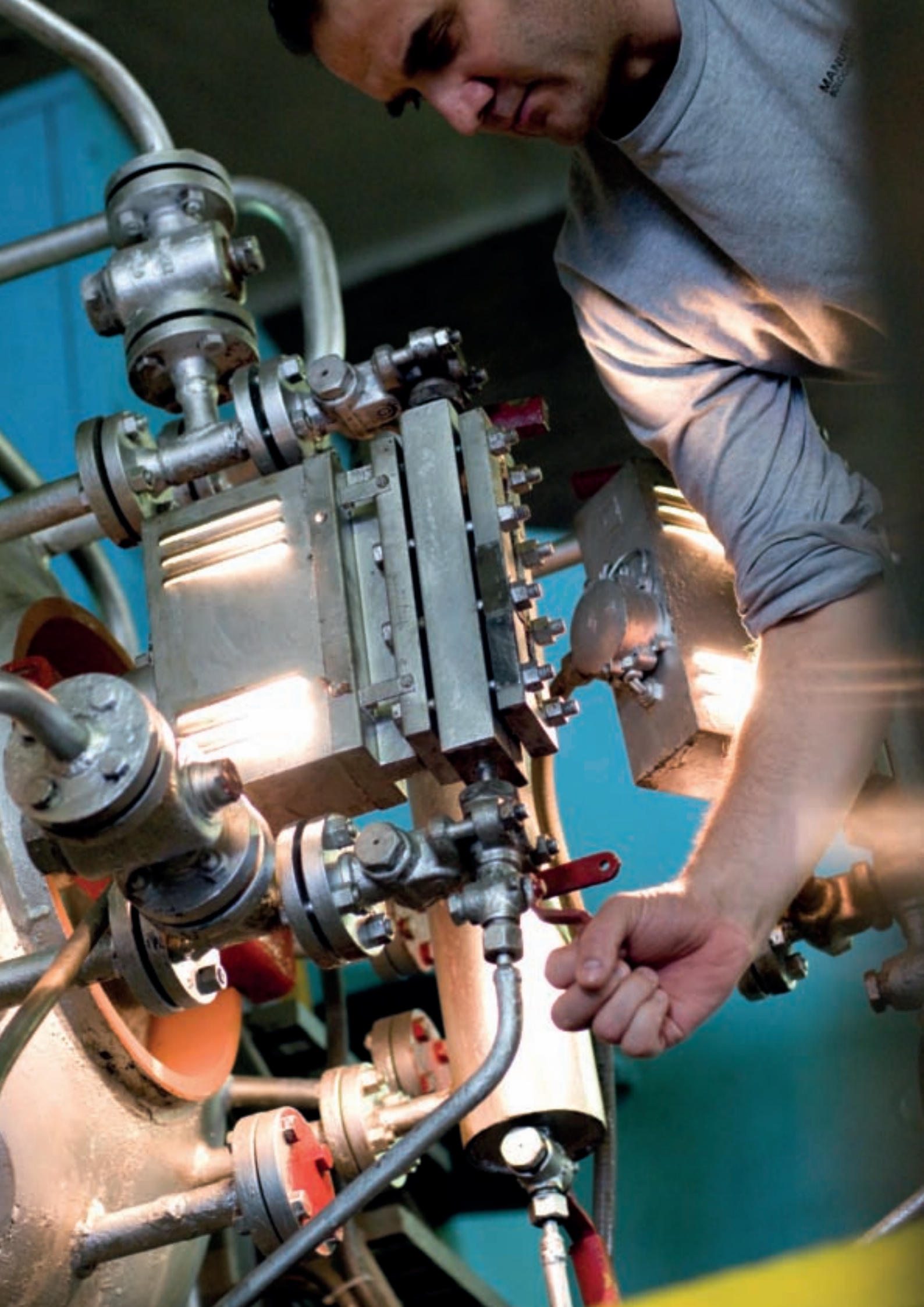
Relazione di Certificazione
sul Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007 > 117

BILANCIO CONSOLIDATO al 31 dicembre 2007 > 123

- Stato patrimoniale > 126
- Conto economico > 127
- Rendiconto finanziario > 128
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto > 129
- Principi contabili e note esplicative > 130

Relazione del Collegio Sindacale
al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2007 > 207

Relazione di Certificazione
sul Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2007 > 211



CARICHE SOCIALI
Manutencoop Facility Management S.p.A.


Gente come noi



Cariche sociali
Manutencoop Facility Management S.p.A.

SEDE SOCIALE
Via U. Poli, 4
Zola Predosa (Bo)

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Nominato dall'Assemblea dei Soci del 22.06.2005

Presidente e Amministratore Delegato
Claudio Levorato

Vice Presidente
Marino Monti

Amministratori
Luciano Calanchi
Marco Canale

Gabriele Cappellini
Giuliano Di Bernardo
Dario Gabaldi
Elisabetta Lelli
Mauro Masi
Marco Monis
Vincenzo Montano

COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Massimo Scarafuggi

Sindaci Effettivi
Roberto Chiusoli
Germano Camellini

Sindaci Supplenti
Stefano Fontanelli
Gianfranco Santilli

SOCIETÀ DI REVISIONE
Reconta Ernst & Young S.p.A.



VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI
in data 23 aprile 2008 (1° convocazione)

Verbale dell'assemblea ordinaria dei soci in data 23 aprile 2008 (1° convocazione)

Oggi, mercoledì 23 aprile 2008 alle ore 11,00 presso la sede legale di Zola Predosa (Bo) in Via U. Poli n. 4, regolarmente convocata a norma di Statuto mediante pubblicazione apparsa sulla Gazzetta Ufficiale in data 09 aprile 2008 si è riunita, in prima convocazione l'Assemblea ordinaria dei Soci, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2007, Relazione degli Amministratori sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione: deliberazioni relative. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2007 con relativi allegati.
2. Scadenza Organo Amministrativo: deliberazioni inerenti e conseguenti.

Assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Claudio Levorato, il quale constata che:

- per il Consiglio di Amministrazione oltre ad esso Presidente, sono presenti, presso la sede, i Consiglieri: Marino Monti, Luciano Calanchi, Elisabetta Lelli, Giuliano Di Bernardo, in collegamento audio i Consiglieri Marco Canale e Vincenzo Montano

  risultano assenti giustificati i Sigg. Gabriele Cappellini, Marco Monis, Mauro Masi e Dario Gabaldi;
- per il Collegio Sindacale sono presenti, presso la sede, il Sig. Roberto Chiusoli (Sindaco effettivo), in collegamento audio i Sigg. Massimo Scarafuggi (Presidente) e Germano Camellini (Sindaco effettivo);
- per il socio **Manutencoop Soc. Coop.**, rappresentante n. azioni 58.380.338 corrispondente al 74,882% del capitale sociale, è presente il Sig. Marino Monti in proprio quale Vice Presidente e legale rappresentante della società;
- per il socio **Sviluppo Imprese Centro Italia SGR S.p.A.**, in nome e per conto del Fondo Centroinvest, rappresentante n. 1.443.778 azioni corrispondenti al 1,852% del capitale sociale, è presente, in collegamento audio, il Sig. Folco Goggioli, giusta delega rilasciata in data 16 aprile 2008 che si conserva agli atti della società;
- per il socio **21 Partners SGR S.p.A.**, in nome e per conto della rubrica Giada Equity Fund, rappresentante n. 4.812.593 azioni corrispondenti al 6,173% del capitale sociale, è presente, in collegamento audio, il Sig. Andrea Mazzucato, giusta delega rilasciata in data 21 aprile 2008 che si conserva agli atti della società;
- per il socio **MPS Venture SGR S.p.A.**, in nome e per conto dei Fondi "MPS Venture 1" e "Ducato Venture", rappresentanti rispettivamente n. 6.416.630 azioni (8,230% del capitale sociale) e n. 3.208.555 azioni (4,115% del capitale sociale), è presente, in collegamento audio, il Sig. Folco Goggioli, giusta delega rilasciata in data 21 aprile 2008 che si conserva agli atti della società;
- per il socio **Nord Est Investment Partners S.A.**, rappresentante n. 3.702.106 azioni corrispondenti al 4,748% del capitale sociale, è presente, in collegamento audio, il Sig. Folco Goggioli, giusta delega rilasciata in data 22 aprile 2008 che si conserva agli atti della società.

È presente in qualità di invitato il Sig. Mauro Casagrande.

Di seguito il Presidente verifica le certificazioni emesse ai fini della partecipazione con diritto di voto alla Assemblea, certificazioni che si conservano agli atti della società e che rappresentano il 100% del capitale sociale.

Il Presidente quindi, accertata l'identità delle persone collegate in audio conferenza, dà atto che la riunione ha inizio alle ore 11,45 e dichiara l'Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sull'ordine del giorno proponendo all'Assemblea, che approva, la nomina a Segretario del Sig. Marino Monti.

Tutti i partecipanti alla riunione confermano quanto statutariamente previsto in merito al collegamento audio.

OGGETTO 1°

Per la trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno il Presidente dell'Assemblea dà lettura del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), e della Relazione sulla Gestione predisposta dagli Amministratori.

Con l'ausilio della Nota Integrativa il Presidente illustra in dettaglio la situazione patrimoniale della Società, i risultati economici conseguiti ed i criteri di valutazione adottati.

Il Presidente continua poi presentando la Relazione rilasciata dalla società di revisione Reconta Ernst & Young ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile.

Al termine della relazione presentata dal Sig. Claudio Levorato, il Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Massimo Scarafuggi, legge all'Assemblea la Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 rilasciata ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Il Presidente invita quindi i convenuti ad intervenire sui documenti presentati; segue una breve discussione al termine della

quale interviene il Sig. Marino Monti, il quale, in rappresentanza del Socio Manutencoop Soc. Coop. propone ai Soci una distribuzione dell'utile contabile diversa rispetto alla proposta evidenziata nella Relazione sulla Gestione.
Udita l'esposizione del Socio Manutencoop Soc. Coop., i Soci 21 Partners S.G.R. S.p.A., MPS Venture S.G.R. S.p.A. (per entrambi i Fondi), Sviluppo Imprese Centro Italia S.G.R. S.p.A. e Nord Est Investment Partners S.A., per mezzo dei propri rappresentanti, approvano, all'unanimità, la proposta di distribuzione dell'utile così come presentata dal socio Manutencoop Soc. Coop.
Il Collegio Sindacale, sentito su tale proposta, approva espressamente la distribuzione dell'utile proposta in questa sede dall'Assemblea.
Il Presidente invita l'Assemblea ad approvare, separatamente, il Bilancio al 31 dicembre 2007 così come presentato e la Relazione degli Amministratori sulla gestione.
L'Assemblea, con voto palese ed unanime,

APPROVA

- il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007;
- la Relazione degli Amministratori sulla gestione;
- la proposta di destinare l'utile contabile di esercizio di Euro 14.249.439,80, come segue:
  - quanto ad Euro 3.664.308,00 quale dividendo agli azionisti nella misura in un dividendo unitario per azione di Euro 0,047,con pagamento il 10 luglio 2008;
  - quanto ad Euro 10.585.131,80 a riserva legale.

Di seguito il Presidente dell'Assemblea dà lettura del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2007, anche questo redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), e della Relazione sulla Gestione al consolidato redatta in forma unitaria con la Relazione sulla Gestione al Bilancio d'esercizio; partendo dall'illustrazione dell'area di consolidamento il Presidente illustra brevemente, con l'ausilio della Nota Integrativa, la situazione patrimoniale ed i risultati economici del consolidamento ed i criteri di valutazione adottati.
Il Presidente continua poi presentando la Relazione al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2007 rilasciata dalla società di revisione Reconta Ernst & Young ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile.
Al termine della relazione presentata dal Sig. Claudio Levorato, il Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Massimo Scarafuggi, legge all'Assemblea la Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2007 emessa ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.
L'Assemblea prende atto non essendo chiamata a deliberare in merito.

OGGETTO 2°

Il Presidente, Sig. Claudio Levorato, preliminarmente rende noto che l'odierna Assemblea, nel rispetto delle procedure del voto di lista previste dall'art. 17 dello Statuto sociale, deve procedere alla nomina dei nuovi componenti dell'organo amministrativo per scadenza del mandato.
I Soci, a mezzo dei loro rappresentanti, danno atto di trattative aventi ad oggetto il trasferimento imminente delle partecipazioni azionarie in capo ai Fondi di Private Equity a società del Gruppo Manutencoop, e convengono sull'opportunità di non procedere al rinnovo ritenendo più opportuno far seguire la nomina dell'Organo Amministrativo successivamente al suddetto trasferimento di partecipazione.
Il Presidente di seguito interpella i singoli consiglieri nominalmente per verificare la disponibilità di ciascuno a restare in carica.
L'Assemblea quindi delibera di rimandare ad una prossima riunione, che si terrà successivamente alla conclusione delle operazioni di trasferimento, il punto all'ordine del giorno.
Alle ore 12,30 l'Assemblea viene formalmente sciolta previa approvazione del presente verbale.

Il Segretario
Marino Monti

Il Presidente
Claudio Levorato

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETÀ
REGISTRAZIONE EFFETTUATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DI BOLOGNA 1 , IN DATA 06.05.2008 AL N. 1976 SERIE 3A.



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
al Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007





Relazione degli Amministratori al Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007

Premessa

Il Gruppo Manutencoop Facility Management chiude l'esercizio 2007 con risultati decisamente positivi. Le strategie di sviluppo adottate si sono dimostrate premianti: nel corso dell'esercizio appena concluso la posizione del Gruppo sul mercato nazionale è stata caratterizzata da un significativo rafforzamento. Il Gruppo Manutencoop Facility Management continua a dimostrarsi competitivo e si conferma tra i principali players nazionali del settore.

1. SCENARIO MACROECONOMICO E DI MERCATO

In uno scenario macroeconomico mondiale dominato dalla crisi finanziaria che ha interessato il mercato statunitense a partire dal secondo semestre, anche l'economia italiana nel 2007 ha rallentato il passo: l'anno appena trascorso è stato caratterizzato da una crescita del Pil pari all'1,5 % in decelerazione rispetto alla dinamica dell'anno precedente (fonte: ISTAT, nota diffusa il 29 febbraio 2008).

La crescita italiana dell'1,5% si confronta con un aumento del 2,9% del Regno Unito, del 2,5% in Germania, del 2,2% negli Stati Uniti, del 2,1% in Giappone e dell'1,9% in Francia.

Il settore dei servizi si caratterizza per un tasso di crescita comunque superiore al dato medio del Paese: con un incremento dell'1,8% risulta, insieme all'industria in senso stretto (+0,8%) e alle costruzioni (+ 1,6%), tra i settori che hanno sostenuto la crescita in termini reali del Pil (fonte: ISTAT, nota diffusa il 29 febbraio 2008).

Il mercato italiano dell'Integrated Facility Management, tuttora in una fase iniziale del proprio ciclo di vita, continua a dimostrarsi un settore estremamente dinamico, caratterizzato da prospettive di crescita più forti rispetto a quelle dei mercati europei più maturi (Regno Unito, Francia) e da una forte frammentazione dell'offerta che vede i maggiori 10 operatori nei settori del Facility Management e Property Management detenere una quota pari a circa il 13% del mercato (fonte: Interconnection Consulting 2006). Tale elevata frammentazione ha aperto nel 2007 interessanti prospettive di consolidamento e opportunità di crescita per linee esterne che Manutencoop Facility Management S.p.A. ha saputo cogliere portando a termine diverse operazioni di M&A.

Il mercato annuo dell' Integrated Facility Management in Italia è quantificato, mediamente, dal Cresme in circa 30 mld di euro.

2. SVILUPPO COMMERCIALE

Manutencoop Facility Management S.p.A.

Dal punto di vista commerciale l'esercizio 2007 è stato caratterizzato da un significativo sviluppo del portafoglio clienti della capogruppo Manutencoop Facility Management S.p.A.. La scelta strategica di privilegiare la partecipazione a licitazioni affidate sulla base di parametri prevalentemente qualitativi, piuttosto che meramente economici di prezzo, ha permesso di valorizzare al meglio le competenze distintive e la professionalità, andando incontro alle esigenze di una clientela che evidenzia una sempre maggiore attenzione al fattore qualità quale elemento di scelta della controparte cui affidare i propri servizi.

L'obiettivo, inoltre, di rafforzare ulteriormente la propria posizione di mercato me-





diante un'intensificazione della partecipazione alle gare d'appalto che presentino i requisiti necessari in termini di dimensione e di profilo reddituale della commessa, si è tradotta in un deciso incremento dell'importo pluriennale pro-quota delle gare aggiudicate a fronte di una contrazione del numero delle licitazioni a cui la Società ha preso parte e, in misura inferiore, del numero delle gare vinte.
Complessivamente sono state acquisite commesse per un importo pluriennale pro-quota aggiudicato pari a 378.020.691 Euro a fronte dei 231.423.525 Euro dell'anno precedente (+63 % sul 2006).
Le gare a cui la Società ha preso parte nel corso del 2007 sono state 298 a fronte delle 322 dell'anno precedente (-7%).
Le gare vinte sono state 63 (a fronte delle 77 aggiudicate nel 2006) ovvero il 21% delle gare partecipate; il medesimo indice in termini di importi a base d'asta aggiudicati è pari al 25%.
Il 98% delle gare vinte prevedeva metodi di gara basati sul rapporto qualità – prezzo, mentre l'1% erano basate sul "prezzo più basso e anomalia di un quinto", il restante 1% sul "prezzo più basso".
La composizione del portafoglio nel 2007 registra, rispetto al 2006, un incremento della quota dei ricavi realizzati nei confronti della clientela pubblica in ragione dell'acquisizione di Servizi Ospedalieri, società che opera prevalentemente nei confronti di operatori del Servizio Sanitario Nazionale: con enti pubblici il Gruppo MFM realizza, nel 2007, il 67,3% del proprio fatturato (Euro 407,6 milioni, nel 2006 erano Euro 280,8 milioni, pari al 62,0% del totale) mentre il restante 32,7% è realizzato con clienti del settore privato (Euro 198,2 milioni, contro gli Euro 172,4 del 2006, pari al 62,0% del totale).
Se si confrontano i medesimi dati a parità di perimetro di consolidamento, escludendo quindi le società di nuova acquisizione emerge una sostanziale invarianza rispetto alla composizione del portafoglio tra i due esercizi. In tal caso infatti, anche per il 2007, si avrebbe il 62,2% dei ricavi verso enti pubblici ed il restante 37,8% verso clienti privati.
Da un punto di vista della penetrazione territoriale si rilevano, accanto ad un importante consolidamento della presenza in Veneto e Lombardia, la significativa aggiudicazione del servizio di gestione e manutenzione edifici e impianti dell'Azienda Ospedaliera Garibaldi, San Luigi – Currò, Ascoli – Tomaselli di Catania prima commessa di dimensioni significative in Sicilia. Di particolare rilievo, infine, l'aggiudicazione in A.T.I. con C.N.S. - Consorzio Nazionale Servizi dei Lotti 4 (Trentino Alto Adige), 9 (Campania) e 11 (Sicilia) nell'ambito della Convenzione Consip per la fornitura del servizio energia e servizi connessi alle Pubbliche Amministrazioni.

Di seguito le nuove commesse maggiormente significative per importo, aspetti innovativi dell'appalto o aspetti legati alla penetrazione territoriale, aggiudicate nel corso dell'anno (anche in Associazione Temporanea d'Impresa con altri):

Consip S.p.A. (A.T.I.)
Fornitura del servizio energia e servizi connessi alle Pubbliche Amministrazioni.
Lotto 4 (Trentino Alto Adige), Lotto 9 (Campania), Lotto 11 (Sicilia).

Istituti Ortopedici Rizzoli – Bologna (A.T.I.)
Global service per la gestione dei servizi manutentivi e altri servizi strumentali (servizio tecnico gestionale, opere edili e impiantistiche, servizio energia, servizio gestione e manutenzione automezzi, servizio gestione e manutenzione aree verdi, servizio pulizia e igiene ambientale).

Azienda Ospedaliera Garibaldi, S. Luigi – Currò, Ascoli – Tomaselli - Catania
Servizio di gestione e manutenzione edifici e impianti nei presidi ospedalieri Garibaldi, S. Luigi – Currò, Ascoli – Tomaselli.

Regione Autonoma del Friuli Venezia Giulia (A.T.I.)
Servizio di pulizia e sanificazione degli immobili regionali.

Azienda Ospedaliera "Bolognini" – Seriate (A.T.I.)
Servizio di pulizia e sanificazione presso i presidi operativi e le sedi operative dell'Azienda.

Provincia di Vicenza (A.T.I.)
Global Service gestione integrata degli immobili provinciali.

Comune di Bellaria - Igea Marina
Gestione e manutenzione in Global Service del patrimonio immobiliare comunale (gestione tecnica, edilizia, impianti climatizzazione, calore, impianti elettrici, idraulici speciali, di sicurezza, elevatori).

Policlinico Universitario Campus Bio-medico – Roma
Servizio di pulizia e sanificazione del nuovo policlinico universitario di Trigoria.

Manutencoop Facility Management S.p.A. si è inoltre aggiudicata in Associazione Temporanea d'Impresa la concessione per la costruzione e la gestione in project financing della nuova torre della Regione Emilia – Romagna nell'area del Fiera District a Bologna.
Tra le commesse già in portafoglio e nuovamente aggiudicate attraverso la partecipazione a nuove gare si segnalano: il servizio di pulizia e sanificazione presso l'Azienda Ospedaliera "Istituti Ospitalieri" di Verona, la fornitura (in ATI) dei servizi di pulizia, ristorazione e gestione rifiuti nelle strutture dell'Ipab Giovanni XXIII di Bologna, l'appalto per i servizi di portierato e front office negli immobili dell'Università di Firenze.

Società del Gruppo
Servizi Ospedalieri S.p.A., già società del Gruppo Manutencoop, acquisita dal 1 luglio 2007, specializzata nel Laundering & Sterilization, ha confermato anche nel 2007 la propria capacità di penetrazione sia nei settori del lavanolo e della sterilizzazione di biancheria, sia in un segmento di nicchia e in rapida crescita come la sterilizzazione dello strumentario chirurgico. Segmento in cui il Gruppo Manutencoop Facility Management ha potenziato la propria presenza anche attraverso l'acquisizione di Omasa S.p.A., società che vanta una posizione di leadership proprio nella gestione dei processi di sterilizzazione degli strumenti chirurgici.

Tra le principali aggiudicazioni segnaliamo:

Istituto Nazionale Malattie Infettive "Lazzaro Spallanzani" - Roma
Servizio di lavanolo e sterilizzazione biancheria.

Azienda Unità Sanitaria Locale Roma A
Servizio di lavanolo e sterilizzazione biancheria, fornitura kit sterili per sala operatoria.

Asl 20 – 21 -22 - Piemonte
Servizio fornitura a noleggio di strumentario chirurgico in kit sterili.

Aulss 12 Veneziana
Servizio di sterilizzazione e gestione strumentario presso il nuovo ospedale di Mestre.

A. O. Ospedali Riuniti - Ancona
Servizio di gestione globale dello strumentario chirurgico.

MCB S.p.A., la società del Gruppo MFM dedicata alle attività di Facility Management per le imprese strutturate "a rete" ha registrato nel 2007 un significativo consolidamento del proprio portafoglio clienti.
MCB si è aggiudicata commesse su tutto il territorio nazionale, da un lato, potenziando ulteriormente la propria distintiva presenza nel segmento bancario, dall'altro iniziando ad articolare ulteriormente l'offerta con l'obiettivo di intercettare al meglio la domanda di ulteriori potenziali segmenti. L'aggiudicazione dei servizi di manutenzione degli impianti tecnologici dei negozi LIMONI e dei servizi di manutenzione degli impianti di distribuzione di carburante di TOTAL S.p.A. (lotto B) si inseriscono in questa strategia.
Tra le nuove commesse maggiormente significative aggiudicate nel corso dell'anno segnaliamo inoltre:

Gruppo Intesa Sanpaolo
Servizi all'edificio per i punti operativi e palazzi uffici delle Banche e delle Società del Gruppo Intesa Sanpaolo.
Lotto 7 (Lombardia Sud), Lotto 15 (Emilia Romagna), Lotto 16 (Romagna) per un totale di 5.423 filiali.

Gambetti Property Solutions
Manutenzione programmata straordinaria ed impiantistica servizi di manutenzione uffici e arredi nell' area Centro – Nord (Regioni: Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia, Liguria) per un totale di 80 filiali.

Teckal S.p.A., società acquisita il 12 ottobre 2007 che si occupa principalmente di ottimizzazione energetica globale applicata alla gestione dell'energia termica, ha rafforzato la propria presenza nel mercato della gestione calore con l'aggiudicazione del servizio di gestione energia e lavori di riqualificazione impiantistica negli edifici del Comune di Viadana (Mn).

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio
Dal punto di vista commerciale tra le nuove aggiudicazioni più significative entrate in portafoglio nei primi mesi dell'anno in corso si segnalano l'appalto per il servizio di pulizia e sanificazione presso l'Azienda Ospedaliera O.i.r.m - S. Anna – Torino e l'appalto relativo ai medesimi servizi presso l'Asl 5 – Napoli.
Tra le commesse già in portafoglio e nuovamente aggiudicate attraverso la partecipazione a nuove gare si segnalano l'appalto per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi del Comune di Bologna ed il servizio di gestione calore e gestione impianti del Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn).

3. ANALISI DELL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE E DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO PER L'ESERCIZIO 2007

3.1 Fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sui risultati economici consolidati derivanti dall'attività del Gruppo

Acquisizioni delle società Servizi Ospedalieri S.p.A., Luigi Minati Service S.r.l., Omasa S.p.A., Teckal S.p.A.

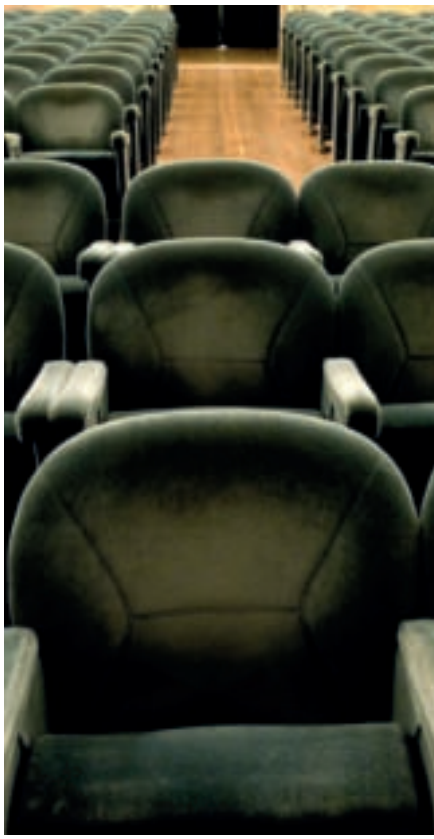
In data 1° luglio 2007 la Società ha acquisito, dalla propria controllante Manutencoop Società Cooperativa, il 100% del capitale sociale della società Servizi Ospedalieri S.p.A. (SO), società attiva nel settore del laundering/sterilization, che ha principalmente ad oggetto (i) il noleggio e lavaggio di biancheria piana, biancheria confezionata e materasseria (c.d. Lavanolo), (ii) la sterilizzazione della biancheria e la (iii) sterilizzazione dello strumentario chirurgico. L'attività viene prestata in via prevalente a enti pubblici, oltre che a cliniche private.
L'operazione di acquisizione si iscrive nell'ambito del completamento del più ampio processo di riorganizzazione del business all'interno del gruppo controllato da Manutencoop Società Cooperativa, iniziato nel dicembre 2003 ed ha lo scopo di riunire nell'ambito del Gruppo MFM tutte le attività riconducibili all'integrated facility management.
L'operazione ha comportato un costo complessivo pari ad Euro 60,1 milioni, di cui Euro 62 migliaia di costi accessori all'acquisto.
L'operazione, che si configura quale aggregazione aziendale tra entità "under common control" è stata contabilizzata in "continuità di valori", come meglio specificato nella successiva nota 5 della bilancio consolidato intermedio al 30 settembre 2007, cui si rimanda.
Nel corso del 2007 la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 90,9 milioni e all'EBITDA del Gruppo per Euro 20,4 milioni.
Nell'esercizio 2006 la società aveva realizzato ricavi per Euro 84,2 milioni ed un EBITDA di Euro 18,8 milioni.

In data 3 agosto 2007 la Società ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Luigi Minati Service S.r.l., società attiva nel settore del Facility Management, ed in particolare nelle attività c.d. di technical services (tra i quali la gestione calore, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e fabbricati e la riqualifica impianti) prevalentemente in Lombardia con un portafoglio clienti sia privato che pubblico. L'acquisizione ha comportato un costo di complessivi Euro 760 migliaia, di cui Euro 750 migliaia pagati al cedente ed Euro 10 migliaia di oneri accessori d'acquisto.
Dalla data di acquisizione la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 1,7 milioni.
Nel 2007, considerando l'intero esercizio di 12 mesi, la società ha realizzato ricavi per Euro 3,2 milioni (2006: Euro 2,9 milioni).
In data 14 settembre 2007 il Gruppo MFM ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Omasa S.p.A. (Omasa), uno dei principali operatori nel settore italiano dell'erogazione di servizi sanitari specialistici per la gestione della sterilizzazione dello strumentario chirurgico. L'attività di Omasa è articolata in servizi di sterilizzazione on-site e off-site degli strumenti chirurgici e vanta una posizione di leadership nella gestione dei processi di sterilizzazione degli strumenti chirurgici delle aziende sanitarie. La società ha una estesa copertura territoriale e può rivolgersi sia alla clientela pubblica (ospedali) sia a quella privata (cliniche) di grandi e piccole dimensioni.
L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo di Euro 10,1 milioni, di cui Euro 306 migliaia di costi accessori all'acquisto (spese legali, consulenze finanziarie e Antitrust).
Dalla data di acquisizione la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 2,8 migliaia ed all'EBITDA del Gruppo per Euro 196 migliaia. Nel corso del 2007 (considerando l'esercizio di 12 mesi) la società ha realizzato Euro 10,3 milioni di ricavi (2006: Euro 12,2 milioni) ed Euro 897 migliaia di EBITDA (2006: Euro 834 migliaia).
In data 12 ottobre 2007 il Gruppo ha acquisito il 100% delle azioni di Teckal S.p.A. (Teckal), che svolge come principale attività quella di ottimizzazione energetica globale applicata alla gestione dell'energia termica ed alla gestione delle utenze prevalentemente di natura pubblica. In particolare, l'attività riguarda: (i) la fornitura di energia elettrica; (ii) la gestione degli impianti e delle apparecchiature di riscaldamento, impianti elettrici, di sicurezza e antincendio; (iii) le opere di riqualifica, messa a norma ed ammodernamento di impianti tecnologici. La struttura organizzativa di Teckal è composta dalla sede centrale di Reggio Emilia e da nove presidi operativi dedicati alla gestione dei servizi attivati presso i propri clienti ed al coordinamento in loco delle risorse operative.
Si ritiene che l'acquisizione di questa società potrà consentire al Gruppo MFM di consolidare la propria presenza nel mercato del Facility Management, in particolare per quanto riguarda la c.d. gestione del calore, che proprio grazie all'acquisizione di Teckal vede il Gruppo raddoppiare i propri volumi relativamente a tale servizio.
L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo di Euro 61,5 milioni, di cui Euro 957 migliaia di costi accessori all'acquisto (spese legali, consulenze finanziarie e Antitrust).
Dalla data di acquisizione la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 13,8 migliaia ed all'EBITDA del Gruppo per Euro 3,6 milioni. Considerando l'esercizio di 12 mesi chiuso al 31 dicembre 2007 la società ha realizzato Euro 41,9 milioni di ricavi (2006: Euro 46,7 milioni) ed Euro 9,4 milioni di EBITDA (2006: Euro 11,5 milioni).

Cessione di crediti commerciali (cartolarizzazione)

Nel mese di marzo 2007 la Capogruppo e la società Servizi Ospedalieri, acquisita il 1° luglio 2007, hanno perfezionato un'operazione finanziaria di cessione dei crediti









originati dall'attività commerciale con Calyon S.A. Corporate & Investment Bank con lo scopo principale di liberare risorse da impiegare principalmente in operazioni di crescita per linee interne/esterne e di ottimizzare e semplificare i flussi finanziari di tesoreria.
Il contratto stipulato è di durata annuale rinnovabile per 5 anni e prevede la cessione dei crediti su base revolving ad intervalli trimestrali. I costi up-front inerenti la strutturazione dell'operazione sono iscritti tra i costi per servizi e godimento beni di terzi per Euro 1.085 migliaia; i costi relativi al credit discount sono iscritti tra gli altri costi operativi per Euro 1.123 migliaia mentre l'interest discount è iscritto tra gli oneri finanziari per complessivi Euro 12.430 migliaia.
Il Gruppo ha effettuato 4 presentazioni nel corso dell'esercizio per complessivi Euro 339.134 migliaia. L'impatto dell'operazione sulla liquidità del Gruppo, al 31 dicembre 2007, è pari ad Euro 106.343 migliaia, al lordo dei relativi costi.

Interruzione del progetto di quotazione delle azioni della Capogruppo MFM S.p.A. sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Nella seconda parte dell'esercizio 2007 il Gruppo MFM ha intrapreso il processo che avrebbe dovuto condurre ad un'offerta pubblica di vendita e sottoscrizione delle azioni ordinarie di MFM S.p.A. sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
In data 1° febbraio 2008, successivamente all'ottenimento del nulla-osta da parte di Consob e del provvedimento di ammissione a quotazione da parte di Borsa Italiana, il Consiglio di Amministrazione della Società d'intesa con Mediobanca – Banca di Credito finanziario SpA e Morgan Stanley Co. in qualità di Joint Global Coordinator, delibera la decisione di interrompere il processo di offerta pubblica, finalizzato alla quotazione, a causa delle sfavorevoli condizioni dei mercati finanziari.
Tale decisione ha comportato l'iscrizione a conto economico, nell'esercizio 2007, di tutti i costi già sostenuti inerenti il processo di quotazione, che ammontano ad Euro 4.050 migliaia.

3.2 Analisi dell'andamento della gestione per l'esercizio 2007

Si riportano di seguito i principali dati reddituali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, messi a confronto con i medesimi dati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, predisposti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea:

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006	Var. %
Ricavi	605.804	453.191	+33,7%
Costi della produzione	(531.672)	(408.060)	+30,3%
EBITDA[1]	**74.132**	**45.131**	**+64,3%**
EBITDA %	*12,2%*	*10,0%*	*+2,2%*
Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività	(23.915)	(4.671)	+412,0%
Accantonamenti a fondi rischi, riversamento fondi	(730)	(354)	+106,2%
Risultato operativo	**49.487**	**40.106**	**+23,4%**
Risultato operativo %	*8,2%*	*8,8%*	*-0,6%*
Rivalutazione/(svalutazioni) di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	2.627	3.267	-19,6%
Oneri finanziari netti	(15.501)	(181)	+8464,1%
Risultato prima delle imposte	**36.613**	**43.192**	**-15,2%**
Risultato prima delle imposte %	*6,0%*	*9,5%*	*-3,5%*
Imposte sul reddito	(23.891)	(23.505)	+1,6%
Risultato delle attività discontinue	0	942	-100,0%
RISULTATO NETTO	**12.722**	**20.629**	**-38,3%**
RISULTATO NETTO %	*2,1%*	*4,6%*	*-2,5%*
Interessenze di terzi	(685)	(471)	+45,4%
RISULTATO NETTO DI GRUPPO	**12.037**	**20.158**	**-40,3%**
RISULTATO NETTO DI GRUPPO %	*2,0%*	*4,4%*	*-2,4%*

[1] L'EBITDA è rappresentato dal risultato operativo al lordo degli accantonamenti ed ammortamenti. L'EBITDA così definito è una misura utilizzata dal management della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa e non è identificata come misura contabile nell'ambito degli IFRS e, pertanto, non deve essere considerata una misura alternativa per la valutazione dell'andamento del risultato del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e pertanto potrebbe non essere comparabile.

A) Ricavi

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione e la variazione dei Ricavi rilevato dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2007:

(In migliaia di Euro)

ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	2007	2006
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	604.799	452.647
Altri ricavi operativi	1.005	544
Totale dei Ricavi	**605.804**	**453.191**
Variazione %	*+33,7%*	*+21,4%*

L'incremento, di complessivi Euro 152,6 milioni (+33,7%), rilevato nell'esercizio 2007 rispetto all'esercizio precedente, è da attribuirsi per Euro 109,3 milioni all'apporto di ricavi da parte delle 4 società di nuova acquisizione di cui si è detto nel paragrafo 3.1, mentre per Euro 43,3 milioni (+9,6% rispetto al 2006) è attribuibile alla crescita organica del Gruppo.

Ricavi per settore di attività

Si fornisce di seguito una tabella di raffronto dei Ricavi del Gruppo per settore di attività riferiti all'esercizio 2007, messi a confronto le medesime grandezze riferite all'esercizio 2006.

I settori di attività sono stati identificati facendo riferimento al contenuto del principio contabile internazionale IAS 14 e corrispondono alle principali aree di attività "*Facility Management*", "*Laundering-Sterilization*", "*Property Management*", ed *Attività Complementari*.

(In migliaia di Euro)

	RICAVI			
SETTORE DI ATTIVITÀ	2007	% su totale ricavi	2006	% su totale ricavi
Facility Management	480.240	79,3%	419.282	92,5%
Laundering & Sterilization	93.758	15,5%		
Property Management	4.754	0,8%	5.516	1,2%
Complementary Activities	28.370	4,7%	28.873	6,4%
Elisioni	(1.318)	-0,2%	(480)	-0,1%
Totale	**605.804**	*100,00%*	**453.191**	*100,00%*

Settore Facility Management

L'andamento dei ricavi del settore Facility Management manifesta un aumento, nell'esercizio 2007 rispetto al 2006, di Euro 60,9 milioni, dei quali 15,5 milioni apportate dalle società di nuova acquisizione a partire dalle rispettive date di acquisizione (Teckal che ha contribuito per un trimestre e Minati, per un semestre).

La crescita endogena dei ricavi, nel settore del Facility Management, nel 2007 rispetto al 2006 è pertanto di Euro

45,4 milioni (+10,8%) nonostante il generale rallentamento dell'economia e nonostante la situazione relativamente stagnante del mercato del Facility Management a livello di nuove gare bandite.

Ciò è stato possibile, da un lato, grazie alla capacità del Gruppo, relativamente alle gare bandite e rinnovate, di presentare proposte progettuali innovative che ci hanno permesso di acquisire alcune importanti nuove commesse e di rinnovare la gran parte del portafoglio in scadenza, dall'altro grazie allo sviluppo di portafoglio, ovvero all'incremento dell'attività e del numero di servizi svolti nell'ambito di commesse già in portafoglio.

Settore Laundering-Sterilization

Il settore del Laundering & Sterilization entra a far parte delle attività svolte dal Gruppo MFM con l'acquisizione di Servizi Ospedalieri e di Omasa. Nel 2007 i ricavi del Gruppo nel settore ammontano ad Euro 93,8 milioni pari al 15,5% dei ricavi complessivi dell'anno (i ricavi di Omasa sono inclusi solo a partire dalla data di acquisizione e quindi per poco più di 4 mesi).

Settore Property Management

Il settore Property Management evidenzia nell'esercizio 2007 rispetto al 2006 un decremento del valore dei ricavi di Euro 762 migliaia, attribuibile principalmente alla conclusione delle attività di alcune commesse specifiche del settore.

Settore Attività Complementari

I ricavi del settore attività complementari mostrano una flessione di Euro 503 migliaia (-1,7%) tra l'esercizio 2006 ed il 2007, attribuibile sia all'attività edile, i cui ricavi sono passati da Euro 24,9 milioni dell'esercizio 2006 ad Euro 24,6 milioni del 2007 (-1,2%), sia alle altre attività complementari, i cui ricavi sono passati da Euro 4,0 milioni ad Euro 3,8 milioni.

Ricavi per tipologia di clientela

Si fornisce di seguito una tabella di raffronto dei Ricavi del Gruppo per tipologia di clientela distinta in clienti settore pubblico e clienti settore privato riferiti agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006 ed al 31 dicembre 2007.

(In migliaia di Euro)

RICAVI PER TIPOLOGIA DI CLIENTELA

Tipologia di clientela	Esercizio 2007	% su totale ricavi	Esercizio 2006	% su totale ricavi
Pubblico	407.614	*67,3%*	280.840	*62,0%*
Privato	198.190	*32,7%*	172.351	*38,0%*
Totale	**605.804**	**100%**	**453.191**	**100%**

La composizione dei ricavi tra clienti pubblici e privati nell'esercizio 2007 mostra uno spostamento della composizione del portafoglio verso la clientela pubblica (+5,3% di incidenza sul totale).

Tuttavia è importante sottolineare che tale tendenza è attribuibile all'ingresso nel Gruppo, a partire proprio dall'esercizio 2007, della Servizi Ospedalieri, società del settore Laundering-Sterilization che serve principalmente operatori del Servizio Sanitario Nazionale.

Infatti, confrontando i dati relativi all'esercizio 2006 riportati sopra con quelli del 2007, escludendo l'apporto in termini di ricavi delle società di nuova acquisizione (Servizi Ospedalieri, Omasa, Teckal e Minati), pari complessivamente ad Euro 98,6 milioni di ricavi verso enti pubblici ed Euro 10,7 milioni di ricavi verso la clientela privata, si evidenzia una sostanziale invarianza rispetto all'esercizio precedente, con un impatto della clientela privata del 37,8% (Euro 187,5 milioni) e di quella pubblica del 62,2% (Euro 309,0 milioni) del totale.

B) Costi della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione e la variazione dei Costi della produzione rilevato dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2007, messo a confronto con i medesimi dati dell'esercizio precedente.

(In migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
	2007	2006
Consumi di materie prime e materiali di consumo	(71.874)	(46.062)
Incidenza % sui ricavi	*-11,9%*	*-10,2%*
Costi per servizi	(262.774)	(211.249)
Incidenza % sui ricavi	*-43,4%*	*-46,6%*
Costi del personale	(192.909)	(148.731)
Incidenza % sui ricavi	*-31,8%*	*-32,8%*
Altri costi operativi	(4.115)	(2.019)
Incidenza % sui ricavi	*-0,7%*	*-0,4%*
Minori costi per lavori interni capitalizzati	0	1
Incidenza % sui ricavi	*0,0%*	*0,0%*
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**(531.672)**	**(408.060)**
Incidenza % sui ricavi	*-87,8%*	*-90,0%*

Nell'esercizio 2007 i Costi della produzione ammontano ad Euro 531,7 milioni, mostrando un incremento complessivo di Euro 123,6 milioni (+30,3%) rispetto all'esercizio 2006. L'incremento è principalmente attribuibile alle seguenti ragioni:

- per Euro 85,1 milioni alle società di nuova acquisizione di cui si è detto al par. 3.1;
- per Euro 961 migliaia alla quota di MFM S.p.A. dei costi non ricorrenti legati all'operazione di cessione crediti di cui si è detto al par. 3.1 inclusi tra i costi per servizi e tra gli oneri diversi di gestione. E' opportuno precisare che, essendo l'operazione di cessione crediti realizzata sia dalla Capogruppo MFM S.p.A., sia da Servizi Ospedalieri, anche tra i costi operativi di quest'ultima (ricompresi nel saldo di Euro 85,1 milioni indicato al punto precedente di questo elenco) sono inclusi Euro 423 migliaia di costi non ricorrenti relativi all'operazione di cessione crediti.
- per Euro 4,0 milioni (iscritti quasi interamente tra i costi per servizi) all'iscrizione a conto economico dei costi sostenuti nell'ambito del progetto di quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni della Capogruppo, intrapreso nel corso del 2007, poi interrotto a causa del difficile momento dei mercati finanziari;
- per Euro 33,5 milioni (+8,2% rispetto al 2006) connesso alla crescita organica di cui si è detto al precedente punto A).

La crescita percentuale dei costi della produzione, misurata in continuità di perimetro di consolidamento rispetto al 2006 e al netto delle componenti di costo non ricorrenti, come detto pari all'8,2%, risulta inferiore rispetto alla crescita organica mostrata dai ricavi (+9,6% rispetto al 2006), denotando un miglioramento della marginalità.

C) EBITDA

L'EBITDA passa dagli Euro 45,1 milioni (10,0% dei ricavi) del 2006 agli Euro 74,1 milioni (12,2% dei ricavi) del 2007. Le società di nuova acquisizione (Servizi Ospedalieri, Minati, Omasa e Teckal) hanno contribuito per Euro 24,1 milioni (pari al 22,1% dei relativi ricavi) in ragione soprattutto del contributo di Servizi Ospedalieri, società del settore Laundering-Sterilization che, avendo una struttura dei costi fortemente caratterizzata dagli ammortamenti (in particolare della biancheria) presenta un EBITDA % sui ricavi più alto rispetto al settore del Facility Management.

Senza tali nuove acquisizioni e senza gli Euro 961 milioni di costi non ricorrenti connessi all'operazione di cessione crediti (si veda il par. 3.1) e gli Euro 4,0 milioni di costi non ricorrenti legati al progetto di quotazione di cui si è detto al precedente punto B), l'EBITDA consolidato 2007 sarebbe ammontato ad Euro 55,0 milioni pari all'11,1% dei ricavi realizzati in continuità di perimetro di consolidamento con l'esercizio 2006, mostrando così un incremento di marginalità di oltre 1 punto percentuale sui ricavi.

D) Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività, accantonamenti a fondi rischi e riversamento fondi

Si riporta di seguito la variazione delle voci Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività e Accantonamenti a fondi rischi e riversamento fondi, rilevate dal bilancio consolidato per l'esercizio 2007.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
	2007	2006
EBITDA	**74.132**	**45.131**
Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività	(23.915)	(4.671)
in % sui ricavi	*-3,9%*	*-1,0%*
Accantonamenti a fondi rischi, riversamento fondi	(730)	(354)
in % sui ricavi	*-0,1%*	*-0,1%*
Risultato operativo	**49.487**	**40.106**
In % sui Ricavi	*8,2%*	*8,8%*

La voce Ammortamenti, perdite di valore e ripristini di valore delle attività si incrementa, rispetto al 2006, sia in termini assoluti (+19,2 milioni di Euro) sia in termini di % sui ricavi (+2,9% di incidenza).

La principale ragione di tale incremento è data dall'acquisizione di Servizi Ospedalieri che iscrive, nell'esercizio 2007, ammortamenti e svalutazioni per complessivi Euro 17,9 milioni, pari al 19,7% dei relativi ricavi. Ciò è dovuto al fatto che il settore del Laundering, in cui opera Servizi Ospedalieri, consistente nel lavaggio e noleggio di biancheria piana e confezionata agli operatori del sistema sanitario, richiede continuativamente significativi investimenti, in particolare in biancheria.

Per quanto attiene alla voce Accantonamenti a fondi rischi, riversamento fondi si evidenzia un incremento, rispetto al 2006, di Euro 326 migliaia ad Euro 680 migliaia, incremento che lascia invariata l'incidenza % sui ricavi, peraltro marginale.

E) Risultato operativo

Il confronto del risultato operativo dell'esercizio 2007 con quello dell'esercizio precedente mostra un incremento di Euro 9,4 milioni (+23,4%).

Come già evidenziato dall'analisi dell'EBITDA, all'incremento hanno contribuito le nuove acquisizioni per Euro 5,7 milioni.

Per rendere confrontabile uniformemente il risultato operativo dell'esercizio 2007 con quello dell'esercizio 2006, oltre a nettarlo dell'apporto delle nuove acquisizioni è necessario nettarlo altresì degli effetti non ricorrenti di cui si è detto in precedenza e relativi, per Euro 961 migliaia all'operazione di cessione crediti e per Euro 4,0 milioni ai costi dell'operazione di quotazione. Al netto delle rettifiche indicate il risultato operativo ammonterebbe ad Euro 48,8 milioni, in aumento del 21,7% rispetto al risultato operativo del 2006 e con un incidenza sui relativi ricavi del 9,8%, anch'essa in aumento rispetto all'8,8% di incidenza sui ricavi risultato operativo 2006.

Per meglio spiegare le ragioni dei risultati evidenziati si riporta di seguito un'analisi dei risultati operativi dei settori di attività in cui il Gruppo opera.

Analisi del risultato operativo per settore di attività per gli esercizi 2007 e 2006

Si fornisce di seguito una tabella di raffronto del risultato operativo per settore di attività relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 e 2006. I settori di attività sono stati identificati, facendo riferimento al contenuto del principio contabile internazionale IAS 14 e corrispondono ai settori Facility Management, Property Management e Attività Complementari.

(In migliaia di Euro)	EBIT DI SETTORE			
SETTORE DI ATTIVITÀ	2007	% su ricavi settore	2006	% su ricavi settore
Facility Management	44.413	9,2%	37.106	8,8%
Laundering & Sterilization	2.220	2,4%		
Property Management	1.211	25,5%	996	18,1%
Complementary Activities	1.643	5,8%	2.004	6,9%
TOTALE	**49.487**	*8,2%*	**40.106**	*8,8%*

Settore Facility Management

Il risultato operativo del settore Facility Management, mostra un incremento, tra l'esercizio 2006 ed il 2007, sia in termini assoluti, passando da Euro 37,1 milioni ad Euro 44,4 milioni (+19,7%) sia in termini di incidenza sui ricavi di settore, passando dall'8,8% al 9,2% dei ricavi del settore.

Si deve tuttavia considerare che Euro 3,5 milioni di risultato operativo del settore Facility Management sono ascrivibili al contributo delle società, di nuova acquisizione, Minati e Teckal.

In assenza delle acquisizioni in parola, il risultato operativo del settore Facility Management sarebbe pari ad Euro 40,9 milioni con un'incidenza sui ricavi dell'8,8%.

Il trend, tenuto conto anche del fatto che tale risultato risente dei costi non ricorrenti di cui si è detto, conferma il positivo andamento operativo delle attività di Facility Management. In particolar modo il contributo in termini di incremento di marginalità è ascrivibile alle società MFM S.p.A. ed MP Facility S.p.A..

Settore Laundering-Sterilization

Il risultato di questo settore evidenzia una marginalità operativa pari al 2,4%, inferiore a quelle evidenziate dagli altri settori. Tale risultato è spiegabile osservando che questo settore di attività, dissimile dagli altri, di puro servizio, per i fattori produttivi impiegati e per la modalità di svolgimento del servizio, presenta ingenti livelli di ammorta-

menti (in particolare per quanto attiene alle c.d. attività di lavanolo) dovuti sia ad investimenti effettuati nel corso di ogni anno in biancheria, sia ad investimenti in impianti e macchinari, necessari al mantenimento dell'efficienza produttiva degli stabilimenti.
Si evidenzia altresì che il recente compimento del processo di turnaround di Servizi Ospedalieri S.p.A. permetterà, nelle aspettative del management, l'espressione, nei prossimi esercizi, di marginalità operative attese in linea con quelle dei principali competitors.
Si ricorda che gravano, sul risultato operativo del settore Laundering-Sterilization, oneri non ricorrenti legati all'operazione di cartolarizzazione, per Euro 423 migliaia.

Settore Property Management

Il risultato di settore del Property vede un incremento della marginalità, confrontando l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 con il 2006, di Euro 215 migliaia. In termini di incidenza sulle vendite il risultato di settore passa dal 18,1% del 2006 al 25,5% del 2007. Le marginalità appaiono in crescita in particolare poiché le commesse ancora in portafoglio, essendo ormai gestite da tempo dal Gruppo, presentano significative efficienze.

Settore Attività Complementari

Il risultato di settore delle Attività Complementari si riduce, tra il 2006 ed il 2007, di Euro 361 migliaia e subisce una flessione anche in termini di incidenza sulle vendite, che passa dal 6,9% del 2006 al 5,8% del 2007.

F) Rivalutazioni / (svalutazioni) di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione e la variazione della voce Rivalutazione/(svalutazioni) di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto rilevata dal bilancio consolidato 2007.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
	2007	2006
GICO Systems S.r.l.	(20)	(21)
Newco DUC Bologna S.p.A.	(105)	(74)
SE.SA.MO. S.p.A.	63	45
ROMA Multiservizi S.p.A.	2.679	3.300
F.lli Bernard	10	0
Terzatorre S.p.A.	(3)	0
Altre (minori)	3	17
TOTALE RIVALUTAZIONE/(SVALUTAZIONI) di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	**2.627**	**3.267**
Incidenza % sui ricavi	*0,4%*	*0,7%*

Il risultato delle società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto è pari ad Euro 2.627 migliaia nel 2007, mentre ammontava ad Euro 3.267 migliaia nel 2006.
Il contributo principale, per entrambi gli esercizi, deriva dall'utile di Roma Multiservizi S.p.A. che ammonta, per la quota di competenza del Gruppo (pari al 45,47%) ad Euro 2.679 migliaia per il 2007 e ad Euro 3.300 migliaia per il 2006.

G) Proventi (oneri) finanziari netti

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione e la variazione dei Proventi (oneri) finanziari netti rilevati dal bilancio consolidato dell'esercizio 2007, confrontato con le medesime grandezze relative al 2006.

(In migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Dividendi, proventi ed oneri da cessione partecipazioni	86	427
Proventi finanziari	4.195	1.709
Oneri finanziari	(19.782)	(2.317)
TOTALE ONERI FINANZIARI NETTI	**(15.501)**	**(181)**
Incidenza % sui ricavi	*-2,6%*	*0,0%*

La gestione finanziaria evidenzia, per l'esercizio 2007, un onere netto di Euro 15,5 milioni, di Euro 15,3 milioni superiore all'onere finanziario netto fatto registrare nel 2006.

Le principali ragioni sono le seguenti:

- le acquisizioni effettuate nel 2007 (Servizi Ospedalieri, Minati, Omasa e Teckal) hanno contribuito per Euro 5,8 milioni al saldo netto della gestione finanziaria;
- i corrispettivi pagati a fronte delle acquisizioni di cui al punto precedente hanno impattato sulla posizione finanziaria netta della Capogruppo MFM S.p.A. per complessivi Euro 134,6 milioni comportando un maggior carico di oneri finanziari;
- l'operazione di cessione crediti di cui si è detto al par. 3.1 ha comportato l'iscrizione di oneri finanziari per Euro 7,8 milioni tra gli oneri finanziari della capogruppo, dei quali 2,6 milioni aventi natura non ricorrente. E' opportuno precisare che, essendo l'operazione di cessione crediti realizzata sia dalla Capogruppo MFM S.p.A., sia da Servizi Ospedalieri, anche tra gli oneri finanziari di quest'ultima (ricompresi nel saldo di Euro 5,8 milioni indicato al primo punto di questo elenco) sono inclusi costi dell'operazione di cessione crediti per Euro 4,7 milioni, di cui Euro 1,8 milioni non ricorrenti.

H) Risultato prima delle imposte e Imposte sul reddito

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione e la variazione delle voci Risultato prima delle imposte e Imposte sul reddito derivanti dal bilancio consolidato dell'esercizio 2007.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Risultato prima delle imposte	**36.613**	**43.192**
Imposte correnti	(22.806)	(23.123)
Imposte differite	(2.321)	(346)
Proventi ed oneri da consolidato fiscale	1.293	6
Imposte relative ad esercizi precedenti	(57)	(42)
TOTALE IMPOSTE	**(23.891)**	**(23.505)**
Aliquota d'imposta effettiva	*-65,3%*	*-54,4%*

Il Risultato prima delle imposte si riduce di Euro 6,6 milioni, passando da Euro 43,2 milioni del 2006 ad Euro 36,6 milioni del 2007.

Le società di nuova acquisizione non influenzano, nel complesso, il risultato ante-imposte, avendo, singolarmente, andamenti contrastanti che tendono a compensarsi.

La riduzione del Risultato prima delle imposte rispetto al 2006 scaturisce, nella sostanza, dal forte incremento evidenziato dal saldo della gestione finanziaria, spiegato al punto G), combinato con l'effetto dei costi non ricorrenti di cui si è detto al precedente punto B), che riescono a sovvertire l'ottima performance realizzata dalla marginalità produttiva in senso stretto e di cui si è detto in precedenza.

Il saldo complessivo delle imposte non mostra significative variazioni in termini assoluti. Si evidenzia tuttavia un incremento dell'incidenza del rigo imposte se lo si confronta in termini di TAX RATE effettivo, che passa dal 54,4% del 2006 al 65,3% del 2007.

L'incremento dell'incidenza delle imposte è principalmente attribuibile a Servizi Ospedalieri che, a fronte di una perdita ante-imposte di Euro 2,9 milioni, iscrive imposte per complessivi Euro 2,7 milioni, principalmente composte da IRAP per Euro 1,2 milioni, una svalutazione di perdite fiscali pregresse non più recuperabili, per Euro 2,2 milioni, parzialmente compensati da un provento da consolidato fiscale per Euro 1,3 milioni.

I) Utile netto, perdita (utile) dell'esercizio di pertinenza delle minoranze, e utile netto di Gruppo

Si riportano di seguito le voci Utile netto, Perdita (utile) dell'esercizio di pertinenza delle minoranze e Utile netto di Gruppo rilevati dal bilancio dell'esercizio 2007.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
	2007	2006
Risultato netto	**12.722**	**20.629**
Incidenza % sui ricavi	2,1%	4,6%
Interessi di terzi	(685)	(471)
Risultato di Gruppo	**12.037**	**20.158**
Incidenza % sui ricavi	*2,0%*	*4,4%*

L'Utile netto dell'esercizio 2007 è pari ad Euro 12,7 milioni, inferiore di Euro 7,9 milioni rispetto all'Utile netto del 2006. Tale variazione scaturisce quale effetto combinato delle variazioni elencate nei punti precedenti.

In sintesi, ad una buona performance dal punto di vista della crescita organica (+9,6%) cui si è accompagnato un miglioramento delle marginalità operative in senso stretto, il 2007 è stato caratterizzato da alcuni significativi costi di natura non ricorrente, quali quelli upfront dell'operazione di cessione crediti, e quelli sostenuti per il progetto, poi interrotto, di quotazione.

Il 2007 è stato inoltre un anno di forte dinamismo dal punto di vista della crescita per linee esterne. Le acquisizioni, pur non contribuendo per l'intero anno ai risultati dell'esercizio, hanno apportato marginalità operativa da un lato ed hanno comportato un incremento degli oneri finanziari dall'altro.

Questi ultimi sono stati fortemente influenzati anche dai costi finanziari dell'operazione di cessione crediti di cui si è detto, parte dei quali hanno carattere non ricorrente.

L'Utile di pertinenza delle minoranze risulta incrementato di Euro 214 migliaia (+45,4% rispetto al 2006) in ragione della buona performance di risultato evidenziata da MCB S.p.A., il cui capitale è posseduto da un socio di minoranza per il 25%.

Infine, l'Utile netto di spettanza del Gruppo è, per l'esercizio 2007, pari ad Euro 12,0 milioni (2,0% dei ricavi), inferiore di Euro 8,1 milioni rispetto all'esercizio 2006.

3.3 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2007 e 31 dicembre 2006

Nei seguenti paragrafi sono fornite le informazioni riguardanti l'andamento dei principali indicatori patrimoniali e finanziari del Gruppo al 31 dicembre 2007 confrontati con i medesimi dati al 31 dicembre 2006.

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE	
	2007	2006
IMPIEGHI		
Capitale circolante netto	89.541	117.295
Immobilizzazioni e altre attività a lungo termine	185.649	62.367
Passività a lungo termine	(33.023)	(25.213)
Capitale investito netto	**242.167**	**154.449**
FONTI		
Indebitamento finanziario netto	184.662	49.815
Patrimonio netto	57.505	104.634
Totale fonti di finanziamento	**242.167**	**154.449**

Il capitale investito netto del Gruppo passa dagli Euro 154,4 milioni del 31 dicembre 2006 agli Euro 242,2 milioni del 31 dicembre 2007, mostrando un incremento di Euro 87,7 milioni.

Di seguito sono analizzate le singole componenti del Capitale investito netto (Capitale circolante netto, Immobilizzazioni e altre attività a lungo termine e Passività a lungo termine) e le Fonti di Finanziamento (Indebitamento finanziario netto e Patrimonio netto) del Gruppo, sia in termini generali, sia nel dettaglio delle rispettive componenti.

A) Capitale Circolante Netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2007, ed al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE	
	2007	2006
Crediti verso clienti	350.868	301.700
Rimanenze	3.533	1.442
Debiti verso fornitori	(198.835)	(138.565)
Altre attività/(passività) correnti	(66.025)	(47.282)
Capitale Circolante Netto	**89.541**	**117.295**

Il Capitale Circolante Netto mostra una riduzione di Euro 27,7 milioni, passando da Euro 117,3 milioni del 31 dicembre 2006, a Euro 89,5 milioni del 31 dicembre 2007.

Le principali variazioni sono descritte di seguito:

- Le società di nuova acquisizione (SO, Minati, Omasa e Teckal) hanno apportato, alle rispettive date di acquisizione, complessivi Euro 60,6 milioni composti da Euro 117,7 milioni di crediti commerciali, Euro 1,9 milioni di rimanenze di magazzino, Euro 35,5 milioni di debiti commerciali ed Euro 23,5 milioni di altre passività nette correnti;
- I crediti commerciali, al netto dell'apporto di Euro 117,7 milioni delle società di nuova acquisizione, mostrano un decremento netto di Euro 68,5 milioni quale risultante degli effetti dell'operazione di cessione crediti, per Euro 106,3 milioni al 31 dicembre 2007, e di un incremento dei crediti commerciali, coerente con la crescita endogena evidenziata dal Gruppo nel corso dell'esercizio, pari ad Euro 37,8 milioni (+12,5%);
- I debiti commerciali, al netto dell'effetto delle acquisizioni, che ammonta ad Euro 35,5 milioni, si incrementano tra il 31 dicembre 2006 ed il 31 dicembre 2007, di Euro 24,8 milioni (+17,9%);
- Il saldo netto tra le altre attività e passività correnti si decrementa di complessivi Euro 18,7 milioni, di cui Euro 23,5 milioni dovuti alle nuove acquisizioni, al netto dei quali la voce si incrementa di Euro 4,8 milioni.

Indici di rotazione al 31 dicembre 2007 e 2006

Sono di seguito presentati alcuni significativi indici di rotazione determinati con riferimento ai dati consolidati al 31 dicembre 2007 ed al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Rotazione dei crediti commerciali		
Valore medio dei crediti commerciali del periodo/Ricavi x 365	*171*	*226*
Rotazione dei debiti commerciali		
Valore medio dei debiti commerciali del periodo/Acquisti per merci e servizi x 365	*184*	*189*
Rotazione del capitale investito medio		
Valore medio del capitale investito netto/Ricavi x 365	*119*	*109*

I dati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 evidenziano una riduzione in tutti gli indici, ad esclusione dell'indice di rotazione del capitale investito netto medio (CIN): sia nei giorni di rotazione dei crediti commerciali (-55 gg.), sia in quelli dei debiti commerciali, per quanto non particolarmente significativa (-5 gg.). L'effetto, per quanto evidenziato dai crediti commerciali, è da attribuirsi, per 32 gg., all'operazione di cessione crediti che, a partire dall'esercizio 2007, manifesta i suoi effetti di riduzione del circolante, mentre per la parte restante, (23 gg.) all'effetto combinato dei risultati delle azioni di monitoraggio del credito che il Gruppo mette in atto e dell'inclusione nel perimetro di consolidamento delle nuove acquisizioni.

L'aumento dell'indice sul CIN (+10 gg., che depurato degli effetti dell'operazione di cessione crediti diventa + 42 gg.) è principalmente da attribuirsi all'effetto combinato degli avviamenti iscritti in occasione delle acquisizioni effettuate nell'esercizio (Euro 80,3 milioni, come illustrato al seguente punto B) e delle immobilizzazioni ed altre attività non correnti iscritte nell'attivo patrimoniale di Servizi Ospedalieri (Euro 45,1 milioni), società acquisita nel 2007 che, svolgendo attività di Laundering/Sterilization necessita di significativi investimenti, in particolare in biancheria, oltre che in impianti e macchinari necessari allo svolgimento dei processi produttivi di lavaggio di biancheria e di sterilizzazione di strumentario chirurgico e di kit di biancheria da sala operatoria.

B) Immobilizzazioni e altre attività a lungo termine

Le immobilizzazioni ed altre attività a lungo termine, di cui si riporta di seguito il dettaglio alle date del 31 dicembre 2007 e 2006, si incrementano, di Euro 132,3 milioni, passando da Euro 62,4 milioni ad Euro 185,6 milioni:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE	
	2007	2006
Immobilizzazioni materiali	44.970	7.295
Avviamento	112.093	31.870
Altre immobilizzazioni immateriali	5.048	3.126
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	14.303	12.275
Altre attività non correnti	9.235	7.801
Immobilizzazioni e altre attività a lungo termine	**185.649**	**62.367**

Le nuove acquisizioni, in particolare SO e, in misura inferiore ma non trascurabile, Omasa, comportano un apporto di Immobilizzazioni ed altre attività a lungo termine di Euro 47,2 milioni, cui si aggiungono Euro 80,3 milioni di avviamenti rilevati complessivamente nell'ambito delle acquisizioni stesse.

C) Passività a lungo termine

Le passività a lungo termine ammontano, al 31 dicembre 2007, ad Euro 33,0 milioni, in aumento di Euro 7,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2006, pari all'apporto di TFR da parte delle società di nuova acquisizione, cui si aggiungono ulteriori Euro 3,8 milioni di altre passività non correnti, apportate dalle società di nuova acquisizione, compensati, rispettivamente per Euro 2,0 milioni dalla riduzione del Fondo TFR avvenuta in seguito alla riforma entrata in vigore in corso d'anno, e per Euro 1,8 milioni dalla riduzione delle altre passività a lungo termine (fondi rischi ed oneri e passività per imposte differite) misurate in costanza di perimetro di consolidamento.

D) Indebitamento finanziario netto

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2007, confrontato con la medesima grandezza al 31 dicembre 2006, è riportato di seguito:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE	
	2007	2006
Debiti finanziari a lungo termine	(27.997)	(1.363)
Debiti vs banche e quota a breve dei finanziamenti	(187.960)	(64.872)
Altre passività finanziarie correnti	(11.123)	0
TOTALE DEBITO LORDO	**(227.080)**	**(66.235)**
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	42.418	16.420
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**(184.662)**	**(49.815)**

Al 31 dicembre 2007 l'indebitamento finanziario netto ammonta ad Euro 184,7 milioni, in aumento di Euro 134,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2006.

Le principali ragioni dell'incremento sono riportate di seguito:

- Le società di nuova acquisizione hanno apportato indebitamento finanziario netto per complessivi Euro 90,5 milioni (di cui Euro 103,0 milioni di debito lordo ed Euro 12,5 di disponibilità liquide);
- Il fabbisogno finanziario per le acquisizioni stesse è stato pari ad Euro 134,6 milioni;
- L'operazione di cessione crediti ha liberato risorse finanziarie misurabili, al 31 dicembre 2007, in Euro 106,3 milioni;
- L'attività di esercizio, se analizzata in costanza di perimetro di consolidamento, ha comportato un assorbimento di risorse finanziarie di Euro 16 milioni.

E) Patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 dicembre 2007 ammonta ad Euro 57,5 milioni, contro Euro 104,6 milioni al 31 dicembre 2006, con una riduzione di Euro 47,1 milioni, principalmente attribuibile a:

- L'effetto della contabilizzazione con il criterio della continuità di valori contabili applicato all'acquisizione, avvenuta tra entità sotto comune controllo, di Servizi Ospedalieri, cha la Capogruppo MFM S.p.A. ha acquisito dalla propria controllante Manutencoop Soc. Coop., e che ha comportato una riduzione del valore delle riserve di Euro 46,3 milioni;
- La distribuzione di dividendi nel corso del 2007, relativi ai risultati conseguiti nell'esercizio 2006 da MFM e, in misura minore, da MCB (per la sola quota di pertinenza dei soci di minoranza), per complessivi Euro 13,6 milioni;
- L'utile netto consolidato conseguito nell'esercizio 2007 per Euro 12,0 milioni.

3.4 Analisi dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 e 2006

Si forniscono di seguito le informazioni sintetiche relative ai flussi di cassa generati ed assorbiti dalle attività operative, di investimento e finanziarie nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dalle attività operative (A)	122.500	(25.767)
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(83.034)	8.966
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dalle attività finanziarie (C)	(13.468)	10.688
Flusso di cassa complessivo (D = A + B + C)	**25.998**	**(6.113)**
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio (E)	16.420	22.533
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio (F = D + E)	**42.418**	**16.420**

Flusso di cassa da attività operative (A)

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Utile / (perdita) del periodo prima delle imposte	36.613	43.192
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dalle attività operative:		
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	23.915	4.671
Pagamento Trattamento di fine rapporto e Altri fondi	(3.144)	2.067
Quota degli oneri/(proventi) derivanti da valutazione delle partecipazioni con il metodo del PN	10	(69)
Imposte pagate nell'esercizio	(28.174)	(40.926)
Variazioni nelle attività e passività operative	93.280	(34.702)
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dalle attività operative	**122.500**	**(25.767)**

Il flusso di cassa generato dalle attività operative ammonta, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, ad Euro 122,5 milioni (nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 si era verificato un assorbimento di cassa da parte delle attività operative) ed ha tra le principali componenti:

- l'utile ante imposte pari ad Euro 36,6 milioni (in diminuzione di Euro 6,6 milioni rispetto al 2006);
- l'iscrizione di ammortamenti e svalutazioni per complessivi Euro 23,9 milioni in aumento rispetto agli Euro 4,7 milioni del 2006 in ragione in particolare del significativo impatto degli ammortamenti, della biancheria da un lato e di impianti e macchinari dall'altro, sulla struttura dei costi di Servizi Ospedalieri, la società del Gruppo (acquisita nel 2007) che si occupa di lavanolo e sterilizzazione;
- il pagamento di imposte per complessivi Euro 28,2 milioni, inferiori di Euro 12,8 milioni alle imposte pagate nell'esercizio precedente;
- la riduzione nelle attività operative nette che ammontano, al 31 dicembre 2007, ad Euro 93,3 milioni, attribuibile principalmente all'effetto combinato tra la riduzione dei crediti commerciali in seguito alle operazioni di cessione crediti poste in essere nel corso dell'esercizio con Calyon, descritte in precedenza, che determinano un effetto di riduzione sul capitale circolante netto al 31 dicembre 2007 pari ad Euro 106,3 milioni, ed una crescita del capitale circolante operativo coerente con la crescita endogena dell'attività produttiva realizzata nell'esercizio dal Gruppo (+9,6% come descritto nel precedente punto A).

Flusso di cassa da attività di investimento (B)

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
(Capitalizzazione immobilizzazioni immateriali)	(3.188)	(2.061)
(Acquisti di immobilizzazioni materiali)	(18.609)	(2.961)
Vendite di immobilizzazioni materiali	339	35
(Acquisto di partecipazioni)	(1.570)	154
Vendita di partecipazioni in joint ventures e di collegamento	0	0
Decremento (incremento) altre attività finanziarie non correnti	2.064	941
Effetti finanziari aggregazioni di imprese	(62.070)	0
Cessione di attività discontinue (partecipazione nella collegata Archimede 1)	0	12.858
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dalle attività di investimento	**(83.034)**	**8.966**

Nell'esercizio 2007 il flusso di cassa assorbito dalle attività di investimento ammonta ad Euro 83,0 milioni, in aumento di Euro 92,0 milioni rispetto al medesimo periodo dell'esercizio 2006, principalmente attribuibile ai seguenti fattori:

- un incremento di Euro 15,6 milioni degli investimenti in immobilizzazioni materiali, attribuibile principalmente all'ingresso nel Gruppo, nell'esercizio 2007, di Servizi Ospedalieri, che ha sostenuto investimenti in immobilizzazioni materiali per Euro 16,0 milioni, di cui Euro 13,8 milioni relativi a biancheria.
- Gli effetti finanziari delle acquisizioni, di cui si è detto, che hanno comportato un effetto sulle disponibilità liquide pari a complessivi Euro 62,1 milioni. In questo importo non sono conteggiati gli Euro 60 milioni dovuti dalla Capogruppo MFM S.p.A. alla propria controllante Manutencoop Soc.Coop. per l'acquisizione di Servizi Ospedalieri in quanto l'operazione è stata finanziata dalla stessa controllante che ha concesso ad MFM S.p.A. un finanziamento di pari importo, a valere sul conto finanziario infragruppo, con scadenza 31 dicembre 2008, poiché nel suo complesso l'operazione non ha comportato effettivi flussi di cassa.
- Nel 2006 era avvenuta la cessione, da parte del Gruppo, della partecipazione di minoranza (21%) in Archimede 1 S.p.A. alla controllante Manutencoop Soc.Coop., per complessivi Euro 12,9 milioni.

Flusso di cassa da attività finanziarie (C)

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Acquisizioni nette di finanziamenti passivi	105	23.536
Dividendi distribuiti	(13.617)	(12.866)
Incremento capitale sociale e riserve	44	18
Flusso di cassa netto generato (assorbito) dall'attività finanziaria	**(13.468)**	**10.688**

Confrontando il Flusso di cassa assorbito dalle attività finanziarie nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, con quello generato nell'esercizio precedente, si evidenzia una differenza complessiva di Euro 24,2 milioni.
Infatti, mentre nell'esercizio 2007 l'attività finanziaria assorbe un flusso di cassa di Euro 13,5 milioni, nel 2006 genera-

va un flusso di cassa complessivo di Euro 10,7 milioni. La ragione principale è data dal fatto che, mentre nel corso del 2006 il Gruppo aveva acceso nuovi finanziamenti per complessivi Euro 23,5 milioni nel 2007 il saldo delle acquisizioni nette di finanziamenti passivi è pari ad Euro 105 migliaia.

Analizzandolo più nel dettaglio, tuttavia, il saldo delle acquisizioni nette di finanziamenti dell'esercizio 2007 risulta quale effetto combinato delle accensioni di finanziamenti per le acquisizioni delle società Minati, Omasa e Teckal per Euro 74,6 milioni (è escluso dal conteggio il finanziamento ad MFM S.p.A. dalla controllante Manutencoop Soc.Coop. di Euro 60,0 milioni, contestuale all'acquisto di Servizi Ospedalieri dalla stessa Manutencoop Soc.Coop., poiché l'operazione nel complesso non ha comportato effettivi flussi di cassa) e dei rimborsi netti dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 74,5 milioni, ai quali hanno contribuito in misura significativa le risorse finanziarie liberate attraverso l'operazione di cessione crediti perfezionata con Calyon S.A. Investment Bank, di cui si è detto in precedenza.

Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie

Non esistono restrizioni all'uso delle risorse finanziarie che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività della Società. I contratti di finanziamento, non sono soggetti a clausole finanziarie (covenant).

Fonti previste dei finanziamenti

La Società finanzierà gli investimenti operativi futuri tramite i flussi di cassa generati dalla gestione operativa ed eventualmente attraverso il ricorso alle linee di credito disponibili e non interamente utilizzate.

Sia per finanziare gli investimenti futuri che per abbattere l'indebitamento a breve legato al circolante, la Società, nel mese di marzo 2007 ha stipulato un contratto quinquennale di securitization che prevede, trimestralmente, la cessione revolving pro-soluto dei crediti commerciali per un ammontare massimo di Euro 145 milioni per ogni cessione.

Gestione dei rischi finanziari

I principali rischi finanziari del Gruppo sono rappresentati dal rischio di tasso di interesse e dal rischio di liquidità.

Rischio di tasso di interesse

La politica attuale del Gruppo non prevede, per la gestione dei costi da interessi, finanziamenti a tasso fisso ed il mix tra indebitamento a breve e a medio-lungo privilegia il primo con una percentuale dell' 87,7% (2006: 97,9%).

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e la flessibilità, attraverso l'uso di scoperti e finanziamenti bancari e leasing finanziari.

Di seguito sono presentati gli indici di composizione delle fonti alle date del 31 dicembre 2007 e del 31 dicembre 2006.

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Rapporto a breve termine – Debiti finanziari a breve termine e quota corrente dei finanziamenti a lungo termine/ Totale debito lordo	87,7%	97,9%
Rapporto a lungo termine – Debiti finanziari a lungo termine/ Totale debito lordo	12,3%	2,1%
Rapporto – Indebitamento finanziario netto/Totale fonti di finanziamento	76,3%	32,3%

Al 31 dicembre 2007 assistiamo ad un parziale riequilibrio tra linee di credito a breve ed a lungo termine, rispetto al 31 dicembre 2006.

Il rapporto tra indebitamento finanziario netto e totale fonti di finanziamento passa dal 32,3% del 31 dicembre 2006 al 76,3% del 31 dicembre 2007. Ciò è da attribuirsi, da un lato, all'impatto delle acquisizioni delle società Servizi Ospeda-

lieri, Minati, Omasa e Teckal, effettuate nell'anno, parzialmente compensato dalle risorse finanziarie liberate attraverso l'operazione di cessione crediti perfezionata con Calyon S.A. Investment Bank, di cui si è detto precedentemente.

Di seguito sono presentati alcuni indici reddituali che evidenziano l'incidenza degli oneri finanziari sui risultati di Gruppo relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 e 2006.

(in migliaia di Euro)	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	2006
Oneri finanziari	**(19.782)**	**(2.317)**
EBITDA	74.132	45.131
Incidenza degli oneri finanziari sull'EBITDA	-26,7%	-5,1%
Risultato operativo	49.487	40.106
Incidenza degli oneri finanziari sul Risultato operativo	*-40,0%*	*-5,8%*

Il significativo incremento fatto registrare nell'esercizio 2007 rispetto all'esercizio 2006 è attribuibile, da un lato, agli effetti economici dell'operazione di cessione crediti che ha comportato l'iscrizione di oneri finanziari per Euro 12,5 milioni (dei quali Euro 4,4 milioni aventi natura non ricorrente), e dall'altro all'incremento dell'indebitamento finanziario netto.

4. RISORSE UMANE E ORGANIZZAZIONE

Risorse umane

Il personale del Gruppo Manutencoop Facility Management al 31 dicembre 2007 è pari a 9.239 dipendenti, inclusi i lavoratori somministrati dalla controllante Manutencoop Soc.Coop. nelle società del Gruppo, (+24% rispetto al 31 dicembre 2006).

All'incremento hanno contribuito significativamente le società di nuova acquisizione, il cui organico, al 31 dicembre 2007, risulta il seguente:

	DIPENDENTI AL 31/12/2007
Servizi Ospedalieri	903
Omasa	149
Minati	12
Teckal	120
	1.184

L'organico del Gruppo, al 31 dicembre 2007, risulta composto come di seguito riportato:

GRUPPO MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Dirigenti	34	28
Impiegati	1.017	830
Operai	8.188	6.591
TOTALE DIPENDENTI	**9.239**	**7.449**

Nel totale dipendenti del Gruppo sono inclusi integralmente anche i 289 dipendenti della joint venture MP Facility S.p.A..
I soci lavoratori somministrati da Manutencoop Società Cooperativa nelle società del Gruppo Manutencoop Facility Management al 31 dicembre 2007 sono 572.

Rapporti con i clienti

Il contenzioso civile davanti ad organi giudiziari ordinari, avente come controparti Clienti pubblici o privati e relativo a contestazioni concernenti il mancato adempimento di obbligazioni contrattuali, è, allo stato, inesistente.
Contenziosi e criticità vengono, di norma, affrontate e superate attraverso il confronto costante e diretto tra le funzioni coinvolte e il cliente evitando che le contestazioni degenerino al punto da dover adire ad arbitrati o ad un organo giudiziario.

5. RICERCA E SVILUPPO (art. 2428 del C.C.)

Il Gruppo MFM non ha effettuato, nel corso dell'esercizio 2007, capitalizzazione di costi per ricerca e sviluppo.

6. ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE dall'art. 2428 del C.C.

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 dell'esercizio 2007 la società non ha acquistato, né alienato azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti, neanche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

7. INFORMAZIONI RICHIESTE dall'art. 2497 del C.C.

Manutencoop Facility Management S.p.A. 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 attività di direzione e coordinamento, sia con le altre società che vi sono soggette si rimanda alle Note Esplicative al Bilancio Consolidato ed alle Note Esplicative al Bilancio Separato della capogruppo Manutencoop Facility Management S.p.A..

8. PRIVACY – Informazioni ex D. Lgs. 196/2003

Manutencoop Facility Management S.p.A. ha redatto il D.p.s. previsto dall'articolo 19 dell'allegato tecnico B.

9. MODELLO ORGANIZZATIVO D. Lgs. 231/2001

La società Ernst & Young, nel corso del 2007, ha concluso le attività propedeutiche alla predisposizione del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001, sulla base dell'incarico ricevuto da Manutencoop Facility

Management S.p.A.. Il modello è stato predisposto nel corso del 2007 e sarà approvato entro il 31 dicembre 2008, con relativa nomina dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001.

10. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Interruzione del processo di offerta pubblica di vendita e sottoscrizione

In data 1 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione della Società d'intesa con Mediobanca – Banca di Credito finanziario SpA e Morgan Stanley Co. in qualità di Joint Global Coordinator, comunica la decisione di interrompere il processo di offerta pubblica finalizzato alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A a causa delle sfavorevoli condizioni dei mercati finanziari. Tale decisione ha comportato il passaggio a conto economico di tutti i costi già sostenuti inerenti il processo di quotazione che ammontano ad Euro 4.050 migliaia.

Fusione per incorporazione della controllata Luigi Minati Service S.r.l.

In data 15 febbraio 2008 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione in Manutencoop Facility Management S.p.A della società MINATI S.r.l, avente sede legale in Assago (MI) fraz. Milanofiori – Strada Uno – Edificio F, con effetto ex art. 2504 bis comma 3 c.c. dal 29 febbraio 2008; per effetto della suddetta fusione per incorporazione Manutencoop Facility Management ha assunto ex art. 2504 bis comma 1 c.c. tutti i diritti e gli obblighi della società estinta (Minati S.r.l).

11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

A seguito dell'interruzione del processo di quotazione, in data 1 febbraio 2008, si prevede, in ossequio all'Accordo di Investimento siglato con i fondi di private equity presenti nella compagine azionaria di Manutencoop Facility Management S.p.A., in data 23 dicembre 2004, l'uscita di questi per mezzo dell'esercizio delle opzioni contenute nel citato Accordo di Investimento.

Si prevede continui l'attività di crescita per linee esterne, iniziata nel corso della seconda metà del 2007, sia nell'ottica di ampliamento della quota di mercato sia nell'ottica di ampliamento dell'integrazione di gamma di servizi offerti da parte del Gruppo.

Infine, nel corso dell'esercizio, verrà esercitata l'opzione call per l'acquisto dell'ulteriore 25% nella società MCB, di cui al momento, Manutencoop Facility Management S.p.A. detiene il 75%.

12. DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Nel concludere la relazione sull'esercizio 2007 gli amministratori Vi invitano ad approvare il Bilancio al 31 Dicembre 2007 e a destinare l'utile contabile di esercizio pari ad Euro 14.249.439,80 come segue:

- quanto ad Euro 935.568,00 quale dividendo agli azionisti nella misura in un dividendo unitario per azione di Euro 0,012, con pagamento al 10 luglio 2008;
- quanto ad Euro 13.313.871,80 a riserva legale.

Zola Predosa, 20 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Claudio Levorato

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETÁ.







BILANCIO DI ESERCIZIO
al 31 dicembre 2007


Uscita/Exit via



Stato Patrimoniale

(in Euro) STATO PATRIMONIALE	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	5	4.657.736	4.754.524
Immobili, impianti e macchinari in leasing	5	1.298.620	1.779.553
Avviamento	6-7	25.034.552	25.034.552
Altre attività immateriali	6	4.772.454	2.992.302
Partecipazioni Controllate, Joint-ventures, Collegate	8	145.949.571	12.191.417
Attività finanziarie non correnti	9	20.183.851	4.893.909
Attività per imposte anticipate	29	1.774.205	1.795.550
Totale attività non correnti		**203.670.989**	**53.441.807**
Attività correnti			
Rimanenze	10	1.510.844	1.364.428
Crediti commerciali e acconti a fornitori	11	223.397.135	274.328.339
Crediti per imposte correnti	29	3.086.503	0
Altri crediti correnti	11	4.056.299	3.182.111
Altre attività finanziarie correnti	12	5.687.930	1.003.832
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti	12	27.445.871	12.531.877
Totale attività correnti		**265.184.582**	**292.410.587**
Attività non correnti destinate alla dismissione	-	0	0
Totale attività non correnti destinate alla dismissione		0	0
TOTALE ATTIVITA'		**468.855.571**	**345.852.394**
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	13	77.964.000	116.964.000
Riserve	13	3.732.983	(44.594.650)
Utili (Perdite) accumulati	13	0	2.500.960
Utile (Perdita) del periodo	13	14.249.440	19.692.713
Totale patrimonio netto		**95.946.423**	**94.563.023**
Passività non correnti			
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	14	16.453.878	17.341.623
Fondi rischi ed oneri a lungo termine	15	749.837	742.037
Finanziamenti a lungo termine	16	899.857	1.363.075
Passività per imposte differite	29	2.327.578	3.014.866
Totale passività non correnti		**20.431.150**	**22.461.601**
Passività correnti			
Fondi rischi ed oneri a breve termine	15	536.177	767.094
Finanziamenti a breve termine	16	162.926.979	64.266.788
Debiti commerciali e acconti da clienti	17	130.862.127	114.762.654
Debiti per imposte correnti	29	0	622.310
Altri debiti correnti	17	49.355.651	48.408.924
Altre passività finanziarie correnti	16	8.797.064	0
Totale passività correnti		**352.477.998**	**228.827.770**
Passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione	-	0	0
Totale passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione		0	0
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**468.855.571**	**345.852.394**

Conto Economico

(in Euro) CONTO ECONOMICO	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO
RICAVI			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	19	411.549.542	384.042.668
Altri ricavi operativi	20	396.403	299.486
TOTALE RICAVI		**411.945.945**	**384.342.154**
COSTI OPERATIVI			
Consumi di materie prime e materiali di consumo	21	(48.701.900)	(38.964.504)
Costi per servizi	22	(172.776.221)	(169.518.534)
Costi del personale	23	(147.365.264)	(134.506.877)
Altri costi operativi	24	(3.018.070)	(1.709.808)
Minori costi per lavori interni capitalizzati	-	0	621
(Ammortamenti, perdite di valore) - ripristini di valore delle attività	25	(5.179.339)	(4.414.276)
(Accantonamenti a fondi rischi) - riversamento fondi	25	(460.616)	(546.840)
TOTALE COSTI OPERATIVI		**(377.501.410)**	**(349.660.218)**
Risultato operativo		**34.444.535**	**34.681.936**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi	26	4.890.006	4.728.093
Proventi finanziari	27	2.722.855	1.675.354
Oneri finanziari	28	(12.411.034)	(2.214.946)
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE		**29.646.362**	**38.870.437**
Imposte correnti, anticipate e differite	29	(15.396.922)	(20.120.033)
RISULTATO DELLE ATTIVITÀ CONTINUATIVE		**14.249.440**	**18.750.404**
Risultato delle attività discontinue	-	0	942.309
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		**14.249.440**	**19.692.713**

Rendiconto finanziario

(in migliaia di Euro)	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Utile dell'esercizio		14.249	19.692
Ammortamenti immobilizzazioni materiali		2.047	1.896
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali		1.340	1.137
Svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie		116	96
Accantonamento al trattamento fine rapporto		2.912	5.943
Accantonamento ai fondi rischi e oneri		460	547
Accantonamento al fondo svalutazione crediti		1.502	1.015
FLUSSO DI CASSA GESTIONE CORRENTE		**22.626**	**30.326**
Variazioni delle rimanenze		(147)	(272)
Variazioni dei crediti commerciali		49.478	(49.979)
Variazione delle altre attività a breve termine		(2.914)	2.022
Variazione dei debiti commerciali		15.910	19.280
Variazione debiti/crediti per imposte correnti		(622)	0
Variazione imposte anticipate/differite		(665)	0
Variazione altri debiti correnti		941	(14.407)
Utilizzo del fondo trattamento di fine rapporto		(3.800)	(3.831)
Utilizzo fondo rischi e oneri		(715)	248
VARIAZIONE DELLE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ D'ESERCIZIO		**57.466**	**(46.939)**
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ OPERATIVE		**80.092**	**(16.613)**
Capitalizzazione immobilizzazioni immateriali		(3.118)	(1.986)
Acquisto immobilizzazioni materiali		(1.333)	(2.670)
Acquisto partecipazioni		(133.875)	(421)
Variazione attività finanziarie non correnti		(15.199)	0
Valore netto contabile delle immobilizzazioni materiali vendute		90	34
Effetto finanziario fusione Co.Ge.Im.		434	0
Effetto finanziario fusione BSM S.r.l.		0	(4.675)
Decremento (incremento) altre attività destinate alla dismissione		0	11.887
FABBISOGNO DI CASSA PER INVESTIMENTI		**(153.001)**	**2.169**
Acquisizione nuovi finanziamenti a medio-lungo termine		141	659
Rimborso finanziamenti a medio lungo termine		(604)	(3.843)
Acquisizione finanziamenti a breve termine		109.036	45.144
Rimborso finanziamenti a breve termine		(10.993)	(13.396)
Incremento altre attività finanziarie correnti		(5.688)	0
Incremento altre passività finanziarie correnti		8.797	0
Incremento capitale sociale e riserve		0	0
Distribuzione dividendi		(12.866)	(12.866)

Rendiconto finanziario

(in migliaia di Euro)	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
FLUSSO DI CASSA PER ATTIVITÀ FINANZIARIA		**87.823**	**15.698**
VARIAZIONE DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI		**14.914**	**1.254**
Posizione finanziaria netta all'inizio dell'esercizio		12.532	11.278
Variazione della posizione finanziaria netta		14.914	1.254
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI A FINE ESERCIZIO		**27.446**	**12.532**
DETTAGLIO DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI			
Banche attive		27.446	12.532
Banche passive a breve		0	0
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI		**27.446**	**12.532**

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

(in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserve	Utili/(perdite) accumulati	Risultato dell'esercizio	Arrotond.to unità euro	TOTALE patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2005 riesposto	**116.964**	**(49.405)**	**2.502**	**17.674**		**87.735**
Aumenti di capitale	-	-	-	-		-
Allocazione risultati es. precedenti	-	4.808	-	(17.674)		(12.866)
Risultato dell'esercizio	-	-	-	19.693		19.693
Saldo al 31 dicembre 2006	**116.964**	**(44.597)**	**2.502**	**19.693**		**94.562**
Aumenti di capitale	-	-	-	-		-
Allocazione risultati es. precedenti	-	6.394	433	(19.693)		(12.866)
Delibera assemblea 5/12/2007	(39.000)	41.934	(2.934)	-		0
Risultato dell'esercizio	-	-	-	14.249		14.249
Arrotondamento					1	1
Saldo al 31 dicembre 2007	**77.964**	**3.731**	**1**	**14.249**	**1**	**95.946**

Principi contabili e note esplicative

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

Manutencoop Facility Management S.p.A. (la Società) è una società per azioni di diritto italiano avente sede legale in Via U. Poli n. 4, a Zola Predosa (BO).

La Società è controllata al 74,88% da Manutencoop Società Cooperativa (con sede a Zola Predosa – BO), alla cui attività di direzione e coordinamento è sottoposta.

Manutencoop Facility Management S.p.A. redige il bilancio di esercizio (bilancio separato in base alla definizione utilizzata nello IAS 27) in applicazione dell'art. 2423 del c.c., così come modificato dal D. Lgs. 127/1991.

La pubblicazione del bilancio di esercizio di Manutencoop Facility Management S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2008.

La Società redige inoltre il Bilancio Consolidato, che si allega, per espressa previsione statutaria.





1.1 Attività svolta

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 dell'Unione 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 indirizza 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 ecc. 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; 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.

2. PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI REDAZIONE

Il bilancio separato al 31 dicembre 2007 è costituito dai prospetti dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni intervenute nel patrimonio netto e dalle note esplicative. I valori esposti nei vari prospetti e nelle note esplicative sono messi a confronto con quelli relativi al 31 dicembre 2006 riesposti per riflettere il cambiamento di principio contabile applicato, a partire dal 2007, all'operazione di acquisizione, attraverso conferimento da parte della controllante Manutencoop Soc.Coop., del ramo d'azienda denominato Fidia avvenuta il 1° gennaio 2005 (nota 3).

Il bilancio separato al 31 dicembre 2007 è stato redatto sulla base del principio del costo storico, ad eccezione degli strumenti finanziari derivati la cui valutazione è effettuata in base al principio del "valore equo" (fair value).

Lo stato patrimoniale è stato presentato secondo la distinzione delle poste patrimoniali tra attività e passività non correnti ed attività e passività correnti; il conto economico è stato presentato secondo lo schema per natura mentre il rendiconto finanziario è stato predisposto in base al metodo indiretto e viene presentato in conformità allo IAS 7, classificando i flussi finanziari tra attività operativa, di investimento e finanziaria.

Il bilancio è presentato in Euro, che rappresenta la valuta funzionale della Società.

I valori esposti nei prospetti contabili e nelle note illustrative, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 Espressione di conformità ai principi contabili internazionali IFRS

Il bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2007 è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

In merito ai principi contabili adottati per la predisposizione si ricorda che la Società rientra nell'ambito di applicazione previsto dalla lettera f) dell'art. 2 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38 che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'art. 5 del Regolamento Comunitario n. 1606/2002 in materia di Principi Contabili Internazionali e pertanto, ai sensi degli art. 3 comma 2 e art. 4 comma 5 del medesimo decreto, pertanto la Società ha applicato gli IFRS adottati dall'Unione Europea per la predisposizione del proprio bilancio consolidato e d'esercizio a decorrere dall'esercizio che chiude il 31 dicembre 2005.

2.2 Variazioni di principi contabili e informativa

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente fatta eccezione per:

- l'adozione di nuovi principi IFRS e delle modifiche a quelli esistenti la cui applicazione è prevista per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2007 o successivamente;
- l'adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazioni aziendali sotto comune controllo.

Adozione di IFRS nuovi o rivisti

La Società ha adottato a partire dal bilancio 2007 i seguenti IFRS, la cui applicazione è prevista per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2007 o successivamente:

- IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative
- IAS 1 rivisto – Presentazione del bilancio

I principali effetti di queste variazioni sono di seguito illustrati:

IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative

La Società ha adottato l'IFRS 7, il quale richiede una informativa che consente agli utilizzatori del bilancio di valutare la significatività degli strumenti finanziari della Società e la natura dei rischi associati a tali strumenti finanziari. La nuova informativa è esposta in punti diversi del bilancio.





IAS 1 – Presentazione del bilancio

La Società ha recepito la modifica allo IAS 1 che richiede che si fornisca una nuova informativa che consenta agli utilizzatori del bilancio di valutare gli obiettivi, le politiche e le procedure della Società con riferimento alla gestione del capitale. Questa nuova informativa è esposta nel paragrafo Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri.

Adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazioni aziendali sotto comune controllo

In data 1° gennaio 2005 la controllante Manutencoop Soc.Coop. ha conferito a MFM S.p.A. il ramo d'azienda denominato "Fidia", costituito dalla Divisione Igiene, dalla Sub-Divisione Verde, dai Servizi Centrali e dalla partecipazione al 45,47% nel capitale della società Roma Multiservizi S.p.A..

L'operazione, che si configura come aggregazione aziendale tra entità sotto controllo comune, in quanto il ramo d'azienda "Fidia", controllato al 100% da parte di Manutencoop Società Cooperativa precedentemente al conferimento, risultava controllato (al 75%) dalla medesima anche dopo il conferimento alla Società.

Nella redazione del bilancio IFRS al 31 dicembre 2006, che la Società aveva predisposto in esercizio della facoltà prevista dal D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, in coerenza con l'approccio adottato nel primo bilancio d'esercizio IFRS al 31 dicembre 2005 in assenza di uno specifico principio IFRS o di interpretazioni dell'IFRIC applicabili a questa tipologia di operazione, tenuto conto del piano strategico-industriale e della sottoscrizione di un contratto di investimento con quattro fondi comuni mobiliari di tipo chiuso e con una società di investimento, la Società aveva ritenuto che il metodo dell'acquisto (e quindi la contabilizzazione dell'aggregazione sulla base dei valori correnti), costituisse l'opzione contabile in grado di fornire una rappresentazione coerente alla sostanza economica dell'operazione.

In data 20 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007 optando per la contabilizzazione dell'aggregazione in oggetto secondo il principio della continuità dei valori. Tale opzione è stata esercitata nell'ambito dei criteri generali previsti dallo IAS 8 paragrafo 10 per le situazioni di assenza di specifici principi IFRS o di interpretazioni e tenendo conto dell'evoluzione della prassi applicativa degli IAS e degli orientamenti delle autorità regolatorie.

Conseguentemente la Società ha provveduto, al solo fine di permettere la comparabilità dei dati storici presentati, a predisporre il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 secondo il principio della continuità dei valori contabili.

Nel presente bilancio tutti i dati comparativi relativi al 31 dicembre 2006 ed all'esercizio chiuso a tale data, fanno riferimento al bilancio separato al 31 dicembre 2006 riesposto per l'applicazione del principio della continuità dei valori all'operazione "Fidia".

Si ricorda che la contabilizzazione della transazione "Fidia" con il metodo dell'acquisto aveva portato a riconoscere nel bilancio un maggior valore delle attività nette rispetto al valore iscritto nel bilancio della conferente per Euro 58.615 migliaia, dei quali Euro 3.324 migliaia erano stati allocati alla partecipazione di collegamento in Roma Multiservizi S.p.A. ed Euro 55.291 migliaia a titolo di avviamento. Tali plusvalori sono supportati da apposite perizie di esperti indipendenti.

Nei bilanci al 31 dicembre 2006 e 2007 tali plusvalori sono stati eliminati. Essi pertanto evidenziano un minor patrimonio netto di Euro 63.034 migliaia rispetto al bilancio al 31 dicembre 2006 e di Euro 63.466 migliaia rispetto al bilancio al 31 dicembre 2005 precedentemente redatti in esercizio della facoltà prevista dal D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38.

L'adozione del principio della continuità dei valori ha determinato una rettifica per imposte differite al conto economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 pari a euro 432 migliaia, mentre non ha determinato alcuna rettifica al conto economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007.
Nella successiva nota 3, cui si rinvia, sono presentati i prospetti di stato patrimoniale e di conto economico al 31 dicembre 2006 e per l'esercizio chiuso a tale data riportanti in 3 distinte colonne, rispettivamente: I) i dati risultanti dal bilancio 2006 depositato presso la cancelleria del tribunale (in cui è applicato il metodo dell'acquisto all'operazione "Fidia"), II) le rettifiche determinate dall'applicazione retrospettica del principio della continuità dei valori contabili, III) i dati risultanti dal bilancio 2006 riesposto in applicazione all'operazione "Fidia" del principio della continuità dei valori contabili.

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

La preparazione del bilancio richiede agli amministratori di effettuare valutazioni discrezionali, stime ed ipotesi che influenzano i valori di ricavi, costi, attività e passività, e l'indicazione di passività potenziali alla data di bilancio. Tuttavia, l'incertezza circa tali ipotesi e stime potrebbe determinare esiti che richiederanno, in futuro, un aggiustamento significativo al valore contabile di tali attività e/o passività.

Valutazioni discrezionali

L'unica decisione significativa assunta dagli amministratori nell'applicare i principi contabili basata su valutazioni discrezionali (escluse quelle relative a stime contabili) con un effetto significativo sui valori iscritti a bilancio è rappresentata dall'adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazione aziendali sotto comune controllo, per cui si rimanda alla nota precedente.

Incertezza nelle stime

Qui di seguito sono presentate le ipotesi chiave riguardanti il futuro e altre importanti fonti di incertezza nelle stime alla data di chiusura del bilancio, che potrebbero produrre rettifiche significative nei valori di carico delle attività e passività entro il prossimo esercizio finanziario.

Perdita di valore dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a verifica circa eventuali perdite di valore con periodicità almeno annuale; detta verifica richiede una stima del valore d'uso dell'unità generatrice di flussi finanziari cui è attribuito l'avviamento, a sua volta basata sulla stima dei flussi finanziari attesi dall'unità e sulla loro attualizzazione in base a un tasso di sconto adeguato. Al 31 dicembre 2007, il valore contabile dell'avviamento è di Euro 25.035 migliaia (31 dicembre 2006 riesposto: Euro 25.035 migliaia). Maggiori dettagli sono esposti in apposita nota.

Altre voci di bilancio

Il management ha inoltre applicato, necessariamente, stime nella determinazione di:

- attività per imposte anticipate, relativamente in particolare alla probabilità di futuro riversamento delle stesse;
- accantonamenti al fondo svalutazione crediti ed ai fondi rischi;
- ipotesi principali applicate al ricalcolo attuariale del Fondo TFR (benefici ai dipendenti), quali il tasso di turnover futuro e il tasso di sconto;
- rimanenze di lavori in corso su ordinazione, in particolare relativamente all'importo complessivo dei costi a finire da utilizzare per il calcolo della percentuale di completamento.

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

Conversione delle poste in valuta

Il bilancio è presentato in Euro, che è la valuta funzionale e di presentazione adottata dalla Società.
Non sono state concluse dalla Società operazioni in valuta.

Immobili, impianti e macchinari

Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto dei costi di manutenzione ordinaria, meno il relativo fondo di ammortamento e perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti se conformi ai criteri di rilevazione.

L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene a partire dalla data in cui il bene stesso è disponibile all'uso, fino alla data in cui è ceduto o dismesso.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile potrebbe non essere recuperabile.
Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.
Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati, se necessario, alla fine di ciascun esercizio.
La vita utile delle varie classi di attività materiali è stimata come illustrato qui di seguito:

CLASSE DI ATTIVITÀ MATERIALI	VITA UTILE
Impianti e macchinari manutenzione e realizzazione aree verdi	11 anni
Impianti e macchinari manutenzione e costruzione immobili	Da 6,5 a 10 anni
Impianti telefonici	4 anni
Attrezzatura attività di pulizia e verde	6,5 anni
Attrezzatura attività gestione impianti tecnologici	3 anni
Attrezzatura attività costruzione e manutenzione immobili	2,5 anni
Automezzi	Da 4 a 5 anni
Mobili e attrezzature uffici	Da 5 a 8 anni
Migliorie su beni di terzi (incluse tra impianti e macchinari)	< tra vita utile e durata contrattuale

Nella categoria impianti e macchinari sono incluse, oltre agli impianti ed ai macchinari in senso stretto, anche le attrezzature, gli automezzi, le macchine d'ufficio, gli arredamenti.

Oneri finanziari

Nell'esercizio, al pari di quanto avvenuto in quelli precedenti, non sono stati identificati beni che giustificassero la capitalizzazione, ovvero beni che abbiano richiesto un rilevante periodo di tempo prima di essere pronti per l'uso come previsto dallo IAS 23.

Avviamento

L'avviamento, acquisito in un'aggregazione aziendale, è inizialmente valutato al costo, rappresentato dall'eccedenza del costo dell'aggregazione aziendale rispetto alla quota di pertinenza della Società nel valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, passività e passività potenziali. Dopo l'iscrizione iniziale, l'avviamento viene valutato al costo decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate. L'avviamento viene sottoposto ad analisi di congruità con frequenza annuale o maggiore qualora si verifichino eventi o cambiamenti che possano far emergere eventuali perdite di valore.
Ai fini di tali analisi di congruità, l'avviamento è allocato, dalla data di acquisizione, quando l'allocazione è possibile senza arbitrarietà, a ciascuna delle unità (o gruppi di unità) generatrici di flussi finanziari della Società che si ritiene beneficeranno degli effetti sinergici dell'acquisizione, a prescindere dall'allocazione di altre attività o passività a queste stesse unità (o gruppi di unità). Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito della Società, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna; e
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 - Informativa di settore.

La perdita di valore è determinata definendo il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) cui è allocato l'avviamento. Quando il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) è inferiore al valore contabile, viene rilevata una perdita di valore.
Il valore dell'avviamento precedentemente svalutato non può essere ripristinato.

Altre attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di congruità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, come adeguato, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo "ammortamenti e perdite di valore delle immobilizzazioni".

La Società non ha iscritto attività immateriali a vita utile indefinita ad eccezione dell'avviamento.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dalla Società per le attività immateriali:

	CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E SIMILI
Dettaglio composizione	Software e marchi
Vita utile	Definita
Metodo utilizzato	Ammortamento in quote costanti nel più breve intervallo tra: • durata legale del diritto • previsto periodo di utilizzazione
Prodotto in economia o acquisito	Acquisito
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore / test sui valori recuperabili	Annualmente o più frequentemente quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Partecipazioni in società controllate, joint-ventures, società collegate

La Società partecipa in alcune società controllate, società a controllo comune e società collegate, così come definite rispettivamente dagli IAS 27 e 28.

Tutte queste società, il cui elenco è fornito in apposita nota, nel bilancio di esercizio della Manutencoop Facility Management S.p.A., applicando il criterio del costo.

Il valore contabile di queste partecipazioni è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile potrebbe non essere recuperabile.

Perdita di valore delle attività

A ogni chiusura di bilancio la Società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività. In tal caso, o nei casi in cui è richiesta una verifica annuale sulla perdita di valore, la Società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la Società sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, usando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività. Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nella categoria "ammortamenti, svalutazioni e ripristini di valore delle attività".

A ogni chiusura di bilancio la Società valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, nella stessa categoria in cui fu iscritta la svalutazione, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile.

Attività finanziarie

Lo IAS 39 prevede le seguenti tipologie di strumenti finanziari:

- le attività finanziarie al valore equo con variazioni imputate a conto economico, categoria che ricomprende le attività finanziarie detenute per la negoziazione, ovvero tutte le attività acquisite a fini di vendita nel breve termine;
- i finanziamenti e crediti, definibili come attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati su un mercato attivo;
- gli investimenti detenuti fino a scadenza, ovvero quelle attività finanziarie che non sono strumenti derivati e che sono caratterizzate da pagamenti a scadenza fissi o determinabili per le quali il proprietario ha l'intenzione e la capacità di mantenerle in portafoglio fino alla scadenza;
- le attività disponibili per la vendita, ovvero quelle attività finanziarie, esclusi gli strumenti finanziari derivati, che sono state designate come tali o non sono classificate in nessun'altra delle tre precedenti categorie.

Inizialmente tutte le attività finanziarie sono rilevate al valore equo, aumentato, nel caso di attività diverse da quelle al valore equo a conto economico, degli oneri accessori; dopo la rilevazione iniziale la Società determina la classificazione delle proprie attività finanziarie e, ove adeguato e consentito, rivede tale classificazione alla chiusura di ciascun esercizio finanziario.

Le attività finanziarie detenute dalla Società nell'esercizio in chiusura, al pari di quelle detenute nell'esercizio precedente sono riconducibili esclusivamente alle due categorie dei finanziamenti e crediti e delle attività finanziarie disponibili per la vendita.

I criteri di valutazione applicati sono i seguenti:

Finanziamenti e crediti

I finanziamenti e crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le attività finanziarie disponibili per la vendita, dopo l'iniziale iscrizione al costo devono essere valutate al valore equo e gli utili e le perdite devono essere iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino quando le attività non sono contabilmente eliminate o fino a quando non si accerti che hanno subito una perdita di valore; gli utili o perdite fino a quel momento accumulati nel patrimonio netto sono allora imputati a conto economico.

La Società per l'esercizio in chiusura, al pari di quello precedete, classifica tuttavia in questa categoria di attività unicamente le partecipazioni detenute con quote inferiori al 20%, che sono valutate al costo qualora la determinazione del fair value non risulti attendibile. In particolare le società consortili e i consorzi, che non sono quotate in mercati regolamentati ed il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito di raggruppamenti temporanei di imprese costituiti per finalità operative di gestione di alcuni appalti di servizi, sono valutate al costo, rappresentato dalla quota di capitale sociale sottoscritta.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo e il valore netto di presumibile realizzo (costo di sostituzione).

Materie prime (escluso il combustibile)	costo di acquisto basato sul metodo del costo medio ponderato
Rimanenze di combustibile	costo di acquisto basato sul metodo FIFO

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze contrattuali a 30-90 giorni, sono rilevati all'importo nominale riportato in fattura al netto del fondo svalutazione crediti. Tale accantonamento è effettuato in presenza di prove oggettive che la Società non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione.

La clientela di Manutencoop Facility Management S.p.A. è formata, per buona parte, da enti pubblici e da aziende sanitarie i cui tempi di pagamento superano abbondantemente le scadenze contrattuali.

Per questo motivo i crediti commerciali verso terzi sono attualizzati, ad un tasso di sconto privo di rischio (poiché i rischi di inesigibilità sono già considerati nella determinazione del fondo svalutazione crediti), per il periodo intercorrente tra la data presunta di incasso (calcolata in base alla morosità media ponderata della clientela della Società desunta dai dati storici) e la media della dilazione di pagamento concessa alla clientela da imprese similari che operano nello stesso mercato della Società.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi.

Ai fini del rendiconto finanziario, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra al netto degli scoperti bancari relativi ai conti correnti di tesoreria.

Finanziamenti

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Eliminazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle attività finanziarie sono scaduti;
- la Società ha trasferito l'attività finanziaria (trasferendo il diritto a ricevere i flussi finanziari dell'attività o conservando il diritto a ricevere gli stessi ma assumendo l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte) e ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria.

La Società non ha posto in essere, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, così come nei periodi precedenti, operazioni di trasferimento di attività finanziarie che non abbiano né trasferito né mantenuto sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà dell'attività finanziaria.

Se, come risultato di un trasferimento, un'attività finanziaria è eliminata nella sua totalità, ma ne consegue che la Società ottiene una nuova attività finanziaria o assume una nuova passività finanziaria, la Società rileva la nuova attività finanziaria, passività finanziaria o passività originata dal servizio al fair value.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Perdite di valore di attività finanziarie

La Società valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

La Società valuta in primo luogo l'esistenza di indicazioni oggettive di perdita di valore a livello individuale, per le attività finanziarie che sono individualmente significative, e quindi a livello individuale o collettivo per le attività finanziarie che non lo sono. In assenza di indicazioni oggettive di perdita di valore per un'attività finanziaria valutata individualmente, sia essa significativa o meno, detta attività è inclusa in un gruppo di attività finanziarie con caratteristiche di rischio di credito analoghe e tale gruppo viene sottoposto a verifica per perdita di valore in modo collettivo. Le attività valutate a livello individuale e per cui si rileva o continua a rilevare una perdita di valore non saranno incluse in una valutazione collettiva.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

Attività iscritte al costo

Se esiste un'indicazione oggettiva della perdita di valore di uno strumento non quotato rappresentativo di capitale che non è iscritto al valore equo poiché il suo valore equo non può essere misurato in modo attendibile, o di uno strumento derivato che è collegato a tale strumento partecipativo e deve essere regolato mediante la consegna di tale strumento, l'importo della perdita per riduzione di valore è misurato dalla differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri attesi e attualizzati al tasso di rendimento corrente di mercato per un attività finanziaria analoga.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

In caso di perdita di valore di un'attività finanziaria disponibile per la vendita, viene fatto transitare da patrimonio netto a conto economico un valore pari alla differenza fra il suo costo (al netto del rimborso del capitale e dell'ammortamento) e il suo valore equo attuale, al netto di eventuali perdite di valore precedentemente rilevate a conto economico. I ripristini di valore relativi a strumenti partecipativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non vengono rilevati a conto economico. I ripristini di valore relativi a strumenti di debito sono rilevati a conto economico se l'aumento del valore equo dello strumento può essere oggettivamente ricondotto a un evento verificatosi dopo che la perdita era stata rilevata a conto economico.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la Società deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un sacrificio di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima attendibile del suo ammontare.

Quando la Società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un

tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Fondo per benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro

Una passività per benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro è rilevata quando, e solo quando, la Società è impegnata, in modo comprovabile, a: (a) interrompere il rapporto di lavoro di un dipendente o di gruppo di dipendenti prima del normale pensionamento; o (b) erogare benefici per la cessazione del rapporto di lavoro a seguito di una proposta per incentivare dimissioni volontarie per esuberi. La Società è impegnata, in modo comprovabile, a concludere il rapporto di lavoro quando, e solo quando, ha un piano formale dettagliato relativo al licenziamento (estinzione del rapporto di lavoro) e non ha possibilità di recesso realistiche.

Benefici per i dipendenti

La legislazione italiana (art. 2120 c.c.) prevede che, alla data in cui ciascun dipendente risolve il contratto di lavoro con l'impresa, riceva un'indennità denominata Trattamento di Fine Rapporto (TFR). Il calcolo di tale indennità si basa su alcune voci che formano la retribuzione annua del dipendente per ciascun anno di lavoro (opportunamente rivalutata) e sulla lunghezza del rapporto di lavoro. Secondo la normativa civilista italiana, tale indennità viene riflessa in bilancio secondo una metodologia di calcolo basata sull'indennità maturata da ciascun dipendente alla data di bilancio, nell'ipotesi in cui tutti i dipendenti risolvano il contratto di lavoro a tale data.

L'IFRIC dello IASB ha affrontato l'argomento del TFR italiano ed ha concluso che, in applicazione dello IAS 19, esso deve essere calcolato secondo una metodologia, denominata Metodo della Proiezione Unitaria del Credito (PUCM) in cui l'ammontare della passività per i benefici acquisiti deve riflettere la data di dimissioni attesa e deve essere attualizzata.

Gli utili e le perdite attuariali riferite ai piani a benefici definiti, accumulati fino all'esercizio precedente e che riflettono gli effetti derivanti da variazioni delle ipotesi attuariali utilizzate, sono rilevati per intero a conto economico. Non si è pertanto applicato il cosiddetto "metodo del corridoio" che consente di rilevare pro-quota a conto economico gli utili e le perdite attuariali per la rimanente vita lavorativa media dei dipendenti nei limiti in cui il loro valore netto, non rilevato al termine dell'esercizio precedente, ecceda il 10% della passività.

La valutazione attuariale della passività è stata affidata ad un attuario indipendente.

Si segnala che, per effetto della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Legge Finanziaria 2007"), la riforma della previdenza complementare (D. Lgs. del 5 dicembre 2005, n. 252), inizialmente prevista per il 2008, è stata anticipata con decorrenza dal 1 gennaio 2007. Le principali novità della riforma risiedono nella libertà di scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR.

Per effetto della riforma il TFR maturato dopo il 1 gennaio 2007 destinato all'Istituto Nazionale Previdenza Sociale o ai fondi di previdenza complementare assume natura di Defined Contribution Plan, e il relativo trattamento contabile deve essere quindi assimilato a quello in essere per i versamenti contributivi di altra natura. Il fondo TFR mantenuto in azienda, viceversa, rimane un Piano a Benefici Definiti, con la conseguente necessità di effettuare conteggi attuariali, che, rispetto alle stime effettuate nei periodi precedenti, dovranno escludere la componente relativa agli incrementi salariali futuri. La differenza risultante dal nuovo calcolo deve essere trattata come un "curtailment" secondo quanto definito dal paragrafo 109 dello IAS 19 e di conseguenza contabilizzata a conto economico dell'esercizio 2007.

La Società non ha altri piani pensionistici a benefici definiti.





Leasing

La definizione di un accordo contrattuale come operazione di leasing (o contenente un'operazione di leasing) si basa sulla sostanza dell'accordo e richiede di valutare se l'adempimento dell'accordo stesso dipende dall'utilizzo di una o più attività specifiche e se l'accordo trasferisce il diritto all'utilizzo di tale attività.

Viene effettuato un riesame dopo l'inizio del contratto solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

a. c'è una variazione delle condizioni contrattuali, diverse da un rinnovo o un'estensione del contratto;
b. viene esercitata un'opzione di rinnovo o viene concessa una estensione, a meno che i termini del rinnovo o dell'estensione non fossero inizialmente inclusi nei termini dell'operazione di leasing;
c. c'è una variazione nella condizione secondo cui l'adempimento dipende da una specifica attività; o
d. c'è un cambiamento sostanziale nell'attività.

Laddove si procede ad una riesame, la contabilizzazione del leasing inizierà o cesserà dalla data in cui variano le circostanze che hanno dato luogo alla revisione per gli scenari a), c) o d) e alla data di rinnovo o estensione per lo scenario b).

Per contratti sottoscritti precedentemente al 1 gennaio 2005, la data di accensione è considerata il 1 gennaio 2005 in accordo con le disposizioni transitorie dell'IFRIC 4.

I contratti di leasing finanziario, che sostanzialmente trasferiscono alla Società tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti pro-quota fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati direttamente a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati sono ammortizzati sul lasso temporale più breve fra la vita utile stimata del bene e la durata del contratto di locazione, se non esiste la certezza ragionevole che la Società otterrà la proprietà del bene alla fine del contratto.

I canoni di leasing operativo sono rilevati come costi in conto economico a quote costanti ripartite sulla durata del contratto.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Prestazione di servizi

L'attività principale della Società consiste nella prestazione di servizi.

Le principali tipologie di servizio prestate, separatamente o congiuntamente nell'ambito di contratti di Servizi Integrati, sono:

- conduzione e manutenzione di patrimoni immobiliari ed impiantistici, spesso associati alla somministrazione di calore (servizio energia);
- pulimento e servizi di igiene ambientale;
- servizi di manutenzione del verde;
- servizi di property management.

La rilevazione dei ricavi avviene in base allo stadio di avanzamento delle operazioni di servizi in corso alla data di bilancio, misurato in percentuale con riferimento a variabili diverse a seconda dei servizi erogati e dei contratti stipulati col cliente (mq, ore, costi sostenuti).

Le prestazioni di servizi, che non sono ancora ultimate alla data di riferimento del bilancio, costituiscono dei "lavori in corso su ordinazione" e vengono classificate tra i crediti commerciali.

I ricavi eventualmente fatturati, alla data di bilancio, in misura eccedente rispetto a quanto maturato in base allo stadio di avanzamento del servizio sono sospesi tra gli acconti da clienti, classificati tra i debiti commerciali.

I corrispettivi, anche nell'ambito dei contratti multiservizio, di regola sono definiti separatamente per tipologia di servizio e l'ammontare di ricavi da attribuire alle singole prestazioni è quantificato in misura pari al relativo fair value.

Quando l'esito di un'operazione di servizi non può essere misurato in modo affidabile, i ricavi sono rilevati solo nella misura in cui si ritiene che i costi sostenuti siano recuperabili.

Attività edile

La Società rileva i ricavi derivanti da contratti di costruzioni sulla base dello stadio di avanzamento della commessa, misurato come percentuale dei costi sostenuti rispetto al totale dei costi stimati per completare l'opera.

Quando il risultato della commessa non è misurabile in modo attendibile, i ricavi sono rilevati solo nella misura in cui si ritiene che i costi sostenuti siano recuperabili.

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e i benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Dividendi

I ricavi sono rilevati quando sorge il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento.

Contributi pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e tutte le condizioni ad essi riferite risultano soddisfatte. Quando i contributi sono correlati a componenti di costo, sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente sugli esercizi in modo da essere commisurati ai costi che intendono compensare. Nel caso in cui il contributo sia correlato a un'attività, il valore equo è detratto dal valore contabile dell'attività cui è correlato e il rilascio a conto economico avviene progressivamente lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento, in quote costanti attraverso la sistematica riduzione delle relative quote di ammortamento.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo





da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto ad eccezione del caso in cui:

- tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico;
- si riferisca a crediti e debiti commerciali per i quali è già stata emessa o ricevuta la fattura che sono esposti includendo il valore dell'imposta.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite e sugli acquisti che possono essere recuperate da o pagate all'erario è incluso a bilancio negli altri crediti o debiti a seconda del segno del saldo.

Strumenti finanziari derivati e operazioni di copertura

La Società non utilizza, al momento attuale, strumenti finanziari derivati quali contratti a termine in valuta e swap su tassi di interesse a copertura dei rischi derivanti dalle fluttuazioni dei tassi di interesse e di cambio.

Sono in rari casi utilizzate opzioni PUT o CALL su partecipazioni strategiche (di controllo e di collegamento) con lo scopo di tutelare la Società, assicurandole una way-out, in caso di eventuali disaccordi che potessero insorgere con i partner industriali in merito alle scelte strategiche relative alle società partecipate stesse.

Nell'ambito dei principi contabili internazionali IFRS, tali strumenti sono stati inquadrati come strumenti finanziari derivati.

Questi strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al fair value (o valore equo) alla data in cui sono stipulati; successivamente tale fair value viene periodicamente rimisurato. Sono contabilizzati come attività quando il valore equo è positivo e come passività quando è negativo.

Eventuali utili o perdite risultanti da variazioni del valore equo di derivati non idonei per l'hedge accounting sono imputati direttamente a conto economico nell'esercizio.

Al momento la Società non detiene invece strumenti finanziari derivati designati come strumenti di copertura.

Informativa di settore

Il settore di attività è un gruppo di attività e operazioni distintamente identificabile che fornisce un insieme di prodotti e servizi collegati, soggetto a rischi e benefici diversi da quelli degli altri settori di attività della Società.

Il settore geografico è una parte dell'impresa distintamente identificabile dedicato alla fornitura di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli relativi a componenti che operano in altri ambienti economici.

La reportistica primaria della Società è per settore di attività poiché la redditività risente in primo luogo delle differenze fra le tipologie di servizio offerte e si articola come segue:

Settore Facility Management che costituisce il core business della Società e consiste nell'erogazione dei servizi di supporto logistico e organizzativo rivolto all'utilizzatore dell'immobile e finalizzato all'ottimizzazione della gestione delle attività che vengono svolte con riferimento all'immobile medesimo.

I principali servizi di Facility Management erogati dalla Società sono:

- servizi tecnici (c.d. technical services) costituiti da una gamma di servizi di gestione e manutenzione su immobili quali la gestione del calore, condizionamento e refrigerazione, le manutenzioni impiantistiche, la fornitura di combustibile, la progettazione ed esecuzione di opere impiantistiche volte all'adeguamento normativo, al risparmio energetico o all'utilizzo di energie alternative, fino a ricompredere servizi di facchinaggio e portierato.
- igiene ambientale (c.d. cleaning) che ricomprende i servizi di pulizia e di igiene, la sanificazione, la disinfezione, la disinfestazione e deratizzazione ambientale, la raccolta il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sanitari;
- gestione del verde (c.d. landscaping) che comprende sia la progettazione che la realizzazione e la manutenzione delle aree verdi per gli immobili, sia servizi al territorio quale la manutenzione del verde pubblico.

I servizi di Facility Management possono essere erogati singolarmente ma, come sempre più spesso accade, la clientela che è formata per lo più da enti pubblici e da grandi gruppi privati, tende a richiedere, attraverso la stipulazione di un unico contratto di appalto pluriennale, la contemporanea fornitura di più servizi di Facility Management. Tali contratti si definiscono di servizi integrati o di Global Service.

Settore Property Management che si occupa principalmente del coordinamento, in un unico processo gestionale di tutte le attività di gestione degli obblighi connessi alla proprietà – siano esse di tipo amministrativo, tecnico, legale o commerciale – allo scopo di massimizzare la redditività di un patrimonio immobiliare.

Attività complementari: si tratta di un settore residuale in cui confluiscono sia l'attività edile di costruzione che la Società svolge principalmente nei confronti della controllante Manutencoop Soc.Coop. e di altre società da essa controllate, sia una serie di servizi accessori sicuramente non core, quali quelli informativi (assistenza ced), amministrativi (tenuta della contabilità), commerciali (predisposizione di documenti di gara), distaccamenti di personale prevalentemente erogati nei confronti di società del Gruppo Manutencoop o di partners produttivi (soci di ATI).

La reportistica secondaria della Società è per settore geografico. Poiché attualmente l'attività produttiva è totalmente sviluppata sul territorio nazionale, quindi in un ambiente economico omogeneo, non si ravvisa la necessità di fornire dettagli per area geografica.

Modalità di determinazione dei costi allocati ai settori

Tra i costi allocati ai settori la Società iscrive i costi diretti ed indiretti di produzione relativi al settore di attività. Dal presente Bilancio i costi commerciali e gli altri costi generali sono attribuiti attraverso riallocazioni che tengono conto di driver convenzionali interni alla Società. L'informativa di settore esposta nel Bilancio Intermedio al 30 giugno 2007 non prevedeva tale riallocazione pertanto si è evidenziato alla Nota 18 l'importo addebitato a ciascun settore di attività rideterminato secondo il nuovo criterio adottato. Non sono attribuiti ai settori i proventi e gli oneri della gestione finanziaria e le imposte.

Modalità di determinazione delle attività e delle passività allocate ai settori

Le attività e le passività sono state attribuite ai vari settori coerentemente con quanto avvenuto per le voci di conto economico.

Anche in questo caso abbiamo evidenziato separatamente, per gli esercizio chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006, le attività e passività attribuite ai settori direttamente da quelle allocate indirettamente.

2.5 Cambiamenti futuri nelle politiche contabili

Principi emanati ma non ancora in vigore

IAS 23 Oneri Finanziari

Nel marzo 2007 è stata emanata una versione modificata dello IAS 23 Oneri finanziari, che diventerà effettiva per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2009 o successivamente. Il principio è stato modificato per richiedere la capitalizzazione degli oneri finanziari quando tali costi si riferiscono ad una attività qualificante. Una attività qualificante è una attività che necessariamente richiede un periodo di tempo rilevante per essere pronta per l'uso previsto o per la vendita. In accordo con le disposizioni transitorie del principio, la Società lo adotterà come variazione prospettica. Pertanto,

gli oneri finanziari saranno capitalizzati sulle attività qualificanti iniziando da una data successiva al 1 gennaio 2009. Nessun cambiamento sarà apportato per gli oneri finanziari sostenuti fino a tale data e che sono stati contabilizzati a conto economico.

IFRIC 12 Accordi di concessione

Nel novembre 2006 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 12 che diventerà effettiva per esercizi che iniziano al 1 gennaio 2008 o successivamente. Questa interpretazione si applica agli operatori che erogano servizi in concessione e spiega come contabilizzare le obbligazioni assunte ed i diritti ricevuti nell'ambito di un accodo di concessione. La Società non è un operatore del settore e pertanto tale interpretazione non avrà impatti.

IFRIC 13 Programmi di Fidelizzazione

Nel giugno 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 13 che diventerà effettiva per esercizi che iniziano il 1 luglio 2008 o successivamente. Questa interpretazione richiede che i crediti concessi alla clientela quali premio fedeltà siano contabilizzati come componente separata delle transazioni di vendita nelle quali sono state concesse e pertanto che parte del valore equo del corrispettivo ricevuto sia allocato ai premi e ammortizzato lungo il periodo in cui i crediti/premi sono riscossi. La Società non riconosce premi a clienti e pertanto tale interpretazione non avrà impatti.

IFRIC 14 IAS 19 - Limitazioni alle attività di un piano a benefici definiti Requisiti minimi di finanziamento e loro interazione

Nel luglio 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 14 che sarà effettiva per esercizi che iniziano al 1 luglio 2008 o successivamente. L'interpretazione fornisce indicazioni sul come determinare il limite all'eccedenza di un piano a benefici definiti che può essere rilevata come attività in accordo con lo IAS 19 Benefici per i dipendenti. La Società si attende che tale interpretazione non avrà impatti sulla posizione finanziaria o sul risultato.

IFRS 2 Pagamenti basati su azioni – Condizioni di maturazione e cancellazioni

Questa modifica all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni è stata pubblicata a gennaio 2008 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. Il principio restringe la definizione di "condizioni di maturazione " ad una condizione che include un obbligo esplicito o implicito a fornire un servizio. Ogni altra condizione è una "non-vesting condition" e deve essere presa in considerazione per determinare il fair value dello strumento rappresentativo di capitale assegnato. Nel caso in cui il premio non maturi come conseguenza del fatto che non soddisfa una "non-vesting condition" che è sotto il controllo dell'entità o della controparte, questo deve essere contabilizzato come una cancellazione.
La Società non ha intrapreso operazioni con pagamenti basati su azioni, pertanto tale interpretazione non avrà impatti.

IFRS 3R Aggregazioni aziendali e IAS 27/R Bilancio consolidato e separato

I due principi rivisti sono stati omologati a gennaio 2008 ed entreranno in vigore dal primo esercizio successivo al 1 luglio 2009. L'IFRS 3R introduce alcuni cambiamenti nella contabilizzazione delle business combination che avranno effetti sull'ammontare del goodwill rilevato, sul risultato dell'esercizio in cui avviene l'acquisizione e sui risultati degli esercizi successivi. Lo IAS 27R richiede che un cambiamento nella quota di partecipazione detenuta in una controllata sia contabilizzato come una transazione di capitale. Di conseguenza, questo cambiamento non avrà impatto sul goodwill, e non darà origine ne' ad utili ne' a perdite. Inoltre, i principi rivisti introducono cambiamenti nella contabilizzazione di una perdita subita da una controllata così come della perdita di controllo della controllata. I cambiamenti introdotti dai principi IFRS 3R e IAS 27R devono essere applicati in maniera prospettica e avranno impatti sulle future acquisizioni e transazioni con azionisti di minoranza.

IAS 1 Rivisto Presentazione del bilancio

Il principio rivisto IAS 1 Presentazione del bilancio è stato omologato a settembre 2007 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. Il principio separa i cambiamenti intervenuti nel patrimonio netto in capo agli azionisti e ai non azionisti. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto includerà solo il dettaglio delle transazioni con azionisti mentre tutte le variazioni relative a transazioni con non azionisti saranno presentate in una unica linea. Inoltre, il principio introduce il prospetto del "comprehensive income": questo prospetto contiene tutte le voci di ricavo e di costo di competenza del periodo registrate a conto economico, e in aggiunta ogni altra voce di ricavo e costo rilevata. Il prospetto del "comprehensive income" può essere presentato in forma di un singolo prospetto o in due prospetti correlati. La Società sta ancora valutando se predisporre uno o due prospetti.

Modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 Strumenti Finanziari "a vendere"

Le modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 sono state omologate a febbraio ed entreranno in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. La modifica allo IAS 32 richiede che alcuni strumenti finanziari "a vendere" e obbligazioni che insorgono al momento della liquidazione siano classificati come strumenti di capitale se ricorrono determinate condizioni. La modifica allo IAS 1 richiede che nelle note esplicative vengano fornite alcune informazioni relative a opzioni "a vendere" classificate come capitale. La Società non si aspetta che queste modifiche non avranno impatto sul bilancio.

3. EFFETTI DEL CAMBIAMENTO DI UN PRINCIPIO CONTABILE

(in migliaia di Euro) STATO PATRIMONIALE	31 DICEMBRE 2006 DEPOSITATO	RETTIFICA	31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	4.755		4.755
Immobili, impianti e macchinari in leasing	1.780		1.780
Avviamento	80.324	(55.291)	25.033
Altre attività immateriali	2.992		2.992
Partecipazioni Controllate, Joint-ventures, Collegate	20.367	(8.175)	12.192
Attività finanziarie non correnti	4.894		4.894
Attività per imposte anticipate	1.796		1.796
Totale attività non correnti	**116.908**	**(63.466)**	**53.442**
Attività correnti			
Rimanenze	1.364		1.364
Crediti commerciali e acconti a fornitori	274.328		274.328
Crediti per imposte correnti	0		0
Altri crediti correnti	4.186		4.186
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti	12.532		12.532
Totale attività correnti	**292.410**	**0**	**292.410**
Attività non correnti destinate alla dismissione	0		0
Totale attività non correnti destinate alla dismissione	**0**		**0**
TOTALE ATTIVITÀ	**409.318**	**(63.466)**	**345.852**
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	116.964		116.964
Riserve	21.371	(65.968)	(44.597)
Utili (Perdite) accumulati	0	2.502	2.502
Utile (Perdita) del periodo	19.260	432	19.692
Totale patrimonio netto	**157.595**	**(63.034)**	**94.561**
Passività non correnti			
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	17.342		17.342
Fondi rischi ed oneri a lungo termine	742		742
Finanziamenti a lungo termine	1.363		1.363
Passività per imposte differite	3.448	(432)	3.016
Totale passività non correnti	**22.895**	**(432)**	**22.463**
Passività correnti			
Fondi rischi ed oneri a breve termine	767		767
Finanziamenti a breve termine	64.267		64.267
Debiti commerciali e acconti da clienti	114.763		114.763
Debiti per imposte correnti	622		622
Altri debiti correnti	48.409		48.409
Altre passività finanziarie correnti	0		0
Totale passività correnti	**228.828**	**0**	**228.828**
Passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione	0		0
Totale passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione	**0**		**0**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	**409.318**	**(63.466)**	**345.852**

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO	31 DICEMBRE 2006	RETTIFICA	31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO
RICAVI			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	384.043		384.043
Altri ricavi operativi	299		299
TOTALE RICAVI	**384.342**	**0**	**384.342**
COSTI OPERATIVI			
Consumi di materie prime e materiali di consumo	(38.965)		(38.965)
Costi per servizi	(169.518)		(169.518)
Costi del personale	(134.507)		(134.507)
Altri costi operativi	(1.710)		(1.710)
Minori costi per lavori interni capitalizzati	1		1
(Ammortamenti, perdite di valore) - ripristini di valore delle attività	(4.414)		(4.414)
(Accantonamenti a fondi rischi) - riversamento fondi	(547)		(547)
TOTALE COSTI OPERATIVI	**(349.660)**	**0**	**(349.660)**
RISULTATO OPERATIVO	**34.682**	**0**	**34.682**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi	4.728		4.728
Proventi finanziari	1.675		1.675
Oneri finanziari	(2.215)		(2.215)
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE	**38.870**	**0**	**38.870**
Imposte correnti, anticipate e differite	(20.552)	432	(20.120)
RISULTATO DELLE ATTIVITÀ CONTINUATIVE	**18.318**	**432**	**18.750**
Risultato delle attività discontinue	942	0	942
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	**19.260**	**432**	**19.692**

	31-12-2006	31-12-2006 RIESPOSTO
Utile per azione base	0,165	0,168
Utile per azione diluito	0,165	0,168

Si è ritenuto opportuno procedere alle suesposte rettifiche in seguito agli orientamenti recenti emersi sull'applicazione dell'IFRS 3 in merito alla contabilizzazione dell'operazione di conferimento del ramo d'azienda denominato "Fidia" costituito dalla Divisione Igiene, dalla Divisione Verde e dai Servizi Centrali che si configura come aggregazione aziendale tra entità sotto controllo comune e pertanto da contabilizzare in continuità di valori contabili come già argomentato alla nota 2.

Nella tabella che precede si è inteso evidenziare le modifiche intervenute alle poste di bilancio conseguenti al cambiamento del principio contabile adottato che ha comportato un'applicazione retrospettica delle rettifiche.

In dettaglio, si è proceduto a:

- stornare l'avviamento iscritto nell'esercizio 2005 pari a Euro 55.291 migliaia;
- iscrivere la partecipazione di Roma Multiservizi S.p.A. al valore di Euro 3.324 migliaia anziché Euro 11.499 migliaia;
- iscrivere i dividendi distribuiti nell'esercizio 2005 da Roma Multiservizi S.p.A. nel conto economico anziché a rettifica del valore della partecipazione;
- annullare le imposte differite per Euro 432 migliaia iscritte nel 2006 sul maggior valore di iscrizione della partecipazione di Roma Multiservizi S.p.A.;
- iscrivere nel patrimonio netto alla voce Riserve l'importo di Euro -65.968 migliaia a fronte delle rettifiche sopra descritte.

4. AGGREGAZIONI AZIENDALI

Nell'esercizio la Società è giunta alla determinazione di procedere ad una fusione per incorporazione di Consorzio Gestione Immobili Soc. Cons. a r.l. (incorporanda) in Manutencoop Facility Management S.p.A. (incorporante). Le ragioni imprenditoriali che hanno condotto a questa iniziativa di integrazione societaria sono molteplici: da un lato la situazione di piena proprietà e possesso di tutte le quote costituenti il capitale sociale di CO.GE.IM. da parte della Società, dall'altro le sinergie di carattere organizzativo/operativo sviluppatesi nell'ambito della gestione di attività similari. Ancora è opportuno rilevare come la Società fornisca a CO.GE.IM. prestazioni per servizi tecnici/amministrativi tali da rendere evidente una coincidenza di interessi tra le due imprese.

L'operazione posta in essere risulta pertanto esclusa dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3.

In assenza di riferimenti a principi o interpretazioni IFRS specifici per tale operazione, si è fatto riferimento al Framework IAS e soprattutto ai criteri dello IAS 8.10, che identificano come l'elemento critico il fatto che il principio contabile adottato rappresenti la sostanza economica dell'operazione.

L'applicazione del principio della continuità dei valori è stato ritenuto il criterio più aderente ad un'operazione che non rappresenta né uno scambio con economie terze né un'acquisizione in senso economico; il principio suddetto dà rilevanza alla preesistenza del rapporto di controllo tra le società coinvolte nell'operazione di fusione (incorporante e incorporata) e al costo sostenuto dall'incorporante per l'originaria acquisizione dell'incorporata.

Per effetto del trattamento contabile adottato la fusione non ha comportato l'emersione di maggiori valori correnti rispetto a quelli già espressi nel bilancio dell'incorporata.

L'operazione di fusione si è perfezionata in data 12 settembre 2007 con la cancellazione dal registro delle imprese di CO.GE.IM ma i costi, i ricavi e gli effetti patrimoniali dell'incorporata sono stati recepiti nella contabilità della Società a partire dal 1 gennaio 2007.

Ai fini di garantire la comparabilità dei dati 2007 della Società con quelli dell'esercizio precedente, si propone nella tabella che segue, il comparativo economico e patrimoniale già riportato negli schemi di bilancio, con l'aggiunta di una terza colonna che recepisce i valori riesposti del bilancio al 31 dicembre 2006 per effetto della variazione del principio contabile, come descritto alla nota 3 e di una quarta colonna dedicata a recepire i valori consolidati al 31 dicembre 2006 fra l'incorporante e l'incorporata.

(in Euro) STATO PATRIMONIALE	MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A. 31 dicembre 2007	31 dicembre 2006 Bilancio Depositato	31 dicembre 2006 Bilancio Riesposto	CONSOLIDATO MFM S.p.A. e CO.GE.IM. S.r.l 31 dicembre 2007
ATTIVITÀ				
Attività non correnti				
Immobili, impianti e macchinari	4.657.736	4.754.524	4.754.524	4.774.996
Immobili, impianti e macchinari in leasing	1.298.620	1.779.553	1.779.553	1.779.553
Avviamento	25.034.552	80.324.433	25.034.552	25.034.552
Altre attività immateriali	4.772.454	2.992.302	2.992.302	2.994.408
Partecipazioni Controllate, Joint-ventures, Collegate	145.949.571	20.366.706	12.191.417	12.191.417
Attività finanziarie non correnti	20.183.851	4.893.909	4.893.909	5.010.221
Attività per imposte anticipate	1.774.205	1.795.550	1.795.550	1.795.550
Totale attività non correnti	**203.670.989**	**116.906.977**	**53.441.807**	**53.580.697**
Attività correnti				
Rimanenze	1.510.844	1.364.428	1.364.428	1.436.406
Crediti commerciali e acconti a fornitori	223.397.135	274.328.339	274.328.339	276.063.366
Crediti per imposte correnti	3.086.503	0	0	37.237
Altri crediti correnti	4.056.299	3.182.111	3.182.111	3.205.389
Altre attività finanziarie correnti	5.687.930	1.003.832	1.003.832	1.003.832
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti	27.445.871	12.531.877	12.531.877	12.552.880
Totale attività correnti	**265.184.582**	**292.410.587**	**292.410.587**	**294.299.110**
Attività non correnti destinate alla dismissione	0	0	0	0
Totale attività non correnti destinate alla dismissione	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTALE ATTIVITA'	**468.855.571**	**409.317.564**	**345.852.394**	**347.879.807**
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ				
Patrimonio netto				
Capitale sociale	77.964.000	116.964.000	116.964.000	116.974.200
Riserva sovrapprezzo azioni	0	15.056.000	0	0
Riserve	3.732.983	6.315.480	(44.594.650)	(44.594.521)
Utili (Perdite) accumulati		0	2.500.960	2.500.960
Utile (Perdita) del periodo	14.249.440	19.259.896	19.692.713	19.692.713
Totale patrimonio netto	**95.946.423**	**157.595.376**	**94.563.023**	**94.573.352**
Passività non correnti				
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	16.453.878	17.341.623	17.341.623	17.341.623
Fondi rischi ed oneri a lungo termine	749.837	742.037	742.037	742.037
Finanziamenti a lungo termine	899.857	1.363.075	1.363.075	1.363.075
Passività per imposte differite	2.327.578	3.447.683	3.014.866	3.014.866
Totale passività non correnti	**20.431.150**	**22.894.418**	**22.461.601**	**22.461.601**
Passività correnti				
Fondi rischi ed oneri a breve termine	536.177	767.094	767.094	767.094
Finanziamenti a breve termine	162.926.979	64.266.788	64.266.788	64.883.555
Debiti commerciali e acconti da clienti	130.862.127	114.762.654	114.762.654	116.145.109
Debiti per imposte correnti	0	622.310	622.310	622.310
Altri debiti correnti	49.355.651	48.408.924	48.408.924	48.426.786
Altre passività finanziarie correnti	8.797.064	0	0	0
Totale passività correnti	**352.477.998**	**228.827.770**	**228.827.770**	**230.844.854**
Passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione	0	0	0	0
Totale passività attribuibili ad attività destinate alla dismissione	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	**468.855.571**	**409.317.564**	**345.852.394**	**347.879.807**

((in Euro) STATO PATRIMONIALE	MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A. 31 dicembre 2007	31 dicembre 2006 Bilancio Depositato	31 dicembre 2006 Bilancio Riesposto	CONSOLIDATO MFM S.p.A. e CO.GE.IM. S.r.l 31 dicembre 2007
RICAVI				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	411.549.542	384.042.668	384.042.668	389.557.316
Altri ricavi operativi	396.403	299.486	299.486	299.486
TOTALE RICAVI	**411.945.945**	**384.342.154**	**384.342.154**	**389.856.802**
COSTI OPERATIVI				
Consumi di materie prime e materiali di consumo	(48.701.900)	(38.964.504)	(38.964.504)	(40.265.018)
Variazione delle rimanenze di prodotti e semilavorati	0	0	0	0
Costi per servizi	(172.776.221)	(169.518.534)	(169.518.534)	(173.685.207)
Costi del personale	(147.365.264)	(134.506.877)	(134.506.877)	(134.506.877)
Altri costi operativi	(3.018.070)	(1.709.808)	(1.709.808)	(1.732.082)
Minori costi per lavori interni capitalizzati	0	621	621	621
(Ammortamenti, perdite di valore) - ripristini di valore delle attività	(5.179.339)	(4.414.276)	(4.414.276)	(4.421.005)
(Accantonamenti a fondi rischi) - riversamento fondi	(460.616)	(546.840)	(546.840)	(546.840)
TOTALE COSTI OPERATIVI	**(377.501.410)**	**(349.660.218)**	**(349.660.218)**	**(355.156.408)**
RISULTATO OPERATIVO	**34.444.535**	**34.681.936**	**34.681.936**	**34.700.394**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Dividendi	4.890.006	4.728.093	4.728.093	4.728.093
Proventi finanziari	2.722.855	1.675.354	1.675.354	1.676.948
Oneri finanziari	(12.411.034)	(2.214.946)	(2.214.946)	(2.234.331)
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE	**29.646.362**	**38.870.437**	**38.870.437**	**38.871.104**
Imposte correnti, anticipate e differite	(15.396.922)	(20.552.850)	(20.120.033)	(20.120.700)
RISULTATO DELLE ATTIVITÀ CONTINUATIVE	**14.249.440**	**18.317.587**	**18.750.404**	**18.750.404**
Risultato delle attività discontinue	0	942.309	942.309	942.309
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	**14.249.440**	**19.259.896**	**19.692.713**	**19.692.713**

5. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2007	Impianti attrezzature e altri beni	Impianti attrezzature in leasing	TOTALE
Al 1° gennaio 2007, al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	4.755	1.780	6.535
Incrementi	1.345	145	1.490
Rivalutazioni	0	0	0
Acquisizione da fusione CO.GE.IM. S.c.r.l.	585	0	585
Perdite di valore	0	0	0
Decrementi	(42)	(48)	(90)
F.do amm.to da fusione CO.GE.IM. S.c.r.l.	(516)	0	(516)
Quota di ammortamento dell'anno	(1.469)	(578)	(2.047)
Al 31 dicembre 2007, al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	4.658	1.299	5.957
Al 1° gennaio 2007			
Costo	16.300	3.045	19.345
Fondo ammortamento e perdite di valore accumulate	(11.545)	(1.265)	(12.810)
Valore contabile netto	4.755	1.780	6.535
Al 31 dicembre 2007			
Costo	17.501	2.737	20.238
Fondo ammortamento e perdite di valore	(12.843)	(1.438)	(14.281)
Valore contabile netto	4.658	1.299	5.957

Nella tabella che precede sono stati evidenziati gli importi di costo storico e fondo ammortamento che derivano dall'operazione di fusione della CO.GE.IM. Soc. Cons. a r.l. come meglio descritto alla nota 4.

Gli acquisti dell'esercizio si riferiscono ad adeguamenti tecnologici e produttivi di attrezzature industriali, automezzi e beni inerenti il sistema informatico aziendale.

Non sono presenti immobilizzazioni che abbiano subito rivalutazioni.

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2006	Impianti attrezzature e altri beni	Impianti attrezzature in leasing	TOTALE
Al 1° gennaio 2006, al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	4.245	1.524	5.769
Incrementi	1.933	812	2.745
Rivalutazioni	0	0	0
Acquisizione da fusione BSM	54	0	54
Perdite di valore	0	0	0
Decrementi	(33)	(1)	(34)
F.do amm.to da fusione BSM	(28)	0	(28)
Quota di ammortamento dell'anno	(1.416)	(555)	(1.971)
Al 31 dicembre 2006, al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	4.755	1.780	6.535
Al 1° gennaio 2006			
Costo	14.880	2.238	17.118
Fondo ammortamento e perdite di valore accumulate	(10.635)	(714)	(11.349)
Valore contabile netto	4.245	1.524	5.769
Al 31 dicembre 2006			
Costo	16.300	3.045	19.345
Fondo ammortamento e perdite di valore	(11.545)	(1.265)	(12.810)
Valore contabile netto	4.755	1.780	6.535

6. ATTIVITÀ IMMATERIALI

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2007	Software	Marchi e brevetti	Avviamento	TOTALE
Costo riesposto al 1° gennaio 2007, al netto dei fondi di ammortamento e perdite di valore	2.987	5	25.033	28.025
Acquisizione da fusione CO.GE.IM. S.c.r.l.	2	0	0	2
Incrementi	3.128	4	0	3.132
Perdite di valore	(7)	0	0	(13)
Decrementi	(6)	0	0	0
Arrotondamento	0	0	2	2
Ammortamento	(1.339)	(1)	0	(1.340)
Al 31 dicembre 2007	4.765	8	25.035	29.808
Al 1° gennaio 2007				
Costo (valore contabile lordo) come precedentemente esposto	6.226	7	29.038	35.271
Fondo ammortamento e perdite di valore come precedentemente esposto	(3.239)	(2)	(4.005)	(7.246)
Valore contabile netto	2.987	5	25.033	28.025
Al 31 dicembre 2007				
Costo (valore contabile lordo)	8.641	11	28.942	37.594
Fondo ammortamento e perdite di valore	(3.876)	(3)	(3.907)	(7.786)
Valore contabile netto	4.765	8	25.035	29.808

I costi di acquisto di software sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro attesa vita utile pari a 5 anni.

I marchi e brevetti sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro vita utile pari a 5 anni.

L'avviamento a partire dal 1° gennaio 2004 non è più ammortizzato ed è sottoposto annualmente alla verifica sulla perdita di valore come descritto alla successiva nota 7.

Acquisizioni durante l'esercizio

In riferimento alla voce "Altre attività immateriali" gli incrementi si riferiscono prevalentemente ai costi inerenti il software; in particolare nel corrente esercizio si è proceduto alla capitalizzazione dei costi di progettazione e realizzazione del software a supporto del nuovo sistema di pianificazione e controllo adottato dalla Società.

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2006	Software	Marchi e brevetti	Avviamento	TOTALE
Costo riesposto al 1° gennaio 2006, al netto dei fondi di ammortamento e perdite di valore	2.137	6	23.845	25.988
Incrementi	1.910	0	1.188	3.098
Perdite di valore	0	0	0	0
Ammortamento	(1.060)	(1)	0	(1.061)
Al 31 dicembre 2006	2.987	5	25.033	28.025
Al 1° gennaio 2006				
Costo (valore contabile lordo) come precedentemente esposto	5.732	7	27.850	33.589
Fondo ammortamento e perdite di valore come precedentemente esposto	(3.595)	(1)	(4.005)	(7.601)
Valore contabile netto	2.137	6	23.845	25.988
Al 31 dicembre 2006				
Costo (valore contabile lordo)	6.226	7	29.038	35.271
Fondo ammortamento e perdite di valore	(3.239)	(2)	(4.005)	(7.246)
Valore contabile netto	2.987	5	25.033	28.025

7. VERIFICA SULLA PERDITA DI VALORE DEGLI AVVIAMENTI ISCRITTI

Di seguito sono indicati i valori contabili degli avviamenti allocati alle unità generatrici di flussi di cassa denominate Facility Management e Property:

(in migliaia di Euro)	CGU Attività di Facility Management		CGU Attività di Property Management	
	2007	*2006*	*2007*	*2006*
Valore contabile dell'avviamento riesposto	23.845	23.845	1.188	1.188

Per ciascuna unità generatrice di flussi finanziari a cui è stato allocato l'avviamento è stato effettuato il confronto tra il valore contabile dell'unità, che include l'avviamento e valore recuperabile della stessa.

In data 6 luglio 2007 sono stati approvati dall'alta direzione i nuovi business plans di Gruppo che sono stati utilizzati per effettuare un'attenta analisi al fine di identificare eventuali indicazioni di riduzioni di valore. Tale analisi ha confermato che il valore recuperabile delle unità sopra riportate eccede ampiamente il relativo valore contabile.

CGU Facility Management

Per il calcolo si è utilizzato la proiezione dei flussi di cassa contenuti nell'ultimo piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni. Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici è pari al 7,7% (2006: 7,7%) e i flussi di cassa oltre i tre anni sono stati estrapolati usando un tasso di crescita costante del 2% (2006: 2%). Si ritiene il tasso di crescita applicato prudenziale rispetto ai ben più alti tassi di crescita previsionali elaborati da osservatori esterni ed ai tassi medi di crescita dei ricavi relativi all'attività di Facility Management fatti registrare dal Gruppo Manutencoop Società Cooperativa (di cui la Società Manutencoop Facility Management S.p.A. fa parte) negli ultimi 5 anni (nell'ordine del 20% annuo).

CGU Property

Il valore recuperabile determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo si è utilizzato la proiezione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni. Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici è pari al 7,8% (2006: 7,7%) ed i flussi di cassa oltre il terzo anno sono stati estrapolati usando un tasso di crescita nullo. Si ritiene la valutazione effettuata in un'ottica prudenziale poiché il settore del Property Management presenta potenzialità che, ad oggi, non risultano riflesse nel piano.

8. PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE, JOINT VENTURES E COLLEGATE

La Società detiene direttamente alcune partecipazioni in società controllate, joint-ventures e collegate che sono valutate, nel bilancio di esercizio, al costo.

La tabella seguente riepiloga, relativamente alle società controllate, joint-ventures e collegate le informazioni relative a denominazione, sede legale, quota di capitale sociale detenuta direttamente e indirettamente dalla Società e la % di voti spettanti in assemblea, se diversa.

SOCIETÀ CONTROLLATE

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota diretta di CS*	*Quota indiretta di CS*
Servizi Brindisi Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	52%	
Gestlotto 6 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	55%	
Simagest 2 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%	
Consorzio Imolese Pulizie Soc. Cons. a r.l.	Imola (BO)	60%	
Consorzio Servizi Toscana Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%	
Servizi Marche Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%	
Palmanova Servizi Energetici Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%	
Servizi l'Aquila Soc.Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%	
Consorzio Igiene Ospedaliera Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	66,66%	
Gymnasium Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	68%	
M.C.B. S.p.A.	Bologna (BO)	75%	
Co.Ge.F. Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	80%	
Simagest 3 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	89,99%	
Alisei S.r.l.	Zola Predosa (BO)	100%	
Servizi Ospedalieri S.p.A.	Ferrara (FE)	100%	
Luigi Minati Service S.r.l.	Assago (MI)	100%	
Omasa S.p.A.	Milano (MI)	100%	
Teckal S.p.A.	Reggio Emilia (RE)	100%	
Fleur Bruzia S.r.l.	Cosenza		100%

JOINT VENTURES

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota diretta di CS*	*Quota indiretta di CS*
Consorzio Leader Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%	
Consorzio Pulizie Veneto Soc. Cons. a r.l.	Marghera (VE)	50%	
Global Maggiore Bellaria Soc. Cons. a r.l.	Bologna	50%	
Legnago 2001 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%	
MP Facility S.p.A.	Milano	50%	
SCAM Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%	
Servizi e Manutenzioni Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%	

SOCIETÀ COLLEGATE

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota diretta di CS*	*Quota indiretta di CS*
Gico Systems S.r.l.	Lippo Calderara (Bo)	20%	
Como Energia Soc. Cons. a r.l.	Como	20%	
Se.Sa.Mo. S.p.A.	Carpi (Mo)	20,91%	
Global Riviera Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (Bo)	23,11%	
Consorzio Energia Servizi Bologna	Bologna	24,25%	
Newco DUC Bologna S.p.A.	Bologna	24,9%	
PBS Soc. Cons. a r.l.	Milano	25%	
Bologna Più Soc. Cons. a r.l.	Bologna	25,68%	
Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l.	Bologna	37,5%	
Global Provincia di Rimini Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (Bo)	42,4%	
Roma Multiservizi S.p.A.	Roma	45,47%	
DUC Gestione Sede Unica Soc. Cons. a r.l.	Bologna	49%	
Global Vicenza Soc. Cons. a r.l.	Concordia sulla Secchia (MO)	41,25%	
Bologna Multiservizi Soc. Cons. a r.l.	Casalecchio di Reno (BO)	39%	
Terzatorre S.p.A.	Bologna	32%	
Tower Soc. Cons. a r.l.	Bologna	20,167%	
San Martino 2000 Soc. Cons. a r.l.	Calata Gadda (GE)		40%
Sersan Servizi Sanitari S.p.A.	Lamezia Terme (CZ)		20%
F.lli Bernard S.r.l.	Bari		20%
Gestioni Sanitarie Toscane Soc. Cons. a r.l.	Firenze		20%

Di seguito si fornisce il prospetto della movimentazione delle partecipazioni in Controllate, joint-ventures e Collegate avvenuta nell'esercizio:

(in migliaia di Euro) SOCIETÀ	Saldo 01 gennaio 2007	Incremento	Decremento svalutazione	Riclassifiche	Saldo 31 dicembre 2007
CONTROLLATE					
Servizi Marche Soc. Cons. a r.l.	6	0	0	0	6
Consorzio Imolese Pulizie Soc. Cons. a r.l.	6	0	0	0	6
Co.ge.im. Soc. Cons. a r.l.	10	0	(10)	0	0
S.I.MA.GEST2 Soc. Cons. a r.l.	30	0	0	0	30
S.I.MA.GEST3 Soc. Cons. a r.l.	166	0	(116)	0	50
Consorzio Servizi Toscana Soc. Cons. a r.l.	6	0	0	0	6
Gymnasium Soc. Cons. a r.l.	7	0	0	0	7
Consorzio Igiene Ospedaliera Soc. Cons. a r.l.	7	0	0	0	7
Alisei S.r.l.	58	0	0	0	58
M.C.B. S.p.A.	4.973	0	0	0	4.973
Gestlotto6 Soc. Cons. a r.l.	50	0	0	0	50
Servizi Ospedalieri S.p.A.	0	60.062	0	0	60.062
Servizi Brindisi Soc. Cons. a r.l.	0	5	0	0	5
Luigi Minati Service S.r.l.	0	760	0	0	760
Omasa S.p.A.	0	10.071	0	0	10.071
Co.Ge.F. Soc. Cons. a r.l.	0	8	0	0	8
Teckal S.p.A.	0	61.463	0	0	61.463
Palmanova servizi energetici Soc. Cons. a r.l.	0	6	0	0	6
Servizi l'Aquila Soc. Cons. a r.l.	0	12	0	0	12
TOTALE CONTROLLATE	**5.319**	**132.387**	**(126)**	**0**	**137.580**
JOINT-VENTURES					
Consorzio Pulizie Veneto Soc. Cons. a r.l.	5	0	0	0	5
Consorzio Leader Soc. Cons. a r.l.	5	0	0	0	5
Servizi e Manutenzioni Soc. Cons. a r.l.	5	0	0	0	5
Legnago 2001 Soc. Cons. a r.l.	5	0	0	0	5
Global Maggiore Bellaria Soc. Cons. a r.l.	5	0	0	0	5
M.P.Facility S.p.A.	500	0	0	0	500
Scam Soc. Cons. a r.l.	10	0	0	0	10
TOTALE JOINT-VENTURES	**535**	**0**	**0**	**0**	**535**
COLLEGATE					
Consorzio Rizzoli Energia	4	14	(18)	0	0
Roma Multiservizi S.p.A. riesposto	3.324	0	0	0	3.324
Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l.	4	0	0	0	4
Global Prov.Rimini Soc. Cons. a r.l.	4	0	0	0	4
Gico Systems S.r.l.	29	0	0	0	29
Bologna più Soc. Cons. a r.l.	77	0	0	0	77
Como energia Soc. Cons. a r.l.	4	0	0	0	4
Global Riviera Soc. Cons. a r.l.	7	0	0	0	7
Newco Duc Bologna S.p.A.	2.241	0	0	0	2.241
Sesamo S.p.A.	606	0	0	0	606
Duc gest sede unica Soc. Cons. a r.l.	10	0	0	0	10
Consorzio Energia Servizi Bologna	2	0	0	0	2
P.B.S. Soc. Cons. a r.l.	25	0	0	0	25
Global Vicenza Soc. Cons. a r.l.	0	4	0	0	4
Bologna Multiservizi Soc. Cons. a r.l.	0	4	0	0	4
Terzatorre S.p.A.	0	1.472	0	0	1.472
Tower Soc. Cons. a r.l.	0	20	0	0	20
TOTALE COLLEGATE	**6.337**	**1.514**	**(18)**	**0**	**7.833**
TOTALE controllate, joint-ventures, collegate	**12.191**	**133.901**	**(144)**	**0**	**145.948**

Si è proceduto alla svalutazione di quota parte del sovrapprezzo pagato per l'acquisizione, avvenuta nello scorso esercizio, delle quote di Simagest3 Soc. Consortile dalla Impregilo Edilizia e Servizi S.p.A.. Il sovrapprezzo pagato viene svalutato annualmente sulla base delle marginalità future attese poiché la natura di tale società (consortile a ribaltamento costi) comporta la formazione degli utili in capo a Manutencoop Facility Management S.p.A..

In data 1° luglio 2007 la Società ha acquisito dalla propria controllante Manutencoop Società Cooperativa, il 100% del capitale sociale di Servizi Ospedalieri S.p.A., società attiva nel settore del Laundering/Sterilization, che ha principalmente ad oggetto il noleggio e lavaggio di biancheria piana, biancheria confezionata e materasseria (c.d. Lavanolo), la sterilizzazione della biancheria e dello strumentario chirurgico. L'attività viene prestata in via prevalente a grandi clienti pubblici e clienti privati (cliniche). L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo, interamente pagato, di Euro 60.062 migliaia, di cui Euro 62 migliaia relativi ad oneri accessori afferenti la transazione (principalmente rappresentati da oneri per la procedura Antitrust ed oneri per consulenze legali).

In data 3 agosto 2007 la Società ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale della società Luigi Minati Service S.r.l., società attiva nel settore del Facility Management, ed in particolare nelle attività di technical services (tra i quali la gestione calore, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e fabbricati e la riqualifica impianti) prevalentemente in Lombardia con un portafoglio clienti sia privato che pubblico. L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo di Euro 750 migliaia interamente pagato, al quale sono da aggiungere oneri accessori per spese legali e notarili pari a Euro 10 migliaia.

In data 14 settembre 2007 si è perfezionato l'acquisto del 100% della società Omasa S.p.A., uno dei principali operatori italiani attivo nell'erogazione di servizi di sterilizzazione dello strumentario chirurgico, ad un costo di Euro 10.071 migliaia, di cui Euro 306 migliaia relativi ad oneri accessori la transazione (Antitrust, consulenze); il corrispettivo è stato interamente pagato.

In data 12 ottobre 2007 è stato acquisito l'intero pacchetto azionario della Teckal S.p.A società operante nel settore della gestione calore e manutenzione di impianti in Emilia-Romagna, Lazio e Campania. Il prezzo di acquisto interamente pagato è stato di Euro 60.506 migliaia mentre gli oneri accessori per prestazioni legali, notarili e commerciali e per l'istruttoria dell'autorità garante della concorrenza pari a Euro 957 migliaia. In relazione a tale acquisizione è stata accesa una linea di credito con Unicredit Banca destinata a sostenere l'operazione di investimento per un importo di Euro 56 milioni con scadenza 30 giugno 2008 e i restanti Euro 5 milioni a revoca: tale linea di credito è stata garantita mediante la costituzione in pegno delle azioni costituenti l'intero capitale sociale di Teckal S.p.A; trattandosi di pegno imperfetto il diritto di voto è comunque attribuito alla Società.

L' operazione di acquisizione della Servizi Ospedalieri S.p.A. si inserisce nell'ambito del più ampio processo di riorganizzazione del business all'interno del gruppo controllato da Manutencoop Società Cooperativa, iniziato nel dicembre 2003, ed ha lo scopo di riunire nell'ambito del Gruppo MFM tutte le attività riconducibili all'Integrated Facility Management.

Le altre transazioni descritte si innestano nella politica di crescita per linee esterne mediante l'acquisizione di società specializzate per tipologia di prodotto/servizio o per modalità di erogazione.

Il 10 luglio 2007 è' stato costituito un consorzio denominato Terzatorre S.p.A. il cui oggetto sociale consiste nell'esecuzione del contratto di concessione relativo al completamento del complesso immobiliare della Regione Emilia Romagna nel Fiera District di Bologna.

Sono state inoltre costituite le seguenti società consortili volte alla gestione unitaria di appalti gestiti in Associazione Temporanea di Imprese:

- Servizi Brindisi Soc. Cons. a r.l. che ha per oggetto l'esecuzione unitaria del servizio di energia e gestione tecnologica degli edifici di pertinenza dell'AUSL BR/1 di Brindisi avente durata triennale;
- CO.GE.F. Soc. Cons. a r.l. che ha per oggetto l'esecuzione unitaria dei servizi di pulizia, igiene ambientale e degli altri servizi dei lotti 5 e 6 relativi agli immobili ubicati in Toscana, Umbria, Abruzzo e Marche affidato da Consip S.p.A.;
- Palmanova Servizi Energetici Soc. Cons. a r.l. che ha per oggetto l'esecuzione unitaria dei servizi energetici a favore dell'Ospedale di Palmanova affidato dalla A.S.S. 5 Bassa Friulana;
- Servizi l'Aquila Soc. Cons. a r.l. che ha per oggetto prestazioni di Global Service di gestione e manutenzione degli immobili denominati "Palazzo Silone" e "Palazzo Centi" affidato dalla Giunta regionale d'Abruzzo;
- Tower Soc. Cons. a r.l. che ha ad oggetto l'esecuzione dei lavori edili inerenti la commessa di costruzione di un edificio ad uso uffici della Regione Emilia Romagna nel Fiera District di Bologna;

- Global Vicenza Soc. Cons. a r.l. che ha ad oggetto l'esecuzione del servizio di gestione integrata relativa agli immobili della Provincia di Vicenza dal 2007 al 2011;
- Bologna Multiservizi Soc. Cons. a r.l. che ha ad oggetto l'esecuzione dell'appalto multiservizi di manutenzione edile e impiantistica per gli immobili in uso all'Azienda USL di Bologna.

9. ATTIVITÀ FINANZIARIE (NON CORRENTI)

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Partecipazione in "altre società"	475	557
Prestiti erogati	19.123	3.733
Altre attività finanziarie	586	604
TOTALE	**20.184**	**4.894**

Gli investimenti nelle partecipazioni in società delle quali non si detengono quote di collegamento o di controllo sono stati effettuati per motivi strategico-produttivi: tali investimenti sono infatti tutti collegati a cantieri di produzione, inoltre sono prevalentemente investimenti in società con forma giuridica di Consorzi o di società consortili a ribaltamento costi. Tale voce è stata valutata al costo di acquisto o di costituzione in quanto non esiste un mercato attivo di tali titoli che per la maggior parte non possono essere neppure liberamente ceduti a terzi in quanto sottoposti a regole e patti che di fatto ne impediscono la libera circolazione. Si ritiene comunque che tale metodo di valutazione possa approssimare il fair value del titolo.

I prestiti per finanziamenti concessi ad alcune società consortili partecipate sono infruttiferi in quanto erogati pro-quota da ciascun socio consorziato, pertanto sono stati oggetto di attualizzazione sulla base della durata residua attesa applicando come tasso di riferimento l'IRS per prestiti superiori a 12 mesi e l'Euribor per quelli inferiori ai 12 mesi maggiorati di un 0,5%. L'incremento dell'esercizio del valore dei prestiti erogati è dovuto prevalentemente al prestito fruttifero di Euro 17.800 migliaia concesso alla controllata Servizi Ospedalieri S.p.A. alle seguenti condizioni contrattuali: Euribor a 3 mesi maggiorato dello 0,5%. Le altre attività finanziarie sono prevalentemente costituite dai depositi cauzionali inerenti taluni contratti commerciali.

10. RIMANENZE

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Materie prime (al costo)	1.511	1.364

La giacenza finale di materia prima è costituita da materiali presenti nei magazzini in attesa di essere utilizzati nei cantieri che sono stati valutati al costo medio ponderato di acquisto e dalla giacenza di combustibile presente nelle cisterne dei clienti che ci hanno affidato la gestione calore.

11. CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI (CORRENTI)

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Crediti commerciali verso terzi	172.770	207.635
Crediti commerciali verso Controllate	18.164	20.447
Crediti commerciali verso Collegate e Joint-Ventures	31.214	44.213
Crediti commerciali verso Controllanti	148	1.309
Costi anticipati a fornitori	1.101	724
TOTALE CREDITI COMMERCIALI	**223.397**	**274.328**
Crediti verso dipendenti	49	24
Crediti verso fornitori	256	0
Crediti verso istituti previdenziali	135	105
Crediti verso Controllante	2	2
Controllate c/finanziari	0	0
Collegate c/finanziari	0	0
Ener.con. cap.soc. e finanziamento da incassare	0	820
Crediti bancari per conti INPDAP	2.117	2.088
Accordo transattivo acquisto partecipazione Teckal S.p.A.	384	0
Erario per IVA	834	0
Diversi	279	143
TOTALE ALTRI CREDITI CORRENTI	**4.056**	**3.182**

Dal corrente esercizio si è ritenuto opportuno esporre separatamente le "attività finanziarie correnti" dagli "altri crediti correnti" pertanto si è classificato anche per l'anno 2006 le voci "Controllate c/finanziari" (Euro 979 migliaia) e "Collegate c/finanziari" (Euro 25 migliaia) tra le "Altre attività finanziarie correnti" illustrate alla nota n.12.

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza contrattuale dai 30 ai 90 giorni. Poiché la tipologia di clientela predominante è l'Ente Pubblico che notoriamente ha consistenti ritardi nei pagamenti, è stato applicato un processo di attualizzazione dei crediti commerciali ad un tasso di sconto privo di rischio (pari al 4,12% nel 2007) per il tempo intercorrente fra i giorni di morosità media dei nostri competitors e quella della Società riscontrata nell'esercizio.

(in migliaia di Euro)	Valore iniziale	Accantonamento	Utilizzo	Valore finale
	1.303	793	(1.303)	793

A fronte dei crediti in sofferenza di difficile integrale recuperabilità è stato stanziato uno specifico fondo svalutazione ritenuto congruo rispetto al contenzioso noto alla data di chiusura dell'esercizio:

(in migliaia di Euro)	Valore iniziale	Accantonamento	Utilizzo	Valore finale
	1.857	1.687	(32)	3.512

Per i termini e le condizioni relativi ai crediti verso parti correlate si rimanda alla nota 32.

L'analisi per fascia di scaduto dei crediti commerciali verso terzi in essere al 31 dicembre 2007 è esposta nella tabella che segue:

(in migliaia di Euro)

	TOTALE	Non scaduti/non svalutati	Scaduti ma non svalutati				
			0-30 giorni	*30-60 giorni*	*60-90 giorni*	*90-120 giorni*	*Oltre 120 giorni*
Al 31/12/2007	178.007	132.604	6.988	6.542	6.029	4.489	21.355
Al 31/12/2006	273.604	191.218	20.698	8.256	8.977	6.727	37.728

Nel 2007 si è perfezionata un'operazione finanziaria di cessione dei crediti originati dall'attività commerciale con Calyon S.A. Corporate & Investment Bank allo scopo di liberare risorse a supporto di operazioni di crescita industriale della Società.

Il contratto stipulato è di durata annuale rinnovabile per 5 anni e prevede la cessione dei crediti su base revolving ad intervalli trimestrali.

Le cessioni dei crediti sono avvenute pro soluto il 26/03/2007, il 25/06/2007, il 25/09/2007 e il 21/12/2007 per un valore nominale complessivo pari a Euro 233.240 migliaia. In considerazione delle caratteristiche dell'operazione si è proceduto alla derecognition del credito, alla contabilizzazione dei costi inerenti la strutturazione dell'operazione pari a Euro 815 migliaia, dei costi relativi al credit discount pari a Euro 924 migliaia e all'interest discount per Euro 7.752 migliaia per un importo complessivo pari a Euro 9.491 migliaia. Sulla base dell'andamento storico dei debitori oggetto di cessione, l'incidenza del rischio di credito è estremamente contenuto mentre risulta più rilevante il rischio di ritardato pagamento in quanto tali crediti sono vantati nei confronti di enti pubblici.

Nell'ambito dell'operazione la Società ha rilasciato una fideiussione per un importo nominale pari a Euro 9.814 migliaia; alla luce delle caratteristiche dell'operazione e delle protezioni cui è subordinata l'ipotesi di escussione della fideiussione, il fair value della stessa è stato valutato pari a Euro 51 migliaia.

L'importo di Euro 2.117 migliaia si riferisce al saldo dei conti correnti accesi presso la Banca di Roma gestiti in nome proprio e per conto dell'INPDAP come previsto da un contratto commerciale stipulato con il suddetto ente dalla società B.S.M. S.r.l. fusa per incorporazione nel precedente esercizio . Attualmente tali conti risultano bloccati dal Tribunale in seguito al contenzioso sorto con INPDAP. Si è ritenuto pertanto corretto ai fini della rappresentazione di tale posta nel Bilancio di esercizio di classificarla nella voce "Altri crediti correnti", anche in quanto essa risulta direttamente connessa con la voce "Altri debiti" verso INPDAP.

Si dà atto dell'incasso nell'esercizio del credito vantato verso il Consorzio Enercon derivante da inadempimenti contrattuali da parte di quest'ultimo: il pagamento in oggetto è stato eseguito dalla Manutencoop Soc.Coop. che aveva garantito tale credito in fase di conferimento del ramo d'azienda "Fidia" del quale tale credito faceva parte.

12. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI E ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Depositi bancari a vista e cassa	16.741	6.810
Società c/finanziari	10.705	5.722
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	**27.446**	**12.532**

I depositi bancari maturano interessi ai rispettivi tassi a breve termine. Anche gli importi depositati presso il Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo (C.C.F.S.) e il Consorzio Nazionale Servizi (C.N.S.) hanno natura di c/c disponibili e maturano interessi.

Il valore equo delle disponibilità liquide è pertanto di Euro 27.446 migliaia (2006: Euro 12.532 migliaia)

Al 31 dicembre 2007, la Società ha linee di credito non utilizzate per Euro 83.639 migliaia (2006: Euro 66.072 migliaia), in relazione alle quali tutte le condizioni/termini precedenti sono stati rispettati.

Ai fini del rendiconto finanziario la voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti al 31 dicembre si compone come segue:

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Depositi a vista e cassa	27.446	12.532
Scoperti bancari	-	-
TOTALE	**27.446**	**12.532**

Altre attività finanziarie correnti

Nella voce sono classificati i conti correnti finanziari accesi con società del Gruppo, sui quali sono regolati i rapporti finanziari. Il conto presenta un saldo positivo pari ad Euro 5.688 migliaia. Il saldo dei conti matura interessi all'Euribor a 3 mesi + uno spread dello 0,5%; è rimborsabile a vista ed il contratto di conto corrente finanziario scade al 31 dicembre 2008, salvo tacito rinnovo.

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Servizi Marche Soc. Cons. a r.l.	12	12
Consorzio Imolese Pulizie Soc. Cons. a r.l.	36	36
Gymnasium Soc. Cons. a r.l.	7	7
Gestlotto6 Soc. Cons. a r.l.	20	259
Consorzio Igiene Ospedaliera Soc. Cons. a r.l.	665	665
Consorzio Pulizie Veneto Soc. Cons. a r.l.	20	25
Omasa S.p.A.	2.683	0
Minati Service S.r.l.	745	0
Teckal S.p.A.	1.500	0
TOTALE ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	**5.688**	**1.004**

13. CAPITALE SOCIALE E RISERVE

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	**77.964**	**116.964**

A seguito di quanto argomentato alla nota 3 in merito alla contabilizzazione dell'operazione denominata "Fidia" relativa al conferimento nella Società del ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di pulizia e gestione verde da parte di Manutencoop Società Cooperativa con il metodo della continuità dei valori, il patrimonio netto risultante dal bilancio intermedio della Società al 30 settembre 2007 evidenziava, a fronte di un capitale sociale di Euro 116.964 migliaia e di riserve e utili di complessivi Euro 44.135 migliaia, una riserva negativa di Euro 65.968 migliaia. L'assemblea dei soci del 5 dicembre 2007 ha ritenuto pertanto opportuno procedere ad una riduzione del capitale sociale a Euro 77.964 migliaia, all'utilizzo integrale delle Riserve accumulate ad eccezione della Riserva Legale per Euro 3.731 migliaia.

La riduzione del capitale sociale è stata eseguita tramite l'annullamento delle corrispondenti azioni in circolazione in misura proporzionale alle attuali percentuali di partecipazione dei soci al capitale sociale, con conseguente ritiro e riemissione dei relativi certificati azionari.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corrente e nel precedente esercizio azioni proprie.

AZIONI ORDINARIE EMESSE E COMPLETAMENTE LIBERATE	Numero
Al 1° gennaio 2005	47.472.000
Emesse il 1 gennaio 2005	49.818.000
Emesse il 31 gennaio 2005	19.674.000
Al 31 dicembre 2006	116.964.000
Annullamento azioni del 5 dicembre 2007	39.000.000
Al 31 dicembre 2007	77.964.000

Riserve e Utili (Perdite) accumulati

(in migliaia di Euro)	Riserva legale	Altre riserve	TOTALE RISERVE	Utili (Perdite) accumulati
Al 1 gennaio 2006 riesposto	**132**	**(49.537)**	**(49.405)**	**2.502**
Allocazione risultato 2005	4.808	0	4.808	0
Al 31 dicembre 2006	**4.940**	**(49.537)**	**(44.597)**	**2.502**
Allocazione risultato 2006	6.394	0	6.394	432
Utilizzo del 5 dicembre 2007	(7.603)	49.535	41.933	(2.934)
Arrotondamento	0	0	4	
Al 31 dicembre 2007	**3.731**	**2**	**3.733**	**0**

Natura e finalità delle altre riserve

Riserva transizione IFRSs

Questa riserva accoglie la movimentazione relativa all'adeguamento delle voci di bilancio per l'applicazione dei differenti principi IFRSs in fase di First Time Adoption; il relativo effetto fiscale è evidenziato in apposita riserva.

(in migliaia di Euro)

					Riepilogo delle utilizz.ni effettuate nei 3 precedenti esercizi	
Natura/descrizione		Importo	Possibilità utilizzazione	Quota disponibile	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale		**77.964**				39.000
Riserva di capitale:						
-	Riserva da sopraprezzo azioni	0				15.056
Riserve di utili:						
-	Riserva legale	3.731	B			7.603
-	Riserve transizione IFRSs	2	B			1.373
	Utili/-Perdite portati a nuovo					2.934
TOTALE		81.697				
Quota non distribuibile		3.733				
Residuo quota distribuibile		0				

Legenda

Possibilità utilizzazione:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

14. BENEFICI PER I DIPENDENTI E FONDI PENSIONE

La Società non ha in essere piani pensionistici a benefici definiti in senso proprio.

Tuttavia il fondo trattamento di fine rapporto (TFR) previsto dall'art. 2120 del c.c., dal punto di vista della rilevazione in bilancio, rientra in tale tipologia e come tale è stato trattato contabilmente, come illustrato nei principi contabili applicati.

La Società ha provveduto a rilevare nel periodo un provento non ricorrente (Euro 1.062 migliaia) derivante dalla rideterminazione (c.d. curtailment) del fondo trattamento di fine rapporto pregresso a seguito delle modifiche introdotte dalla Finanziaria 2007 relative alla destinazione delle quote maturande che hanno modificato la natura dell'istituto da programma a benefici definiti a programma a contributi definiti. Tale rideterminazione si basa essenzialmente sull'esclusione dal calcolo attuariale delle retribuzioni future e delle relative ipotesi di incremento.

Le tabelle seguenti sintetizzano i componenti del costo netto dei benefici rilevato nel conto economico e gli importi rilevati nel bilancio relativamente al TFR.

Di seguito è riportato il dettaglio del costo netto del beneficio, incluso nel costo del personale.

(in migliaia di Euro)

TFR	2007	2006
Costo previdenziale per le prestazioni di lavoro correnti (current service cost)	(1.062)	3.964
Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte	700	532
Perdite (utili) attuariali netti rilevati nell'anno	3.274	889
Altri benefici a contribuzione definita	4.868	0
Costo netto del beneficio	**7.780**	**5.385**

Non vi sono attività a servizio del piano.

Le variazioni del valore attuale dell'obbligazione per benefici definiti (TFR) sono le seguenti:

(in migliaia di Euro)

TFR	2007	2006
Saldo d'apertura del valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti	17.342	15.206
Incremento per aggregazione di imprese	0	24
Benefici pagati	(3.800)	(3.273)
Costo previdenziale per le prestazioni di lavoro correnti	(1.062)	3.964
Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte	700	532
(Utili)/perdite attuariali sull'obbligazione	3.274	889
Saldo di chiusura del valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti	**16.454**	**17.342**

Le ipotesi principali usate nel determinare l'obbligazione relativa al trattamento di fine rapporto sono qui di seguito illustrate:

	2007 %	2006 %
Tasso di sconto	4,8%	4,1%
Tasso di inflazione	2,5%	2,0%
Futuri incrementi salariali	N/A	3,0%
Turnover	13,0%	13,0%

Si riportano di seguito i dati relativi al numero medio dei lavoratori dipendenti della Società e dei lavoratori somministrati alla Società da Manutencoop Società Cooperativa:

	2007	2006
Dirigenti	8	4
Impiegati	254	244
Operai	6.723	6.262
Dipendenti	**6.985**	**6.510**
Dirigenti	13	17
Impiegati	217	186
Operai	332	291
Somministrati	**562**	**494**

15. FONDI PER RISCHI ED ONERI

(in migliaia di Euro)	Rischi su collaudi e lavori	Cause legali in corso	Premi al personale	TOTALE
Al 1° gennaio 2007	**804**	**324**	**381**	**1.509**
Fusione CO.GE.IM.	0	0	0	0
Adeguamento dell'esercizio	184	12	264	460
Utilizzati	(386)	(4)	(293)	(683)
Al 31 dicembre 2007	**602**	**332**	**352**	**1.286**
A breve 2007	184	0	352	536
A medio/lungo 2007	418	332	0	750
A breve 2006	387	0	381	768
A medio/lungo 2006	417	324	0	741

Fondo rischi su collaudi e lavori

L'importo di Euro 184 migliaia si riferisce alla rendicontazione di lavori straordinari non ancora approvati dal committente per i quali si è ritenuto di dover effettuare un accantonamento dei corrispettivi contabilizzati a fronte di probabili contestazioni da parte del cliente. Nella quantificazione di tale rischio si è tenuto conto della storicità delle contestazioni del cliente e del grado di adeguatezza delle procedure autorizzative.

L'importo di Euro 418 migliaia è a fronte del rischio insito in un contratto di property col cliente Comune di Milano che prevede l'approvazione del consuntivo dei costi di gestione degli immobili da parte degli inquilini che occupano tali stabili. Alla data di chiusura di bilancio tale fondo è risultato congruo in quanto ricalcolato sulla base dell'andamento delle contestazioni ricevute in sede di approvazione dei rendiconti relativi alla stagione 2004-2005 pertanto nell'esercizio non è stato effettuato alcun ulteriore accantonamento.

Fondo cause legali in corso

In sede di chiusura di bilancio viene valutato il rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza in cause legali in corso con clienti, fornitori e dipendenti. Alcune di queste contestazioni si riferiscono ad ipotetici vizi d'opera di cui all'art.1669 C.C. i cui rischi e il relativo fondo sono stati oggetto del conferimento del 30 dicembre 2003 Si precisa che in riferimento ai dipendenti trasferiti con i conferimenti dei rami d'azienda denominati "Palladio" e "Fidia", per i contenziosi riferiti a tali lavoratori relativi a periodi anteriori alle date di conferimento non è stato accantonato alcun importo, ancorchè la Società risulti debitrice in solido con la Manutencoop Soc.Coop. poiché, in forza degli accordi esistenti, quest'ultima vi farà fronte in caso di soccombenza. Tale fondo è stato oggetto di adeguamento per un importo pari a Euro 12 migliaia.

Premi al personale

L'importo presunto di Euro 352 migliaia è a fronte dell'erogazione che si valuta verrà effettuata sulla base dei risultati ottenuti da parte del management aziendale e per la quale non è ancora stato definito il "quantum" puntuale.

16. PRESTITI, FINANZIAMENTI E ALTRE PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

(in migliaia di Euro)	Tasso di interesse effettivo %	Scadenza	2007	2006
A BREVE E MEDIO/LUNGO				
Finanziamento Unicredit	Euribor 3m.+0,75	30/9/2007	0	3.433
Hot Money	3.983/4.054	10/1/2007-13/2/2007	0	6.500
Scoperti bancari	Euribor +0,30-0,45	A richiesta	96.268	49.438
Carte commerciali	4,01	31/1/2007	0	2.000
Conti finanziari Controllante/Controllata	Euribor 3m.+0,5	31/12/2008	66.025	2.336
Obbligazioni derivanti da leasing finanziario	Euribor+0,9	2008-2012	1.391	1.923
Consorzio Nazionale Servizi/Consorzio Coop.Costruzioni	4,5-6,00	31/12/2007	143	0
TOTALE			**163.827**	**65.630**

Scoperti bancari

Gli scoperti bancari non sono assistiti da garanzie.

Conti finanziari Controllante/Controllata

Il finanziamento non è garantito ed è rimborsabile in un'unica soluzione alla data del 31 dicembre 2008 salvo tacito rinnovo.

Obbligazioni derivanti da leasing finanziario

I contratti di leasing stipulati non sono garantiti, hanno un plafond di Euro 6.600 migliaia, si riferiscono ad automezzi e ciascun contratto ha una durata di 5 anni.

Conto corrente finanziario presso Consorzi Cooperativi

Si tratta di conti correnti finanziari a vista, sui quali maturano interessi, che vengono utilizzati principalmente per regolare i rapporti tra la Società ed i consorzi stessi. Di norma presentano un saldo positivo e sono in tal caso classificati tra le disponibilità liquide. Al 31 dicembre 2007 presentano un saldo negativo di Euro 143 migliaia.

Altre passività finanziarie correnti

Nella voce "Altre passività finanziarie correnti" è stato allocato il debito emerso verso Calyon S.A. Corporate & Investment Bank a fronte di fatture accreditate dai clienti sui conti bancari della Società ma che erano state già oggetto dell'operazione di cessione descritta alla nota 11. Tale tipologia di debito viene normalmente regolarizzata finanziariamente ogni 15 giorni mediante bonifico bancario.

17. DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI (CORRENTI)

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Debiti commerciali	88.578	77.361
Debiti commerciali soc. Controllate	14.292	17.253
Debiti commerciali soc. Collegate e Joint-Venture	18.508	14.682
Debiti commerciali soc. Controllanti	7.484	3.753
Debiti verso clienti per lavori da eseguire	1.999	1.714
Debiti verso dipendenti	18.555	15.849
Debiti verso Istituti previdenziali	2.661	2.389
Debiti verso Erario	19.360	22.410
Debiti diversi verso soc. Collegate	0	134
Debiti diversi verso soc. Controllate	10	0
Incassi per conto RTI	5.720	4.611
Decimi capitale sociale da versare a partecipate	1	58
Compenso amministratori da erogare	79	40
Incassi property x conto committenza	2.117	2.088
Diversi	854	830
TOTALE	**180.218**	**163.172**

Termini e condizioni delle passività sopra elencate:

Per i termini e le condizioni relativi alle parti correlate si veda la nota 32.

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 120 giorni data fattura.

Gli altri debiti sono infruttiferi e sono regolati in media a 30 giorni ad esclusione dei debiti verso dipendenti per ratei 14° e ferie, regolati mediamente a 6 mesi e del debito verso l'Erario per IVA ad esigibilità differita regolata al momento dell'incasso dei crediti.

18. INFORMATIVA DI SETTORE

In considerazione del fatto che i rischi e la redditività della Società risentono in primo luogo delle differenze fra le tipologie di servizio offerte, lo schema di presentazione primario è per settori di attività.

Lo schema di presentazione secondario della Società è per aree geografiche, tuttavia, operando al momento sul solo territorio nazionale, non si ritiene che le diverse aree sub-nazionali nelle quali la Società opera presentino differenze di redditività e di rischiosità tali da richiedere una specifica analisi settoriale.

Le variazioni di seguito riportate sono state calcolate rispetto ai saldi al 31 dicembre 2007 in relazione alle voci patrimoniali e a quelle economiche:

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2007	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
RICAVI DEL PERIODO				
Vendite lorde	381.191	4.758	27.067	413.016
Attualizzazione	(997)	(12)	(61)	(1.070)
TOTALE RICAVI	**380.194**	**4.746**	**27.006**	**411.946**
Costi di settore	(312.567)	(3.497)	(24.994)	(341.058)
Risultato di settore	**67.627**	**1.249**	**2.011**	**70.887**
Costi generali	(36.010)	(38)	(394)	(36.442)
Risultato operativo	**31.617**	**1.211**	**1.617**	**34.445**
Dividendi	4.887			4.887
Proventi (oneri) finanziari netti (inclusi dividendi natura finanziaria)				(9.686)
Risultato prima delle imposte				**29.646**
Imposte sul reddito				(15.397)
Risultato attività discontinue				**-**
Risultato netto dell'esercizio				**14.249**

(in migliaia di Euro)

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ AL 31DICEMBRE 2007	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
Attività operative di settore	235.633	8.825	9.545	254.003
Attività operative riallocate	11.828	59	324	12.211
Partecipazioni	74.229	75	1.512	75.816
Attività finanziarie e relative a imposte				126.827
TOTALE ATTIVITÀ	**321.690**	**8.959**	**11.381**	**468.857**
Passività operative di settore	159.366	5.142	8.508	173.016
Passività operative riallocate	24.647	26	269	24.942
Passività finanziarie e relative imposte				174.952
TOTALE PASSIVITÀ	**184.013**	**5.168**	**8.777**	**372.910**

(in migliaia di Euro)

ALTRE INFORMAZIONI SETTORIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	131	0	0	131
Investimenti in immobilizzazioni immateriali riallocate	2.980	3	18	3.001
Investimenti in immobilizzazioni materiali	971	0	27	998
Investimenti in immobilizzazioni materiali riallocate	489	0	3	492
Ammortamenti	1.318	9	26	1.353
Ammortamenti riallocati	2.020	2	12	2.034
Perdite di valore	7	0	0	7
Decrementi	6	0	0	6
Rivalutazioni/(svalutazioni) di partecipazioni	0	0	0	0

(in migliaia di Euro)

CONTO ECONOMICO RIESPOSTO AL 31 DICEMBRE 2006	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
Ricavi	350.797	5.477	28.068	384.342
Costi di settore	(290.950)	(4.444)	(25.248)	(320.642)
Risultato di settore	**59.847**	**1.033**	**2.820**	**63.700**
Costi generali	(28.629)	(37)	(351)	(29.017)
Risultato operativo	**31.218**	**996**	**2.468**	**34.682**
Dividendi	4.728	-	-	4.728
Proventi (oneri) finanziari netti	-	-	-	(540)
Risultato ante imposte				**38.870**
Imposte sul reddito				(20.119)
Risultato delle attività discontinue				942
Risultato netto dell'esercizio				**19.693**

(in migliaia di Euro)

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ RIESPOSTE AL 31 DICEMBRE 2006	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
Attività operative di settore	287.426	9.006	8.440	304.872
Attività operative riallocate	9.510	69	375	9.954
Partecipazioni	12.107	75	10	12.192
Attività finanziarie e relative a imposte				18.834
TOTALE ATTIVITÀ	**309.042**	**9.150**	**8.825**	**345.852**
Passività operative di settore	152.156	5.040	5.856	163.052
Passività operative riallocate	18.700	24	247	18.971
Passività finanziarie e relative a imposte				69.267
TOTALE PASSIVITÀ	**170.857**	**5.064**	**6.103**	**251.291**

(in migliaia di Euro)

ALTRE INFORMAZIONI SETTORIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO	FACILITY MANAGEMENT	PROPERTY	ALTRO	TOTALE
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	28	1.188	0	1.216
Investimenti in immobilizzazioni immateriali riallocate	1.869	2	11	1.882
Investimenti in immobilizzazioni materiali	2.250	0	28	2.278
Investimenti in immobilizzazioni materiali riallocate	464	0	3	467
Ammortamenti	1.194	9	28	1.231
Ammortamenti riallocati	1.788	2	11	1.801
Perdite di valore	0	0	0	0
Rivalutazioni/(svalutazioni) di partecipazioni	0	0	0	0

19. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Servizi di pulizia e sanificazione	196.655	189.474
Gestione calore	70.454	61.608
Lavori di costruzione, ristrutturazione fabbricati	48.049	44.577
Servizi integrati per manutenzione impianti e fabbricati	45.127	36.577
Servizi verde	12.333	13.003
Servizi facchinaggio	2.886	3.285
Lavori realizzazione impianti	2.828	2.033
Servizi cimiteriali	550	469
Servizi ecologia	88	181
Gestione patrimoniale	3.101	5.659
Altri servizi	29.479	27.177
TOTALE	**411.550**	**384.043**

A norma dell'art.5 comma 1 lettera b del DM 221/03 si dichiara che la Società è in possesso di un patrimonio netto pari a 33 volte il fatturato dell'esercizio 2007 specifico del settore '"facchinaggio".

20. ALTRI RICAVI E PROVENTI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Contributi	33	142
Rifusione danni	125	73
Plusv. alienazione cespiti	15	31
Altri ricavi	223	53
TOTALE	**396**	**299**

I contributi ricevuti nell'esercizio 2007 si riferiscono per Euro 6 migliaia all'assunzione disabili, per Euro 24 migliaia a sostegno delle azioni di mobility management compiute dalla Società e per Euro 3 migliaia alla realizzazione di impianti solari . Gli altri ricavi sono prevalentemente composti dal recupero dei costi per personale distaccato.

21. CONSUMI DI MATERIE

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Variazione delle rimanenze di materie prime	74	273
Acquisto combustibili	(22.402)	(19.211)
Acquisto materie prime	(20.967)	(13.862)
Acquisto materie sussidiarie e di consumo	(3.362)	(4.350)
Altri acquisti	(2.045)	(1.815)
TOTALE	**(48.702)**	**(38.965)**

22. COSTI PER SERVIZI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Prestazioni di terzi	(99.373)	(87.772)
Prestazioni consortili	(36.022)	(48.646)
Manutenzione e riparazione attrezzature	(1.994)	(1.753)
Prestazioni professionali	(17.344)	(14.868)
Trasporti	(1.418)	(2.316)
Pubblicità e promozione	(1.321)	(255)
Premi e provvigioni	(2)	(8)
Assicurazioni e fideiussioni	(1.307)	(1.306)
Servizi bancari	(62)	(68)
Utenze	(3.127)	(2.632)
Emolumenti amministratori e sindaci	(877)	(877)
Spese trasferte e rimborsi spese	(1.172)	(1.065)
Servizi per il personale	(2.520)	(1.976)
Altri servizi	(2.323)	(2.431)
Affitti passivi	(3.463)	(2.828)
Noleggi ed altri	(451)	(718)
TOTALE	**(172.776)**	**(169.519)**

23. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Salari e stipendi	(88.536)	(81.765)
Oneri sociali	(27.717)	(25.181)
Interinali e somministrati	(22.993)	(21.370)
Altri benefici correnti	0	(526)
Benefici correnti	(139.246)	(128.842)
Trattamento fine rapporto personale dipendente	(2.912)	(5.385)
Benefici definiti	(2.912)	(5.385)
Versamenti a fondi pensione personale dipendente	(4.868)	(32)
Benefici a contribuzione definita	(4.868)	(32)
Benefici dovuti per cessazione	(339)	(248)
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	**(147.365)**	**(134.507)**

24. ALTRI COSTI OPERATIVI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Perdite su crediti	(924)	0
Minusvalenze alienazione cespiti	(11)	(17)
Minusvalenze alienazione partecipazioni	(4)	(4)
Tributi diversi dalle imposte sul reddito	(183)	(131)
Multe e penalità	(521)	(270)
Oneri diversi di gestione	(1.375)	(1.288)
TOTALE	**(3.018)**	**(1.710)**

25. AMMORTAMENTI, PERDITE DI VALORE E RIPRISTINI DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Ammortamento immobili impianti e macchinari	(1.469)	(1.416)
Ammortamento immobili impiantie macchinari in leasing	(578)	(555)
Ammortamento attività immateriali	(1.339)	(1.060)
Svalutazione crediti	(1.687)	(1.287)
Svalutazione partecipazione soc. del Gruppo	(121)	(96)
Riversamento svalutazione crediti interessi di mora	15	0
TOTALE	**(5.179)**	**(4.414)**

26. DIVIDENDI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Dividendi	**4.890**	**4.728**

I dividendi incassati nell'esercizio derivano da società del Gruppo per Euro 4.887 migliaia e per Euro 3 migliaia dalle partecipate C.C.F.S. e C.N.S..

(valori in migliaia di Euro)	2007	2006
Building Service Management S.r.l.	0	339
M.P. Facility S.p.A.	0	890
Roma Multiservizi S.p.A.	2.637	3.199
M.C.B. S.r.l.	2.250	0
TOTALE DIVIDENDI SOC. DEL GRUPPO	**4.887**	**4.428**

27. PROVENTI FINANZIARI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Plusv.cessione partecipaz. Controllate, Collegate, Joint-Ventures	21	78
Interessi su c/c bancari	53	33
Interessi su c/c impropri e infragruppo	561	239
Interessi su crediti commerciali	455	124
Interessi da attualizz.ne crediti infruttiferi	1.624	1.201
Altri proventi finanziari	9	0
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	**2.723**	**1.675**

La plusvalenza realizzata per la cessione di parte della partecipazione in Ospedale di Suzzara S.p.A. è pari a Euro 21 migliaia.

28. ONERI FINANZIARI

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Finanziamenti bancari e scoperti di conto corrente	(2.371)	(1.694)
Altri finanziamenti	(110)	(214)
Oneri finanziari per leasing finanziari	(68)	(78)
Oneri finanziari conti finanziari di gruppo	(1.586)	(116)
Altri oneri finanziari	(8.225)	(113)
Oneri per strumenti derivati	(51)	0
TOTALE ONERI FINANZIARI	**(12.411)**	**(2.215)**

Negli "altri oneri finanziari" sono contenuti i costi sostenuti a titolo di "interest discount" nelle operazioni di cessione di credito effettuate al 31 dicembre 2007 per Euro 7.752 migliaia e descritte alla nota 11.

29. IMPOSTE

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006 sono:

(in migliaia di Euro)	2007	2006
CONTO ECONOMICO		
Imposte correnti		
Imposte correnti	15.415	19.888
Rettifiche in relazione a imposte correnti degli anni precedenti	19	62
Provento da consolidato fiscale	(37)	(6)
Imposte differite		
Relative all'insorgenza e al riversamento di differenze temporanee	0	638
Imposte sul reddito nel conto economico	15.397	20.582
(di cui attribuite al risultato delle "attività discontinue")	0	29
Variazioni nel patrimonio netto		
Imposte differite relative ad elementi imputati direttamente a patrimonio netto	0	0

La riconciliazione tra l'imposta IRES contabilizzata e quella teorica risultante dall'applicazione all'utile ante imposte dell'aliquota fiscale in vigore per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006 è la seguente:

(in migliaia di Euro)	2007			2006		
	Imponibile	Imposta	% sull'utile	Imponibile	Imposta	% sull'utile
IRES teorica su utile civile ante imposte	29.646	9.783	33%	39.842	13.148	33%
IRES effettiva	29.128	9.612	32,42%	37.893	12.505	31,39%
Differenza fra IRES teorica ed effettiva	519	171	0,58%	1.949	643	1,61%
Differenze dovute a:						
Differenze permanenti che non si riversano in esercizi successivi	2.234	737	2,49%	1.660	548	1,38%
Differenze temporanee che si riverseranno in esercizi successivi	(2.002)	(661)	(2,23%)	(1.018)	(336)	(0,84%)
Riversamento delle differenze temporanee di es. precedenti	286	95	0,32%	1.306	431	1,08%
TOTALE DIFFERENZA	518	171	0,58%	1.949	643	1,61%

Imposte differite

Le imposte differite al 31 dicembre sono le seguenti:

	STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE				
Ammortamenti ai fini fiscali	(1.736)	(1.582)	(154)	(591)
Valutazione lav.in corso lavori riqualifica metodo 'cost to cost'	(233)	(408)	176	41
Leasing ai fini fiscali	(6)	(6)	0	0
Accantonamento sval.crediti ai fini fiscali	(165)	(198)	33	0
Attualizzazione TFR	(187)	(811)	624	9
Interessi di mora	0	(8)	8	0
Partecipazione Roma Multiservizi S.p.A. riesposto	0	0	0	(433)
TOTALE	**(2.328)**	**(3.015)**	**686**	**(974)**
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE				
Ammortamenti fiscali di costi spesati	300	478	(178)	(308)
Maxicanone leasing	11	7	4	0
Attualizzazione crediti finanziari	102	28	74	8
Attualizzazione crediti commerciali	218	430	(212)	373
Eccedenza manutenzione e riparazione attrezzatura	114	179	(66)	20
Spese di rappresentanza	69	71	(2)	28
Fondi rischi e oneri	959	547	411	279
Perdite presunte crediti per interessi di mora	0	0	0	0
Una tantum metalmeccanici	0	0	0	(38)
Compensi Amministratori	0	0	0	(10)
Transazione cliente	0	0	0	(52)
Contributi associativi non pagati	0	50	(50)	50
Svalutazione partecipazione da fusione BSM S.r.l.	1	1	0	0
Disavanzo di fusione da fusione BSM S.r.l.	0	4	(4)	(4)
TOTALE	**1.774**	**1.795**	**(21)**	**346**

Le imposte anticipate attive sono state interamente stanziate in quanto vi è la ragionevole certezza del loro recupero negli esercizi futuri e derivano dall'applicazione dell'aliquota IRES del 27,5% e IRAP del 3,9%.

Si evidenzia comunque che vi sono Euro 2.738 migliaia di componenti negativi dedotti nel quadro "EC" (al netto del relativo fondo imposte differite) che in caso di distribuzione concorrerebbero alla formazione del reddito imponibile.

Si segnala lo storno delle imposte differite passive stanziate nell'esercizio 2006 a fronte dell'iscrizione della partecipazione di Roma Multiservizi S.p.A. inclusa nel conferimento "Fidia" con il metodo dell'acquisto: la contabilizzazione di tale operazione con il metodo della continuità di valori contabili ha comportato il conseguente storno delle imposte differite accantonate nel 2006 a seguito del cambiamento delle norme fiscali che regolano le partecipazioni.

30. UTILE PER AZIONE

La Società ha scelto di fornire l'informativa sull'utile per azione esclusivamente nel Bilancio consolidato di Gruppo secondo quanto previsto dallo IAS 33.

(in migliaia di Euro)

DIVIDENDI	2007	2006
Proposti per approvazione all'Assemblea dei soci (non rilevati come passività al 31 dicembre)		
Dividendi su azioni ordinarie:	**936**	**12.866**

Dividendo 2007: 0,012 Euro **Dividendo 2006: 0,11 Euro**

31. IMPEGNI E PASSIVITÀ POTENZIALI

Leasing finanziario

La Società ha sottoscritto leasing finanziari per autocarri. La seguente tabella dettaglia l'importo dei canoni futuri derivanti dai leasing finanziari ed il valore attuale dei canoni stessi:

(in migliaia di Euro)	2007		2006	
	Canoni	Valore attuale dei canoni	Canoni	Valore attuale dei canoni
Entro un anno	532	491	616	560
Oltre un anno, ma entro cinque anni	934	900	1.432	1.363
TOTALE CANONI DA LEASING	**1.466**	**1.391**	**2.048**	**1.923**
Oneri finanziari	(75)	0	(125)	0
VALORE ATTUALE DEI CANONI DA LEASING	**1.391**	**1.391**	**1.923**	**1.923**

Garanzie prestate

La Società ha le seguenti passività potenziali al 31 dicembre 2007:

- ha prestato fideiussioni per scoperti bancari e a garanzia di obbligazioni di controllate e di collegate per un ammontare massimo di Euro 10.551 migliaia (2006: Euro 10.541 migliaia);
- ha prestato fideiussioni verso terzi a garanzia del corretto adempimento di contratti commerciali in essere con clienti e verso l'Agenzia delle Entrate per rimborsi IVA; si segnala inoltre la fideiussione a favore di Calyon S.A. a garanzia della corretta osservanza del contratto di cessione dei crediti commerciali pari a Euro 9.976 migliaia. L'esposizione complessiva delle fideiussioni in essere verso terzi è pari a Euro 80.360 migliaia. Non si ritiene che emergano passività.

32. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate:

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTROLLANTE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
Manutencoop Soc. Coop.	2007	4.844	27.773	51	1.586	3.540	7.484	-	66.025
	2006	1.714	26.276	2	116	1.328	4.372	-	2.336
TOTALE SOCIETÀ	**2007**	**4.844**	**27.773**	**51**	**1.586**	**3.540**	**7.484**	**-**	**66.025**
CONTROLLANTE	**2006**	**1.714**	**26.276**	**2**	**116**	**1.328**	**4.372**	**-**	**2.336**

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTROLLATE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
Alisei S.r.l.	2007	8	27	-	-	3	13	-	-
	2006	3	23	-	-	-	15	-	-
B.S.M. S.r.l.	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
	2006	42	45	-	-	-	-	-	-
M.C.B. S.p.A.	2007	163	4	-	-	159	4	-	-
	2006	84	-	-	-	24	2	-	-
CO.GE.IM.	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	18	5.506	19	-	27	1.735	617	-
Simagest 2	2007	11.150	12.419	-	-	10.809	4.927	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	16.443	18.393	-	-	13.260	6.139	-	-
Simagest 3	2007	9.751	16.369	-	-	4.824	6.116	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	12.591	18.800	-	-	5.675	8.012	-	-
Gymnasium	2007	-	5	-	-	1	16	7	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	1	6	-	-	1	6	7	-
Gestlotto 6	2007	2	9	-	-	2	9	20	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	6	15	-	-	7	15	258	-
Cons. Imolese	2007	32	81	-	-	35	77	36	-
Pulizie Soc. Cons. a r.l.	2006	34	67	-	-	13	35	36	-
Cons. Servizi Toscana	2007	57	71	-	-	63	46	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	83	73	-	-	82	28	-	-
Servizi Marche	2007	25	316	-	-	10	67	12	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	24	310	-	-	9	57	12	-
Cons. Igiene Ospedaliera	2007	2.361	2.204	-	-	1.034	1.347	665	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	2.102	2.226	-	-	1.440	1.208	665	-
Co.Ge.F. Soc. Cons. a r.l.	2007	24	142	-	-	25	142	-	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizi Ospedalieri	2007	726	41	177	-	420	56	17.800	-
S.p.A.	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Luigi Minati Service	2007	-	-	8	-	8	-	745	-
S.r.l.	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Omasa S.p.A.	2007	4	-	37	-	42	-	2.682	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizi Brindisi	2007	163	1.994	-	-	163	1.495	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Teckal S.p.A.	2007	7	-	14	-	21	-	1.500	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SOCIETÀ	**2007**	**24.474**	**33.684**	**236**	**-**	**17.618**	**14.317**	**23.468**	**-**
CONTROLLATE	**2006**	**31.431**	**45.464**	**19**	**-**	**20.538**	**17.252**	**1.595**	**-**

(in migliaia di Euro)

JOINT VENTURE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
MP Facility S.p.A.	2007	50.410	143	-	-	13.978	89	-	-
	2006	47.302	253	-	-	27.882	412	-	-
SO.GE.CA.	2007	4	-	-	-	-	(5)	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	-	4	-	-	-	(2)	-	-
Legnago 2001	2007	512	1.137	-	-	440	791	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	509	1.106	-	-	251	476	-	-
Global Maggiore	2007	3.158	4.255	-	-	2.421	2.630	-	-
Bellaria Soc. Cons. a r.l.	2006	3.081	3.876	-	-	3.052	3.536	250	-
Gest Park Pordenone	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	12	7	-	-	-	(1)	-	-
Consorzio Leader	2007	89	341	-	-	37	131	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	218	256	-	-	62	63	-	-
Servizi e Manutenzioni	2007	5	5	-	-	37	5	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	112	3	-	-	251	3	-	-
Cons. Pulizie Veneto	2007	761	371	-	-	444	220	20	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	836	408	-	-	418	163	25	-
SCAM Soc. Cons. a r.l.	2007	289	3.018	-	-	86	1.040	-	-
	2006	280	2.815	-	-	104	1.136	-	-
TOTALE	**2007**	**55.228**	**9.272**	**-**	**-**	**17.443**	**4.901**	**20**	**-**
JOINT VENTURE	**2006**	**52.350**	**8.728**	**-**	**-**	**32.020**	**5.786**	**275**	**-**

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ COLLEGATE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
Newco DUC	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Bologna S.p.A.	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Gico Systems S.r.l.	2007	4	222	-	-	2	103	20	-
	2006	3	135	-	-	2	95	20	-
Consorzio Cooperativo	2007	44	-	36	-	22	2	-	-
Karabak Soc. Cons. a r.l.	2006	50	-	-	-	75	-	-	-
Se.Sa.Mo. S.p.A.	2007	4.457	8	46	-	6.990	2	606	-
	2006	3.816	12	43	-	5.342	12	606	-
Bologna Global	2007	-	5	-	-	257	5	-	-
Service Soc. Cons. a r.l.	2006	583	501	-	-	232	501	1.253	-
Global Provincia di RN	2007	392	1.402	-	-	479	727	170	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	394	1.752	-	-	252	748	170	-
Consorzio Rizzoli	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
Energia Soc. Cons. a r.l.	2006	99	-	-	-	78	-	-	-
Bologna Più	2007	6.651	577	-	-	1.507	323	193	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	6.546	564	-	-	4.408	628	193	-
GE.IM.S. Soc. Cons. a r.l.	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
	2006	67	-	-	-	-	-	-	-
Global Riviera	2007	1.092	4.085	-	-	2.448	4.750	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	971	3.639	-	-	1.518	3.710	-	-
Como Energia	2007	23	741	-	-	-	371	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	19	524	-	-	-	339	-	-
DUC Gestione Sede	2007	-	8	-	-	-	12	-	-
Unica Soc. Cons. a r.l.	2006	-	3	-	-	-	4	-	-
Cons. Energia Servizi	2007	308	-	-	-	197	-	-	-
Bologna	2006	2	-	-	-	2	-	-	-
P.B.S. S.c.r.l.	2007	-	2.624	-	-	-	1.504	-	-
	2006	20	2.697	-	-	-	1.059	-	134
Bologna Multiservizi	2007	1.113	3.638	-	-	1.139	2.817	-	-
Soc. Cons. a r.l.	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Roma Multiservizi	2007	1.088	3.646	-	-	827	3.159	-	-
S.p.A.	2006	1.049	3.225	-	-	366	2.133	-	-
Tower Soc. Cons. a r.l.	2007	46	111	-	-	46	111	-	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SOCIETÀ	**2007**	**15.219**	**17.068**	**83**	**-**	**13.914**	**13.888**	**989**	**-**
COLLEGATE	**2006**	**13.619**	**13.052**	**43**	**-**	**12.275**	**9.229**	**2.242**	**134**

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTOLLATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP.	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
Manutencoop	2007	6.568	509	-	-	595	187	-	-
Immobiliare S.p.A.	2006	10.314	295	-	-	3.105	170	-	-
SIES S.r.l.	2007	2.398	-	-	-	2.487	-	-	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutencoop	2007	971	376	-	-	807	186	-	-
Servizi Ambientali S.p.A.	2006	706	548	-	-	377	199	-	-
Servizi Ospedalieri S.p.A.	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
	2006	319	51	-	-	149	4	-	-
Cerpac S.r.l.	2007	2	-	-	-	1	-	-	-
(in liquidazione)	2006	2	-	-	-	-	-	-	-
Flor Company S.r.l.	2007	-	3	-	-	-	3	-	-
	2006	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SOCIETÀ CONTROLLATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP.	**2007**	**9.938**	**887**	**-**	**-**	**3.890**	**375**	**-**	**-**
	2006	**11.341**	**894**	**-**	**-**	**3.631**	**373**	**-**	**-**

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ COLLEGATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP. O DA ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali e altri	Debiti commerciali e altri	Crediti finanziari	Debiti finanziari
Segesta S.r.l.	2007	-	-	-	-	-	-	-	-
	2006	4	-	-	-	-	-	-	-
Consorzio Segantini	2007	11	-	-	-	5	-	-	-
	2006	20	-	-	-	27	-	-	-
Bar.S.A. S.p.A.	2007	126	-	-	-	126	-	-	-
	2006	-	-	-	-	116	-	-	-
TOTALE SOCIETÀ COLLEGATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP. O DA ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	**2007**	**137**	**-**	**-**	**-**	**131**	**-**	**-**	**-**
	2006	**24**	**-**	**-**	**-**	**143**	**-**	**-**	**-**
TOTALE PARTI CORRELATE	**2007**	**109.841**	**88.683**	**370**	**1.586**	**56.536**	**40.965**	**24.477**	**66.025**
	2006	**110.479**	**94.414**	**64**	**116**	**69.935**	**37.012**	**4.112**	**2.470**

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le operazioni indicate sono state effettuate a normali condizioni di mercato, cioè alle condizioni che si sarebbero applicate fra parti indipendenti. Sia nelle operazioni di natura commerciale che in quelle di natura finanziaria vengono applicati i prezzi di mercato; vengono erogati prestiti infruttiferi solo in caso di finanziamenti effettuati pro-quota dai soci consorziati alle società consortili che comporterebbero un incremento dei costi riaddebitati dal consorzio stesso ai soci consorziati per il medesimo importo. Tali prestiti sono stati comunque attualizzati nel bilancio della Società. La Società eroga, oltre a servizi di natura tecnico-produttiva aventi ad oggetto i servizi di core-business, anche servizi di natura amministrativa ed informatica per alcune società del gruppo. Non vi sono garanzie, prestate o ricevute, in relazione a crediti e debiti con parti correlate. Per i periodi in esame la Società non ha accantonato alcun fondo svalutazione crediti a fronte degli importi dovuti dalle parti correlate. Questa valutazione è effettuata ad ogni chiusura di periodo attraverso l'esame della posizione finanziaria delle parti correlate e del mercato in cui le parti correlate operano.

Si riportano di seguito i principali contratti in essere con altre società del Gruppo :

- Manutencoop Società Cooperativa e Manutencoop Facility Management hanno sottoscritto un accordo in base al quale Manutencoop Società Cooperativa si impegna a fornire a Manutencoop Facility Management S.p.A. il servizio di gestione delle attività di responsabilità sociale e comunicazione che, tra le altre, comprende le seguenti prestazioni: gestione dell'ufficio stampa e della comunicazione di gruppo, attività di promozione e immagine, gestione e sviluppo della partecipazione sociale e cooperativa tramite il coordinamento e la realizzazione degli eventi istituzionali. Il contratto è entrato in vigore in data 1 gennaio 2006 e ha cessato di essere produttivo di effetti in data 30 novembre 2007 per il manifestarsi di nuove esigenze organizzative da parte della Società. A fronte della percezione dei suddetti servizi, Manutencoop Facility Management ha corrisposto a Manutencoop Società Cooperativa un corrispettivo pari ad Euro 810 migliaia per l'anno solare 2007.
- Manutencoop Facility Management e Manutencoop Società Cooperativa hanno sottoscritto un accordo in base al quale Manutencoop Facility Management si impegna a fornire a Manutencoop Società Cooperativa il servizio di sistema informativo. Il contratto è entrato in vigore in data 1 gennaio 2005 e cesserà di essere produttivo di effetti in data 30 settembre 2008 o nella successiva data coincidente con quella di cessazione degli accordi d'investimento fra i soci di Manutencoop Facility Management sottoscritti, rispettivamente in data 23 dicembre 2003 e 23 dicembre 2004. A fronte della percezione dei suddetti servizi, Manutencoop Società Cooperativa corrisponderà a Manutencoop Facility Management un corrispettivo pari ad Euro 231 migliaia per l'anno solare 2007.
- Manutencoop Facility Management e MP Facility hanno sottoscritto un accordo in base al quale Manutencoop Facility Management si impegna a fornire a MP Facility i servizi di igiene ambientale, gestione del verde, gestione delle movimentazioni e i servizi manutentivi di impianti meccanici, impianti elettrici, impianti antincendio, impianti elevatori, opere edili, arredi, attrezzature, manufatti presso alcuni immobili (indicati in un allegato al contratto) di proprietà delle società Telecom Italia S.p.A. ed Emsa S.p.A.. Il contratto cesserà di essere produttivo di effetti il 31 ottobre 2010. A fronte della percezione dei suddetti servizi, MP Facility corrisponderà a Manutencoop Facility Management un corrispettivo annuale che è determinato sulla base delle consistenze dei volumi di riferimento e dei prezzi unitari relativi a ciascuna tipologia di servizio, indicati in un listino allegato al contratto.
- Manutencoop Società Cooperativa ha concesso in sublocazione a Manutencoop Facility Management la porzione dell'immobile sito in Zola Predosa, via Poli 4 (BO) con superficie di mq 5147 ad uso ufficio. La durata del contratto è prevista dal 1 gennaio 2005 al 31 dicembre 2010 automaticamente rinnovabile qualora nessuna delle parti abbia comunicato 12 mesi prima che non intende rinnovarlo a mezzo raccomandata. Il canone annuo previsto è pari ad Euro 856 migliaia da corrispondere in 12 rate mensili.
- In data 21 dicembre 2006 Manutencoop Società Cooperativa e Manutencoop Facility Management hanno sottoscritto un accordo d'appalto avente ad oggetto l'esecuzione da parte di Manutencoop Facility Management dei lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici sito in Via Poli n. 4, Zola Predosa, Bologna. Tale contratto ha durata di 24 mesi con decorrenza dalla data del 30 marzo 2006 e termine presunto il 30 marzo 2008. Quale corrispettivo per l'esecuzione dei lavori affidati e per l'adempimento di tutte le obbligazioni e rischi contrattualmente assunti, Manutencoop Società Cooperativa pagherà a Manutencoop Facility Management gli importi dovuti secondo i criteri di calcolo previsti nell'accordo; l'ammontare delle opere è stato indicativamente calcolato in Euro 8.750 migliaia.
- In data 6 luglio 2007 la Società ha stipulato un accordo quadro con la propria controllante, la Manutencoop Società Cooperativa, al fine di regolare i contenuti essenziali dei successivi atti di somministrazione di lavoro dalla Manutencoop Società Cooperativa in favore della Società ai sensi del Titolo III, Capo I del D. Lgs. 276/2003. Il contratto ha durata quinquennale, e si intende tacitamente rinnovato in caso di omessa disdetta che, per essere efficace, dovrà pervenire a

destinazione almeno 18 mesi prima la naturale scadenza del primo quinquennio. Per effetto di tale accordo, che ha natura giuridica di contratto normativo non attributivo di diritti a terzi, la Società e la controllante Manutencoop Società Cooperativa – esercitante attività di direzione e coordinamento sulla prima - dettano le condizioni che regolano i futuri ed eventuali contratti di somministrazione dei dipendenti soci di Manutencoop Società Cooperativa, nonché le regole strumentali all'instaurazione e scioglimento di tali contratti.

Come più volte ricordato la Società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Manutencoop Società Cooperativa e ai sensi dell'art. 2497bis comma 4 del codice civile si forniscono i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato:

(in migliaia di Euro)

MANUTENCOOP SOC.COOP. BILANCIO 31 DICEMBRE 2006	2006	2005
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	222.803	192.193
C) Attivo circolante	61.384	81.124
D) Ratei e Risconti	1.461	1.512
TOTALE ATTIVO	**285.648**	**274.829**
PASSIVO		
A) Patrimonio netto:		
Capitale sociale	13.572	13.032
Riserve	195.971	112.296
Utile/(Perdita) esercizio	9.077	87.507
B) Fondi rischi e oneri	2.446	3.470
C) T.F.R.	4.917	4.438
D) Debiti	58.939	53.375
E) Ratei e risconti	726	711
TOTALE PASSIVO	**285.648**	**274.829**
CONTI D'ORDINE	**181.971**	**242.000**
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	34.655	30.415
B) Costi della produzione	(37.118)	(35.673)
C) Proventi e oneri finanziari	9.565	10.652
D) Rett.valore attività finanziarie	102	(2.013)
E) Proventi e oneri straordinari	(293)	66.463
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.166	17.663
Utile/(Perdita) dell'esercizio	9.077	87.507

Retribuzioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche e del Collegio Sindacale

La seguente tabella riporta i compensi lordi spettanti a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma alle sotto elencate categorie di Dirigenti e al Collegio sindacale:

(in migliaia di Euro)	2007	2006
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		
Benefici a breve termine	1.046	1.264
Benefici successivi (T.F.R.)	17	35
TOTALE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE	**1.063**	**1.299**
ALTRI DIRIGENTI STRATEGICI		
Benefici a breve termine	639	786
Benefici successivi (T.F.R.)	45	42
TOTALE ALTRI DIRIGENTI STRATEGICI	**684**	**828**
COLLEGIO SINDACALE		
Benefici a breve termine	118	106
TOTALE COLLEGIO SINDACALE	**118**	**106**

33. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

La gestione dei fabbisogni finanziari e dei relativi rischi (principalmente rischi di tasso di interesse e di liquidità) è svolta a livello centralizzato all'interno della Tesoreria di Gruppo sulla base di linee guida approvate dal Consiglio di amministrazione della Società che vengono periodicamnte riesaminate. L'obiettivo principale di tali linee guida è quello di garantire la presenza di una struttura del passivo in equilibrio con la composizione dell'attivo di bilancio, al fine di mantenere una elevata solidità patrimoniale.

Gli strumenti di finanziamento maggiormente utilizzati sono rappresentati da:

- finanziamenti a breve termine e una operazione revolving di Securitization che prevede una cessione di crediti prosoluto finalizzati a finanziare il capitale circolante;
- finanziamenti a medio-lungo termine con piano di ammortamento pluriennale a copertura degli investimenti nell'attivo immobilizzato.

La Società utilizza come strumenti finanziari anche i debiti commerciali derivanti dall'attività operativa.

La politica della Società è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari. Tale politica è stata rispettata per l'esercizioi in esame.

Rischio di tasso di interesse

La politica attuale della Società non prevede per la gestione dei costi da interessi finanziamenti a tasso fisso ed il mix tra indebitamento a breve e a medio-lungo privilegia il primo, con una percentuale che al 31 dicembre 2007 è pari al 100%, in previsione dell' operazione di quotazione al Mercato Telematico che avrebbe dovuto perfezionarsi nel prossimo mese di gennaio. La Società ha ritenuto di non dover attivare coperture sui rischi di tasso e non possiede attualmente finanziamenti a tasso fisso.

Rischio di liquidità

L'obiettivo della Società è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti e finanziamenti bancari e leasing finanziari.

Rischio variazione prezzo delle materie prime

L'esposizione della Società al rischio di prezzo potrebbe riguardare esclusivamente il costo di acquisto dei prodotti petroliferi che rappresenta circa il 50% del costo di acquisto di materie prime e beni di rapido consumo. Tale bene, fattore di produzione primario nei contratti di gestione calore, è facilmente suscettibile di variazioni di prezzo dovuti a eventi politici e all'andamento della stagione termica.

La seguente tabella mostra la sensitività sui costi per consumi di materie prime e materiali di consumo a parità di quantità dei consumi effettuati nel periodo; si segnala in ogni caso che tali variazioni sarebbero state per lo più assorbite dai contratti in essere con i clienti in quanto la revisione prezzi è prevista sia contrattualmente che dal D.L. 12 aprile 2006 n.163 art.115, pertanto si ritiene che l'effetto sull'utile di periodo della Società sarebbe stato di importo non significativo

	incremento/decremento in punti percentuali	effetto sul costo per consumi di materie prime in migliaia di Euro al lordo di imposte
ESERCIZIO 2007	+20%	4.480
ESERCIZIO 2007	-5%	(1.120)
ESERCIZIO 2006	-5%	(960)
ESERCIZIO 2006	+20%	3.842

Rischio di credito

La Società ha in portafoglio prevalentemente contratti con la Pubblica Amministrazione che non presenta pertanto problemi di insolvenza ma richiede un continuo contatto col cliente al fine di minimizzare i ritardi burocratici dell'Ente e di risolvere congiuntamente problemi legati alla loro gestione finanziaria. La Società si è comunque dotata di personale e di apposite procedure volte al continuo monitoraggio al fine di contrastare il fenomeno dell'allungamento dei tempi di incasso.

Valore equo

Gli strumenti finanziari della Società inclusi iscritti in bilancio non si discostano dal valore equo, inclusi quelli classificati come operazioni destinate alla dismissione, in quanto tutti a tasso di interesse variabile, a breve/medio termine e a tassi di mercato.

Rischio di tasso di interesse

La seguente tabella mostra il valore contabile, per scadenza, degli strumenti finanziari della Società che sono esposti al rischio di tasso di interesse:

ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

TASSO VARIABILE

(in migliaia di Euro)	< 1 anno	> 1 < 5	> 5	TOTALE
Depositi bancari a vista	16.695	-	-	16.695
Consorzi c/finanziari impropri	10.705	-	-	10.705
Controllate c/finanziario	5.668	17.800	-	23.468
Collegate e Joint Venture c/finanziario	20	-	-	20
Scoperti di c/c bancario	(96.268)	-	-	(96.268)
Controllante c/finanziario	(66.025)	-	-	(66.025)
Consorzi c/finanziari impropri	(143)			(143)
Debiti per leasing	(491)	(900)	-	(1.391)
TOTALE	**(129.839)**	**16.900**	**-**	**112.939**

ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006

TASSO VARIABILE

(in migliaia di Euro)	< 1 anno	> 1 < 5	> 5	TOTALE
Depositi bancari a vista	6.762	-	-	6.762
Consorzi c/finanziari impropri	5.722	-	-	5.722
Controllate c/finanziario	979	-	-	979
Collegate c/finanziario	25	-	-	25
Scoperti di c/c bancario	(50.937)	-	-	(50.937)
Controllante c/finanziario	(2.336)	-	-	(2.336)
Carte commerciali e hot money	(7.000)	-	-	(7.000)
Finanziamento Unicredit	(3.433)	-	-	(3.433)
Debiti per leasing	(560)	(1.363)	-	(1.923)
TOTALE	**(50.778)**	**(1.363)**	**-**	**(52.141)**

Tabella del rischio finanziario

La seguente tabella mostra la sensitività dell'utile della Società ante imposte, in seguito a variazioni ragionevolmente possibili dei tassi di interesse, mantenendo costanti tutte le altre variabili. Non c'è impatto sul patrimonio della Società.

	incremento/decremento	effetto sull'utile al lordo delle imposte in migliaia di Euro
ESERCIZIO 2007	+50 bps	(467)
ESERCIZIO 2007	-30 bps	280
ESERCIZIO 2006	+50 bps	(376)
ESERCIZIO 2006	-30 bps	227

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale della Società è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale per supportare l'attività e massiminizzare il valore per gli azionisti. La Società gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, la Società può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni. La Società verifica il proprio quoziente di indebitamento rapportando il debito netto al totale del capitale proprio più il debito netto. La Società mira a mantenere tale rapporto ad un valore inferiore al 65%. La Società include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali e altri debiti, debiti per imposte, fondi trattamento di fine rapporto al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Al 31 dicembre 2007 tale rapporto non si è realizzato in quanto influenzato dall'acquisizione di partecipazioni per Euro 134 milioni quale strumento di crescita per linee esterne; di contro la quotazione prevista per gennaio 2008 avrebbe mitigato tale impatto.

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2007	31 dicembre 2006
Trattamento fine rapporto	16.454	17.342
Finanziamenti onerosi	163.827	65.630
Debiti commerciali e altri debiti	191.342	166.809
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(27.446)	(12.532)
Debito netto	**344.177**	**237.249**
Capitale	77.964	116.964
Riserve e utili non distribuiti	17.982	(22.401)
Capitale proprio	**95.946**	**94.563**
Totale capitale proprio+debito netto	**440.123**	**331.812**
RAPPORTO INDEBITAMENTO	**78,20%**	**71,50%**

34. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

Interruzione del processo di offerta pubblica di vendita e sottoscrizione

In data 1 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione della Società d'intesa con Mediobanca –Banca di Credito finanziario S.p.A. e Morgan Stanley Co. in qualità di Joint Global Coordinator, comunica la decisione di interrompere il processo di offerta pubblica finalizzato alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. a causa delle sfavorevoli condizioni dei mercati finanziari. Tale decisione ha comportato il passaggio a conto economico di tutti i costi inerenti il processo di quotazione che ammontano ad Euro 4.050 migliaia.

Fusione per incorporazione della controllata Luigi Minati Service S.r.l.

In data 15 febbraio 2008 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione in Manutencoop Facility Management S.p.A della società MINATI S.r.l, avente sede legale in Assago (MI) fraz. Milanofiori – Strada Uno – Edificio F, con effetto ex art. 2504 bis comma 3 c.c. dal 29 febbraio 2008; per effetto della suddetta fusione per incorporazione Manutencoop Facility Management ha assunto ex art. 2504 bis comma 1 c.c. tutti i diritti e gli obblighi della società estinta (Minati S.r.l).

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Claudio Levorato

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETÁ.



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
al Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007


Ospedale Maggiore "C. A. PIZZARDI"



Relazione del collegio sindacale sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007





della "Manutencoop Facility Management S.p.A." ai sensi dell'art. 2429 del c.c.

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 2007, 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 principi 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, 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 sul 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, che è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), non sono emerse anomalie che debbano essere evidenziate 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 dicembre 2007, che evidenziano, per lo Stato Patrimoniale:

(in euro)	
Attività	468.855.571
Passività	372.909.148
Capitale e riserve	81.696.983
Utile dell'esercizio	14.249.440
TOTALE A PAREGGIO	**468.855.571**

Tale risultato è confermato dal conto economico che espone:

Ricavi	**411.945.945**
Costi operativi	(377.501.410)
Risultato operativo	**34.444.535**
Utile/(perdita) ante imposte	**29.646.362**
Imposte correnti, anticipate e differite	(15.396.922)
Utile del periodo	**14.249.440**

Nelle note esplicative, gli amministratori hanno fornito dettagliate informazioni in merito all'opzione effettuata per la contabilizzazione in base al metodo della continuità dei valori invece che al metodo dell'acquisto originariamente adottato, del conferimento del ramo d'azienda denominato "Fidia" da parte di Manutencoop Società Cooperativa.
Abbiamo verificato la corrispondenza tra quanto descritto nel bilancio ed in particolare nella relazione degli amministratori e i fatti e le informazioni in nostro possesso e non abbiamo osservazioni al riguardo.
Il Collegio Sindacale, visti i risultati della propria attività, nell'invitarVi ad approvare il Bilancio dell'esercizio 2007, così come presentatoVi dal Consiglio di Amministrazione, esprime parere favorevole alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio come formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Zola Predosa, 1 aprile 2008

Il Collegio Sindacale

Massimo Scarafuggi (Presidente)

Germano Camellini (Sindaco effettivo)

Roberto Chiusoli (Sindaco effettivo)

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'.



RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
sul Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007





ERNST & YOUNG

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

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

RELAZIONE DELLA SOCIETA' 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, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Manutencoop Facility Management S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Manutencoop Facility Management S.p.A.. E' 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.

   Il bilancio d'esercizio presenta a fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente. Come illustrato nelle note esplicative, gli Amministratori hanno modificato i dati comparativi relativi al bilancio dell'esercizio precedente, da noi assoggettato a revisione contabile e sul quale abbiamo emesso la relazione di revisione in data 8 maggio 2007. Tali modifiche hanno riguardato il criterio di contabilizzazione delle aggregazioni aziendali. Le modalità di rideterminazione dei dati corrispondenti dell'esercizio precedente e l'informativa presentata nelle note esplicative, per quanto riguarda le modifiche apportate ai suddetti dati, sono state da noi esaminate ai fini dell'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007.

   La responsabilità dei lavori di revisione contabile dei bilanci chiusi al 31 dicembre 2007 di alcune società controllate e collegate, per quanto riguarda importi delle partecipazioni che rappresentano circa il 44% e il 14% rispettivamente della voce partecipazioni e del totale attivo, è di altri revisori.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Manutencoop Facility Management S.p.A. al 31 dicembre 2007 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della Manutencoop Facility Management S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via G.D. Romagnosi, 18/A
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

4. Come descritto nelle note esplicative, la Manutencoop Facility Management S.p.A. ha effettuato operazioni di aggregazione aziendale che hanno coinvolto entità soggette a controllo comune. Nella redazione dei bilanci d'esercizio IFRS al 31 dicembre 2005 e 2006, predisposti in esercizio della facoltà prevista dal D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, la Manutencoop Facility Management S.p.A. aveva adottato, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, il metodo dell'acquisto. In data 20 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione della Manutencoop Facility Management S.p.A. ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007, optando, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, per il principio della continuità dei valori. Tale opzione è stata esercitata nell'ambito dei criteri generali previsti dallo IAS 8, paragrafo 10, per le situazioni di assenza di specifici principi IFRS o di interpretazioni e tenendo conto dell'evoluzione della prassi applicativa degli IFRS e degli orientamenti delle autorità regolatorie.

Bologna, 7 aprile 2008

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.

Alberto Rosa
(Socio)



BILANCIO CONSOLIDATO
al 31 dicembre 2007




D30289
MANUTENCOOP
FACILITY
MANAGEMENT SPA
Gente come noi

Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2007

(in migliaia di Euro)	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006 RIESPOSTO
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	5	39.141	5.515
Immobili, impianti e macchinari in leasing	5	5.829	1.780
Avviamento	6-7	112.093	31.870
Altre attività immateriali	6	5.048	3.126
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	9	14.303	12.275
Attività finanziarie non correnti	10	4.823	4.999
Attività per imposte anticipate	30	4.412	2.802
Totale attività non correnti		**185.649**	**62.367**
Attività correnti			
Rimanenze	11	3.533	1.442
Crediti commerciali e acconti a fornitori	12	350.868	301.700
Crediti per imposte correnti		4.696	0
Altri crediti correnti	12	8.126	6.914
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	13	42.418	16.420
Totale attività correnti		**409.641**	**326.476**
Attività non correnti destinate alla dismissione		0	0
Totale attività non correnti destinate alla dismissione		0	0
TOTALE ATTIVITÀ		**595.290**	**388.843**
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	14	77.964	116.964
Riserve	14	(42.545)	(39.162)
Utili (perdite) accumulati	14	8.970	5.572
Utile (perdita) del periodo del Gruppo		12.037	20.158
Patrimonio netto del Gruppo		**56.426**	**103.532**
Patrimonio dei soci di minoranza	14	394	631
Utile (perdita) del periodo dei soci di minoranza	14	685	471
Patrimonio netto dei soci di minoranza		**1.079**	**1.102**
Totale patrimonio netto		**57.505**	**104.634**
Passività non correnti			
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	15	26.456	20.644
Fondi rischi ed oneri a lungo termine	16	885	742
Finanziamenti a lungo termine	17	27.997	1.363
Passività per imposte differite	30	5.682	3.827
Totale passività non correnti		**61.020**	**26.576**
Passività correnti			
Fondi rischi ed oneri a breve termine	16	3.066	3.355
Finanziamenti a breve termine	17	187.960	64.872
Debiti commerciali e acconti da clienti	18	198.835	138.565
Debiti per imposte correnti		0	530
Altri debiti correnti	18	75.781	50.311
Altre passività finanziarie correnti	17	11.123	0
Totale passività correnti		**476.765**	**257.633**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		**595.290**	**388.843**

Conto economico consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007

(in migliaia di Euro)	NOTE	12 mesi chiusi al 31 DICEMBRE 2007	12 mesi chiusi al 31 DICEMBRE 2006
RICAVI			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	20	604.799	452.647
Altri ricavi operativi	21	1.005	544
TOTALE RICAVI		**605.804**	**453.191**
COSTI OPERATIVI			
Consumi di materie prime e materiali di consumo	22	(71.874)	(46.062)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	23	(262.774)	(211.249)
Costi del personale	24	(192.909)	(148.731)
Altri costi operativi	25	(4.115)	(2.019)
Minori costi per lavori interni capitalizzati		0	1
Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività	26	(23.915)	(4.671)
Accantonamenti a fondi rischi, riversamento fondi		(730)	(354)
TOTALE COSTI OPERATIVI		**(556.317)**	**(413.085)**
Risultato operativo		**49.487**	**40.106**
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
Risultato partecipazioni al patrimonio netto	9	2.627	3.267
Dividendi, proventi ed oneri da cessione partecipazioni	27	86	427
Altri proventi finanziari	28	4.195	1.709
Oneri finanziari	29	(19.782)	(2.317)
Utile (perdita) ante imposte delle attività continuative		**36.613**	**43.192**
Imposte correnti, anticipate e differite	30	(23.891)	(23.505)
Utile netto delle attività continuative		**12.722**	**19.687**
Risultato delle attività discontinuate		0	942
Utile netto del periodo		**12.722**	**20.629**
Perdita (utile) del periodo dei soci di minoranza		(685)	(471)
UTILE NETTO DEL PERIODO DEL GRUPPO		**12.037**	**20.158**

(in Euro)	NOTE	12 mesi chiusi al 31 DICEMBRE 2007	12 mesi chiusi al 31 DICEMBRE 2006
Utile per azione base	31	0,106	0,172
Utile per azione diluito		0,106	0,172
Utile per azione base delle attività in funzionamento	31	0,106	0,164
Utile per azione diluito delle attività in funzionamento		0,106	0,164

Rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007

(in migliaia di Euro)	NOTE	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Utile ante imposte		36.613	43.192
Ammortamenti, svalutazioni, (ripristini di valore) delle attività		23.915	4.671
Accantonamenti (riversamenti) fondi		730	2.370
Accantonamento al trattamento fine rapporto		3.354	5.811
Oneri (proventi) delle partecipazioni a PN al netto dei dividendi incassati		10	(69)
Imposte pagate nell'esercizio		(28.174)	(40.926)
Flusso di cassa della gestione corrente		**36.448**	**15.049**
Decremento (incremento) delle rimanenze		(204)	(258)
Decremento (incremento) dei crediti commerciali		66.592	(43.233)
Decremento (incremento) delle altre attività a breve termine		(394)	(2.796)
Variazione dei debiti commerciali		24.816	10.744
Variazione delle altre passività a breve termine		2.470	841
Decremento per utilizzo del fondo TFR		(5.337)	(4.809)
Decremento per utilizzo dei fondi rischi ed oneri		(1.891)	(1.305)
Variazione delle attività e passività di esercizio		**86.052**	**(40.816)**
Flusso di cassa delle attività operative		**122.500**	**(25.767)**
Acquisizione immobilizzazioni immateriali		(3.188)	(2.061)
Acquisti netti di immobilizzazioni materiali		(18.609)	(2.961)
Vendite di immobilizzazioni materiali		339	35
Acquisti netti di partecipazioni		(1.570)	154
Decremento (incremento) altre attività finanziarie non correnti		2.064	941
Effetti finanziari aggregazioni di imprese	4	(62.070)	0
Cessione di attività discontinue (partecipazione nella collegata Archimede 1)		0	12.858
Fabbisogno di cassa per investimenti		**(83.034)**	**8.966**
Acquisizione (rimborso) netto di finanziamenti passivi		105	23.536
Dividendi distribuiti		(13.617)	(12.866)
Variazione area di consolidamento		44	18
Flusso di cassa per attività finanziaria		**(13.468)**	**10.688**
Variazione delle disponibilità liquide ed equivaleneti		**25.998**	**(6.113)**
Disponibilità liquide ed equivalenti ad inizio esercizio		16.420	22.533
Variazione delle disponibilità liquide ed equivalenti		25.998	(6.113)
Disponibilità liquide ed equivalenti a fine esercizio		**42.418**	**16.420**
Dettaglio delle disponibilità liquide ed equivalenti			
C/c bancari attivi		42.418	16.420
C/c bancari passivi			
TOTALE DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI		**42.418**	**16.420**

Altre informazioni:

Interessi pagati		(19.013)	(2.139)
Interessi incassati		4.195	1.660
Dividendi incassati		2.723	3.625

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007

(in migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile netto del periodo	TOTALE patrimonio netto della Capogruppo	Patrimonio netto delle minoranze	Patrimonio netto TOTALE
1° gennaio 2006	**116.964**	**(43.970)**	**352**	**22.894**	**96.240**	**613**	**96.853**
Dividendi				(12.866)	(12.866)		(12.866)
Allocazione risultati esercizi precedenti		4.808	5.220	(10.028)	-		-
Variazione area di consolidamento					-	18	18
Utile netto dell'esercizio				20.158	20.158	471	20.629
31 dicembre 2006	**116.964**	**(39.162)**	**5.572**	**20.158**	**103.532**	**1.102**	**104.634**
Riduzione di capitale	(39.000)	36.501	2.500	(1)	-		-
Distribuzione dividendi				(12.865)	(12.865)	(752)	(13.617)
Allocazione risultati esercizi precedenti		6.394	898	(7.292)	-		-
Variazione area di consolidamento		(46.278)			(46.278)	44	(46.234)
Risultato dell'esercizio				12.037	12.037	685	12.722
31 dicembre 2007	**77.964**	**(42.545)**	**8.970**	**12.037**	**56.426**	**1.079**	**57.505**

Principi contabili e note esplicative





1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

La pubblicazione del bilancio consolidato del gruppo Manutencoop Facility Management S.p.A. (il Gruppo o il Gruppo MFM) per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2008.
Il Gruppo è a sua volta controllato al 74,88% da Manutencoop Società Cooperativa, con sede a Zola Predona (BO), alla cui attività di direzione e coordinamento è sottoposta.
Le principali attività del Gruppo sono descritte alla nota 19.

2. PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI REDAZIONE

Il bilancio annuale consolidato al 31 dicembre 2007 è costituito dai prospetti dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni intervenute nel patrimonio netto e dalle note esplicative. I valori esposti nei vari prospetti e nelle note esplicative sono messi a confronto con quelli relativi al 31 dicembre 2006 riesposti per riflettere il cambiamento di principio contabile applicato, a partire dal 2007, all'operazione di acquisizione, attraverso conferimento da parte della controllante Manutencoop Soc. Coop., del ramo d'azienda denominato Fidia avvenuta il 1° gennaio 2005 (si vedano il successivo paragrafo 2.1 e la nota 3).
Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2007 è stato redatto sulla base del principio del costo storico, ad eccezione degli strumenti finanziari derivati la cui valutazione è effettuata in base al principio del "valore equo" (fair value).
Lo stato patrimoniale è stato presentato secondo la distinzione delle poste patrimoniali tra attività e passività non correnti ed attività e passività correnti; il conto economico è stato presentato secondo lo schema per natura mentre il rendiconto finanziario è stato predisposto in base al metodo indiretto e viene presentato in conformità allo IAS 7, classificando i flussi finanziari tra attività operativa, di investimento e finanziaria.
Il bilancio è presentato in euro, che rappresenta la valuta funzionale del Gruppo.
I valori esposti nei prospetti contabili e nelle note illustrative, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

2.1 Espressione di conformità ai principi contabili internazionali IFRS

Il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2007 è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).
In merito ai principi contabili adottati per la predisposizione del bilancio consolidato si ricorda che il Gruppo rientra nell'ambito di applicazione previsto dalla lettera f) dell'art. 2 del D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38 che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'art. 5 del Regolamento Comunitario n. 1606/2002 in materia di Principi Contabili Internazionali e pertanto, ai sensi degli art. 3 comma 2 e art. 4 comma 5 del medesimo decreto, il Gruppo ha applicato gli IFRS adottati dall'Unione Europea per la predisposizione del proprio bilancio consolidato e d'esercizio a decorrere dall'esercizio che chiude il 31 dicembre 2005.

2.2 Variazioni di principi contabili e informativa

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente fatta eccezione per:

- l'adozione di nuovi principi IFRS e delle modifiche a quelli esistenti la cui applicazione è prevista per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2007 o successivamente;
- l'adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazione aziendali sotto comune controllo.

Adozione di IFRS nuovi o rivisti

Il Gruppo ha adottato a partire dal bilancio consolidato 2007 i seguenti IFRS, la cui applicazione è prevista per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2007 o successivamente:

- IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni integrative
- IAS 1 rivisto – Presentazione del bilancio

I principali effetti di queste variazioni sono di seguito illustrati:

IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative

Il Gruppo ha adottato l'IFRS 7, il quale richiede una informativa che consente agli utilizzatori del bilancio di valutare la significatività degli strumenti finanziari del Gruppo e la natura dei rischi associati a tali strumenti finanziari. La nuova informativa è esposta in punti diversi del bilancio.

IAS 1 – Presentazione del bilancio

Il Gruppo ha recepito la modifica allo IAS1 che richiede che il Gruppo fornisca una nuova informativa che consenta agli utilizzatori del bilancio di valutare gli obiettivi, le politiche e le procedure del Gruppo con riferimento alla gestione del capitale. Questa nuova informativa è esposta nel paragrafo 2.6 Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri.

Adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazione aziendali sotto comune controllo

In data 1° gennaio 2005 la controllante Manutencoop Soc. Coop. ha conferito alla Capogruppo MFM S.p.A. il ramo d'azienda denominato 'Fidia', costituito dalla Divisione Igiene, dalla Sub-divisione Verde, dai Servizi Centrali e dalla partecipazione al 45,47% nel capitale della società Roma Multiservizi S.p.A..

L'operazione, che si configura come aggregazione aziendale tra entità sotto controllo comune, in quanto il ramo d'azienda "Fidia", controllato al 100% da parte di Manutencoop Società Cooperativa precedentemente al conferimento, risultava controllato (al 75%) dalla medesima anche dopo il conferimento, per il tramite della nostra Società.

Nella redazione del bilancio consolidato IFRS al 31 dicembre 2006, predisposto in esercizio della facoltà prevista dal D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, in coerenza con l'approccio adottato nel primo bilancio consolidato IFRS al 31 dicembre 2005, il Gruppo MFM aveva adottato, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, il metodo dell'acquisto. In data 20 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione della Manutencoop Facility Management S.p.A. ha redatto il bilancio consolidato al 31 dicembre 2007, optando, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, per il principio della continuità dei valori. Tale opzione è stata esercitata nell'ambito dei criteri generali previsti dallo IAS 8, paragrafo 10, per le situazioni di assenza di specifici principi IFRS o di interpretazioni e tenendo conto dell'evoluzione della prassi applicativa degli IFRS e degli orientamenti delle autorità regolatorie.

Conseguentemente il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, al fine di permettere la comparabilità dei dati storici, a predisporre il bilancio consolidato della Manutencoop Facility Management S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 in applicazione del principio della continuità dei valori.

Nel presente bilancio consolidato, tutti i dati comparativi relativi al 31 dicembre 2006 ed all'esercizio chiuso a tale data, fanno riferimento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 riesposto per l'applicazione del principio della continuità dei valori all'operazione Fidia.

Si ricorda che la contabilizzazione della transazione Fidia con il metodo dell'acquisto aveva portato a riconoscere nel bilancio consolidato del Gruppo un maggior valore delle attività nette rispetto al valore iscritto nel bilancio della conferente per euro 60.533 migliaia, dei quali euro 5.242 migliaia erano stati allocati alla partecipazione di collegamento in Roma Multiservizi S.p.A. ed euro 55.291 migliaia erano stati iscritti a titolo di avviamento. Tali plusvalori sono supportati da apposite perizie di esperti indipendenti.

Nei bilanci al 31 dicembre 2006 e 2007 tali plusvalori sono stati eliminati. Essi pertanto evidenziano un minor patrimonio netto consolidato di euro 60.533 migliaia rispetto ai bilanci consolidati al 31 dicembre 2005 e 2006 precedentemente redatti in esercizio della facoltà prevista dal D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38.

L'adozione del principio della continuità dei valori non ha determinato alcuna rettifica ai conti economici consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006 e 2007, ad eccezione di un importo non significativo relativo alle imposte differite.

Nella successiva nota 3, cui si rinvia, sono presentati i prospetti di stato patrimoniale e di conto economico consolidati al 31 dicembre 2006 e per l'esercizio chiuso a tale data riportanti in 3 distinte colonne, rispettivamente: i) i dati risultan-

ti dal bilancio consolidato 2006 depositato presso la cancelleria del tribunale (in cui è applicato il metodo dell'acquisto all'operazione 'Fidia'), ii) le rettifiche determinate dall'applicazione retrospettica del principio della continuità dei valori contabili, iii) i dati risultanti dal bilancio consolidato 2006 riesposto in applicazione all'operazione 'Fidia' del principio della continuità dei valori contabili.

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

La preparazione del bilancio del Gruppo richiede agli amministratori di effettuare valutazioni discrezionali, stime ed ipotesi che influenzano i valori di ricavi, costi, attività e passività, e l'indicazione di passività potenziali alla data di bilancio. Tuttavia, l'incertezza circa tali ipotesi e stime potrebbe determinare esiti che richiederanno, in futuro, un aggiustamento significativo al valore contabile di tali attività e/o passività.

Valutazioni discrezionali

L'unica decisione significativa assunta dagli amministratori nell'applicare i principi contabili di Gruppo basata su valutazioni discrezionali (escluse quelle relative a stime contabili) con un effetto significativo sui valori iscritti a bilancio è rappresentata dall'Adozione del principio della continuità dei valori per la contabilizzazione delle aggregazione aziendali sotto comune controllo, per cui si rimanda alla nota precedente.

Incertezza nelle stime

Qui di seguito sono presentate le ipotesi chiave riguardanti il futuro e altre importanti fonti di incertezza nelle stime alla data di chiusura del bilancio, che potrebbero produrre rettifiche significative nei valori di carico delle attività e passività entro il prossimo esercizio finanziario.

Perdita di valore dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a verifica circa eventuali perdite di valore con periodicità almeno annuale; detta verifica richiede una stima del valore d'uso dell'unità generatrice di flussi finanziari cui è attribuito l'avviamento, a sua volta basata sulla stima dei flussi finanziari attesi dall'unità e sulla loro attualizzazione in base a un tasso di sconto adeguato. Al 31 dicembre 2007, il valore contabile dell'avviamento è di euro 112.093 migliaia (31 dicembre 2006: euro 31.870 migliaia). Maggiori dettagli sono esposti alla nota 7.

Altre voci di bilancio

Il management ha inoltre applicato, necessariamente, stime nella determinazione di:

- Attività per imposte anticipate, relativamente in particolare alla probabilità di futuro riversamento delle stesse,
- Accantonamenti al fondo svalutazione crediti ed ai fondi rischi,
- Ipotesi principali applicate al ricalcolo attuariale del Fondo TFR (benefici ai dipendenti), quali il tasso di turnover futuro e il tasso di sconto,
- Rimanenze di lavori in corso su ordinazione, in particolare relativamente all'importo complessivo dei costi a finire da utilizzare per il calcolo della percentuale di completamento.

2.4 Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci di Manutencoop Facility Management S.p.A. e delle società da essa controllate, redatti al 31 dicembre. I bilanci delle controllate sono redatti adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante.

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo che sono riconosciuti nell'attivo, sono completamente eliminati.

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo acquisisce il controllo, e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Le acquisizioni di società controllate, ad eccezione di quelle derivanti da aggregazioni tra entità assoggettate a controllo comune, come visto in precedenza in questo Capitolo sono contabilizzate in base al metodo dell'acquisto (purchase method) che comporta l'allocazione del costo dell'aggregazione aziendale ai fair value delle attività, passività e passività potenziali acquisite alla data di acquisizione e l'inclusione del risultato del Gruppo acquisita dalla data di acquisizione fino alla chiusura dell'esercizio.

Gli interessi di minoranza rappresentano la parte di profitti o perdite e delle attività nette non detenute dal Gruppo e

sono esposti in una voce separata del conto economico, e nello stato patrimoniale tra le componenti del patrimonio netto, separatamente dal patrimonio netto del Gruppo.
La tabella seguente riepiloga, relativamente alle società controllate, joint venture e collegate le informazioni al 31 dicembre 2007 relative a denominazione, sede legale, quota di capitale sociale detenuta direttamente e indirettamente dal Gruppo e la % di voti spettanti in assemblea, se diversa.

SOCIETÀ CONTROLLATE

(consolidate con il metodo integrale, con esplicitazione della quota di patrimonio netto e di risultato di pertinenza dei terzi)

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota di CS*
Alisei S.r.l.	Zola Predosa (BO)	100%
Servizi Ospedalieri S.p.A.	Ferrara	100%
M.C.B. S.p.A.	Bologna	75%
Teckal S.p.A.	Reggio Emilia	100%
Omasa S.p.A.	Milano	100%
Luigi Minati Service S.r.l.	Assago (MI)	100%
Gymnasium Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	68%
Consorzio Igiene Ospedaliera Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	66,67%
Simagest 2 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%
Consorzio Imolese Pulizie Soc. Cons. a r.l.	Imola (BO)	60%
Consorzio Servizi Toscana Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%
Servizi Marche Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%
Simagest 3 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	89,99%
Gestlotto 6 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	55%
Servizi Brindisi Soc. Cons. a r.l.	Brindisi	52%
Co.Ge.F. Servizi Alberghieri Consip Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	80%
CPSIS Consorzio Polo di Sterilizzazione	Padova	60%

JOINT VENTURES

(consolidate con il metodo proporzionale)

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota di CS*
MP Facility S.p.A.	Milano	50%
Legnago 2001 Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%
Global Maggiore Bellaria Soc. Cons. a r.l.	Bologna	50%
Consorzio Leader Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%
Servizi e Manutenzioni Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%
Consorzio Pulizie Veneto Soc. Cons. a r.l.	Marghera (VE)	50%
SCAM Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	50%

SOCIETÀ COLLEGATE
(contabilizzate in base al metodo del patrimonio netto)

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota di CS*
ROMA Multiservizi S.p.A.	Roma	45,47%
Newco DUC Bologna S.p.A.	Bologna	24,9%
Se.Sa.Mo. S.p.A.	Carpi (Mo)	20,91%
Gico Systems S.r.l.	Lippo Calderara (Bo)	20%
DUC Gestione Sede Unica Soc. Cons. a r.l.	Bologna	49%
Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l.	Bologna	37,5%
Global Provincia di Rimini Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (Bo)	42,4%
Consorzio Rizzoli Energia Soc. Cons. a r.l.	Bologna	35%
Bologna Più Soc. Cons. a r.l.	Bologna	25,68%
PBS Soc. Cons. a r.l.	Milano	25%
Global Riviera Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (Bo)	30,66%
Como Energia Soc. Cons. a r.l.	Como	20%
Cons. Energia Servizi Bologna Soc. Cons. a r.l.	Bologna	24,25%
Bologna Multiservizi Soc. Cons. a r.l.	Bologna	39%
Terzatorre S.p.A.	Bologna	32%
Tower Soc. Cons. a r.l.	Bologna	20,167%
F.lli Bernard S.r.l.	Bari	20%
Ser.San. Servizi Sanitari S.p.A. (in liquidazione)	Lamezia Terme (CZ)	20%
San Martino 2000 Soc. Cons. a r.l.	Calata Gadda (GE)	40%
Gestioni Sanitarie Toscane Soc. Cons. a r.l.	Firenze	20%
Co.S.I.S. Soc. Cons. a r.l.	Roma	26,33%
MCB Emirates LLC.	Dubai (Dubai)	49%

SOCIETÀ CONTROLLATE VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO
(contabilizzate in base al metodo del patrimonio netto)

Ragione Sociale	*Sede Legale*	*Quota di CS*
Fleur Bruzia S.r.l. (in liquidazione)	Cosenza	100%
Palmanova Servizi Energetici Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%
Servizi L'Aquila Soc. Cons. a r.l.	Zola Predosa (BO)	60%

Nel corso del 2007 il Gruppo ha effettuato importanti acquisizioni, che descriviamo di seguito:

- In data 1° luglio 2007 la Capogruppo MFM S.p.A. ha acquisito dalla controllante Manutencoop Soc. Coop. il 100% del capitale di Servizi Ospedalieri S.p.A., società attiva nel settore del Laundering/Sterilization sul territorio nazionale che si occupa principalmente di noleggio e lavaggio di biancheria piana, confezionata e materasseria, nonché di sterilizzazione di biancheria e di strumentario chirurgico. L'operazione è descritta nella successiva nota 3.
- In data 3 agosto 2007, la Capogruppo ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale della società Luigi Minati Service S.r.l., società attiva nel settore del facility management, ed in particolare nelle attività c.d. di technical services (tra i quali la gestione calore, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e fabbricati e la riqualifica impianti) prevalentemente in Lombardia con un portafoglio clienti sia privato che pubblico. Anche questa operazione è descritta in dettaglio nella successiva nota 3.
- In data 14 settembre 2007 la Capogruppo ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Omasa S.p.A., uno dei principali operatori nel settore italiano dell'erogazione di servizi sanitari specialistici per la gestione del patrimonio tecnologico ospedaliero (in particolare, la sterilizzazione). La società ha una estesa copertura territoriale e può rivolgersi sia alla clientela pubblica (ospedali) sia a quella privata (cliniche) di grandi e piccole dimensioni. Per una descrizione dell'operazione si veda la successiva nota 3.
- In data 15 ottobre 2007 la Capogruppo ha acquisito il 100% del capitale di Teckal S.p.A. che opera nel settore del facility management denominato technical services (in particolare gestione calore) e svolge come principale attività quella di ottimizzazione energetica globale applicata alla gestione dell'energia termica ed alla gestione delle utenze prevalentemente di natura pubblica. L'operazione è descritta nella successiva nota 3.

Nel corso dell'esercizio 2007 il Gruppo MFM ha inoltre:

- sottoscritto il 52% del capitale sociale della costituenda Servizi Brindisi Soc.Cons. a.r.l., società consortile il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito del raggruppamento temporaneo di imprese costituito per la gestione di un appalto di servizi di facility management nell'area di Brindisi;
- sottoscritto l'80% del capitale sociale della costituenda Co.Ge.F. Servizi Alberghieri Consip Soc. Cons. a r.l., società consortile il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito del raggruppamento temporaneo di imprese costituito per la gestione di un lotto di appalto Consip.

  Il Gruppo ha inoltre sottoscritto il 60% del capitale sociale di altre 2 società consortili che dovranno gestire altrettanti raggruppamenti temporanei di imprese costituiti per la gestione di nuovi appalti: Palmanova Servizi Energia Soc. Cons. a r.l. e Servizi L'Aquila Soc. Cons. a r.l.. Le due società consortili, costituite nel mese di dicembre 2007 non hanno ancora iniziato l'attività e redigeranno il primo bilancio nell'esercizio 2008. Il management ha ritenuto opportuno classificare le 2 società, nel bilancio consolidato tra le società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

  L'acquisizione di Servizi Ospedalieri ha inoltre comportato l'ingresso, tra le società controllate, della società, in liquidazione, Fleur Bruzia S.r.l.. La società, inattiva da tempo, risulta completamente svalutata nel bilancio civilistico di Servizi Ospedalieri. Il management ha ritenuto opportuno classificare anche questa società tra le collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

  Nel corso del 2007 è inoltre avvenuta la fusione per incorporazione di Consorzio Gestione Immobili Soc. Cons. a r.l. (incorporanda) in Manutencoop Facility Management S.p.A. (incorporante). La fusione non ha prodotto alcun effetto sul bilancio consolidato poiché l'incorporata era posseduta al 100% dall'incorporante precedentemente alla fusione.

Per quanto riguarda le società collegate, nel corso del 2007 il Gruppo ha:

- sottoscritto il 39% della costituenda Bologna Multiservizi Soc.Cons. a.r.l., società consortile il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito del raggruppamento temporaneo di imprese costituito per la gestione di un appalto di servizi di facility management nell'area di Bologna;
- sottoscritto il 49% del capitale sociale della costituenda MCB Emirates LLC società che, al 31 dicembre 2007 non ha ancora iniziato la propria attività;
- sottoscritto il 41,25% del capitale sociale della costituenda Global Vicenza Soc. Cons. a r.l., società consortile il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito del raggruppamento temporaneo di imprese costituito per la gestione di un appalto di servizi di facility management nell'area di Vicenza;
- sottoscritto, rispettivamente, il 32% della società di project financing Terza Torre S.p.A., costituita allo scopo di co-

struire e gestire la terza torre della sede della Regione Emilia Romagna nella zona fieristica di Bologna, ed il 20,17% della società consortile Tower Soc. Cons. a r.l., costituita allo scopo di gestire i rapporti di associazione temporanea di imprese tra le società che si occupano della fase di costruzione;

- acquisito, quale conseguenza dell'acquisizione di Servizi Ospedalieri S.p.A., rispettivamente il 40% del capitale della San Martino 2000 Soc. Cons. a r.l., il 20% del capitale di Sersan S.p.A. (in liquidazione) ed il 20% del capitale della F.lli Bernard S.r.l. (lavanderia industriale operante nel territorio pugliese);
- acquisito, quale conseguenza dell'acquisizione di Omasa S.p.A., rispettivamente il 26,33% di Co.Si.S. Consorzio Sterilizzazione in Service ed il 20% di Gestioni Sanitarie Toscane Soc. Cons. a r.l..

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

Partecipazioni in joint venture

Il Gruppo partecipa a numerose joint venture classificabili come imprese a controllo congiunto. Una joint venture è un accordo contrattuale in virtù del quale due o più parti intraprendono un'attività economica sottoposta a controllo congiunto; un'impresa a controllo congiunto è una joint venture che comporta la costituzione di una società distinta in cui ogni partecipante ha una partecipazione. Il Gruppo consolida le proprie partecipazioni in joint venture con il metodo proporzionale, sommando linea per linea la propria quota in ciascuna attività, passività, ricavi e costi dell'impresa a controllo congiunto con le rispettive voci del bilancio consolidato. La joint venture redige il bilancio per lo stesso esercizio finanziario della Capogruppo e applica principi contabili omogenei. Eventuali disomogeneità nei principi contabili applicati sono corrette mediante rettifiche.
Quando il Gruppo apporta o vende beni alla joint venture, la rilevazione di eventuali quote di utile o perdite derivanti dall'operazione riflette il contenuto dell'operazione stessa. Quando il Gruppo acquista beni o servizi dalla joint venture, esso non rileva la propria quota di utile derivante dall'operazione fino a che non rivende tale bene o servizio a una parte terza indipendente.
Il consolidamento proporzionale della joint venture viene interrotto alla data in cui Gruppo cessa di avere un controllo congiunto sulla stessa.

Conversione delle poste in valuta

Il bilancio è presentato in euro, che è la valuta funzionale e di presentazione adottata dal Gruppo.
Non sono state concluse dal Gruppo operazioni in valuta.

Immobili, impianti e macchinari

Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto dei costi di manutenzione ordinaria, meno il relativo fondo di ammortamento e le perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti se conformi ai criteri di rilevazione.
L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene a partire dalla data in cui il bene stesso è disponibile all'uso fino alla data in cui è ceduto o dismesso.
Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile potrebbe non essere recuperabile.
Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.
Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati, se necessario, alla fine di ciascun esercizio.

La vita utile delle varie classi di attività materiali è stimata come illustrato qui di seguito:

TIPOLOGIE DI IMPIANTI E MACCHINARI	VITA UTILE
Impianti e macchinari manutenzione e realizzazione aree verdi	11 anni
Impianti e macchinari manutenzione e costruzione immobili	Da 6,5 a 10 anni
Impianti telefonici	4 anni
Attrezzatura attività di pulizia e verde	6,5 anni
Attrezzatura attività gestione impianti tecnologici	3 anni
Attrezzatura attività costruzione e manutenzione immobili	2,5 anni
Attrezzature di lavanderia	8 anni
Biancheria	Da 2,5 a 4 anni
Automezzi	Da 4 a 5 anni
Mobili e attrezzature uffici	Da 5 a 8 anni
Migliorie su beni di terzi (incluse tra impianti e macchinari)	< tra vita utile e durata contrattuale

Nella categoria impianti e macchinari sono incluse, oltre agli impianti ed ai macchinari in senso stretto, anche le attrezzature, gli automezzi, le macchine d'ufficio e gli arredamenti.

Oneri finanziari

Nel periodo, al pari di quanto avvenuto negli esercizi precedenti, non sono stati identificati beni che giustificassero la capitalizzazione ovvero beni che abbiano richiesto un rilevante periodo di tempo prima di essere pronti per l'uso, come previsto dallo IAS 23.

Avviamento

L'avviamento, acquisito in un'aggregazione aziendale, è inizialmente valutato al costo, rappresentato dall'eccedenza del costo dell'aggregazione aziendale rispetto alla quota di pertinenza del Gruppo nel valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, passività e passività potenziali. Dopo l'iscrizione iniziale, l'avviamento viene valutato al costo decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate. L'avviamento viene sottoposto ad analisi di congruità con frequenza annuale o maggiore qualora si verifichino eventi o cambiamenti che possano far emergere eventuali perdite di valore.

Ai fini di tali analisi di congruità, l'avviamento è allocato, dalla data di acquisizione, quando l'allocazione è possibile senza arbitrarietà, a ciascuna delle unità (o gruppi di unità) generatrici di flussi finanziari del Gruppo che si ritiene beneficeranno degli effetti sinergici dell'acquisizione, a prescindere dall'allocazione di altre attività o passività a queste stesse unità (o gruppi di unità). Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna; e
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 - Informativa di settore.

La perdita di valore è determinata definendo il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) cui è allocato l'avviamento. Quando il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi (o gruppo di unità) è inferiore al valore contabile, viene rilevata una perdita di valore.

Il valore dell'avviamento precedentemente svalutato non può essere ripristinato.

Altre attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese non soggette a comune controllo sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di congruità ogni

volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, come adeguato, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo 'ammortamenti, svalutazioni e ripristini di valore delle attività'.
Il Gruppo non ha iscritto attività immateriali a vita utile indefinita ad eccezione dell'avviamento.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali:

	CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E SIMILI
Dettaglio composizione	Software e marchi
Vita utile	**Definita**
Metodo utilizzato	Ammortamento in quote costanti nel più breve intervallo tra: • durata legale del diritto. • previsto periodo di utilizzazione.
Prodotto internamente o acquisito	**Acquisito**

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui il Gruppo esercita un'influenza significativa e che non è classificabile come controllata o joint venture.
Ai sensi del metodo del patrimonio netto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale al costo, incrementato dalle variazioni, successive all'acquisizione, nella quota di pertinenza del Gruppo dell'attivo netto della collegata. L'avviamento afferente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore aggiuntive con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.
La data di chiusura contabile delle collegate è, nella maggior parte dei casi, allineata a quella del Gruppo. Laddove ciò non avvenga, le società collegate predispongono situazioni contabili alla data di chiusura dell'esercizio del Gruppo.
I principi contabili utilizzati sono conformi a quelli utilizzati dal Gruppo, per transazioni ed eventi della stessa natura ed in circostanze simili.

Perdita di valore delle attività

A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività. In tal caso, o nei casi in cui è richiesta una verifica annuale sulla perdita di valore, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, il Gruppo sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri usando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività. Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nella categoria 'ammortamenti, svalutazioni e ripristini di valore delle attività.
A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della ridu-

zione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, nella stessa categoria in cui fu iscritta la svalutazione, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile.

Attività finanziarie

Lo IAS 39 prevede le seguenti tipologie di strumenti finanziari:

- le attività finanziarie al valore equo con variazioni imputate a conto economico, categoria che ricomprende le attività finanziarie detenute per la negoziazione, ovvero tutte le attività acquisite a fini di vendita nel breve termine;
- i finanziamenti e crediti, definibili come attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati su un mercato attivo;
- gli investimenti detenuti fino a scadenza, ovvero quelle attività finanziarie che non sono strumenti derivati e che sono caratterizzate da pagamenti a scadenza fissi o determinabili per le quali il proprietario ha l'intenzione e la capacità di mantenerle in portafoglio fino alla scadenza;
- le attività disponibili per la vendita, ovvero quelle attività finanziarie, esclusi gli strumenti finanziari derivati, che sono state designate come tali o non sono classificate in nessun'altra delle tre precedenti categorie.

Inizialmente tutte le attività finanziarie sono rilevate al valore equo, aumentato, nel caso di attività diverse da quelle al valore equo a conto economico, degli oneri accessori; dopo la rilevazione iniziale il Gruppo determina la classificazione delle proprie attività finanziarie e, ove adeguato e consentito, rivede tale classificazione alla chiusura di ciascun esercizio finanziario.

Le attività finanziarie detenute dal Gruppo nell'esercizio in chiusura, al pari di quelle detenute nell'esercizio precedente sono riconducili esclusivamente alle due categorie dei finanziamenti e crediti e delle attività finanziarie disponibili per la vendita.

I criteri di valutazione applicati dal gruppo sono i seguenti:

Finanziamenti e crediti

I finanziamenti e crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le attività finanziarie disponibili per la vendita, dopo l'iniziale iscrizione al costo devono essere valutate al valore equo e gli utili e le perdite devono essere iscritti in una voce separata del patrimonio netto fino quando le attività non sono contabilmente eliminate o fino a quando non si accerti che hanno subito una perdita di valore; gli utili o perdite fino a quel momento accumulati nel patrimonio netto sono allora imputati a conto economico.

Il Gruppo per l'esercizio in chiusura, al pari di quello precedete, classifica tuttavia in questa categoria di attività unicamente le partecipazioni detenute con quote inferiori al 20%, che sono valutate al costo qualora la determinazione del fair value non risulti attendibile. In particolare le società consortili e i consorzi, che non sono quotate in mercati regolamentati ed il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito di raggruppamenti temporanei di imprese costituiti per finalità operative di gestione di alcuni appalti di servizi, sono valutate al costo, rappresentato dalla quota di capitale sociale sottoscritta.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo e il valore netto di presumibile realizzo.
I costi sostenuti per portare ciascun bene presso l'attuale localizzazione e immagazzinamento sono rilevati come segue:

Materie prime (escluso il combustibile)	costo di acquisto basato sul metodo del costo medio ponderato
Rimanenze di combustibile	costo di acquisto basato sul metodo FIFO

Il valore netto di presumibile realizzo delle materie prime è rappresentato dal costo di sostituzione.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati all'importo nominale riportato in fattura al netto del fondo svalutazione crediti.
Tale accantonamento è effettuato in presenza di prove oggettive che il Gruppo non sarà in grado di incassare il credito.
I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione.
La clientela di Manutencoop Facility Management è formata, per buona parte, da enti pubblici e da aziende sanitarie i cui tempi di pagamento superano abbondantemente le scadenze contrattuali.
Per questo motivo i crediti commerciali verso terzi sono attualizzati, ad un tasso di sconto privo di rischio (poiché i rischi di inesigibilità sono già considerati nella determinazione del fondo svalutazione crediti), per il periodo intercorrente tra la data di incasso media del mercato in cui la società opera e la presunta data di incasso (calcolata in base alla morosità media ponderata della clientela del Gruppo desunta dai dati storici).

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi.
Ai fini del rendiconto finanziario, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra al netto degli scoperti bancari relativi ai conti correnti di tesoreria.

Finanziamenti

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento.
Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo.
Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Eliminazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle attività finanziarie sono scaduti;
- il Gruppo ha trasferito l'attività finanziaria (trasferendo il diritto a ricevere i flussi finanziari dell'attività o conservando il diritto a ricevere gli stessi ma assumendo l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte) e ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria.

Il Gruppo non ha posto in essere, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, così come nei periodi precedenti, operazioni di trasferimento di attività finanziarie che non abbiano né trasferito né mantenuto sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà dell'attività finanziaria.
Se, come risultato di un trasferimento, un'attività finanziaria è eliminata nella sua totalità, ma ne consegue che il Gruppo ottiene una nuova attività finanziaria o assume una nuova passività finanziaria, il Gruppo rileva la nuova attività finanziaria, passività finanziaria o passività originata dal servizio al fair value (per informazioni specifiche sull'operazione posta in essere nell'esercizio si rimanda alla nota 12).

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Perdite di valore di attività finanziarie

Il Gruppo valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Il Gruppo valuta in primo luogo l'esistenza di indicazioni oggettive di perdita di valore a livello individuale, per le attività finanziarie che sono individualmente significative, e quindi a livello individuale o collettivo per le attività finanziarie che non lo sono. In assenza di indicazioni oggettive di perdita di valore per un'attività finanziaria valutata individualmente, sia essa significativa o meno, detta attività è inclusa in un gruppo di attività finanziarie con caratteristiche di rischio di credito analoghe e tale gruppo viene sottoposto a verifica per perdita di valore in modo collettivo. Le attività valutate a livello individuale e per cui si rileva o continua a rilevare una perdita di valore non saranno incluse in una valutazione collettiva.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

Attività iscritte al costo

Se esiste un'indicazione oggettiva della perdita di valore di uno strumento non quotato rappresentativo di capitale che non è iscritto al valore equo poiché il suo valore equo non può essere misurato in modo attendibile, o di uno strumento derivato che è collegato a tale strumento partecipativo e deve essere regolato mediante la consegna di tale strumento, l'importo della perdita per riduzione di valore è misurato dalla differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri attesi e attualizzati al tasso di rendimento corrente di mercato per un attività finanziaria analoga.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

In caso di perdita di valore di un'attività finanziaria disponibile per la vendita, viene fatto transitare da patrimonio netto a conto economico un valore pari alla differenza fra il suo costo (al netto del rimborso del capitale e dell'ammortamento) e il suo valore equo attuale, al netto di eventuali perdite di valore precedentemente rilevate a conto economico. I ripristini di valore relativi a strumenti partecipativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non vengono rilevati a conto economico. I ripristini di valore relativi a strumenti di debito sono rilevati a conto economico se l'aumento del valore equo dello strumento può essere oggettivamente ricondotto a un evento verificatosi dopo che la perdita era stata rilevata a conto economico.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato. È probabile un sacrificio di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima attendibile del suo ammontare.

Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta virtualmente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Fondo per benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro

Una passività per benefici dovuti ai dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro è rilevata quando, e solo quando, il Gruppo è impegnato, in modo comprovabile, a: (a) interrompere il rapporto di lavoro di un dipendente o di gruppo di dipendenti prima del normale pensionamento; o (b) erogare benefici per la cessazione del rapporto di lavoro a seguito di una proposta per incentivare dimissioni volontarie per esuberi. Il Gruppo è impegnato, in modo comprovabile, a concludere il rapporto di lavoro quando, e solo quando, ha un piano formale dettagliato relativo al licenziamento (estinzione del rapporto di lavoro) e non ha possibilità di recesso realistiche.

Benefici per i dipendenti

La legislazione italiana (Art. 2120 CC) prevede che, alla data in cui ciascun dipendente risolve il contratto di lavoro con l'impresa, riceva un'indennità denominata Trattamento di Fine Rapporto (TFR). Il calcolo di tale indennità si basa su alcune voci che formano la retribuzione annua del dipendente per ciascun anno di lavoro (opportunamente rivalutata) e sulla lunghezza del rapporto di lavoro. Secondo la normativa civilista italiana, tale indennità viene riflessa in bilancio secondo una metodologia di calcolo basata sull'indennità maturata da ciascun dipendente alla data di bilancio, nell'ipotesi in cui tutti i dipendenti risolvano il contratto di lavoro a tale data.

L'IFRIC dello IASB ha affrontato l'argomento del TFR italiano ed ha concluso che, in applicazione dello IAS 19, esso deve essere calcolato secondo una metodologia, denominata Metodo della Proiezione Unitaria del Credito (PUCM) in cui l'ammontare della passività per i benefici acquisiti deve riflettere la data di dimissioni attesa e deve essere attualizzata.

Si segnala che per l'esercizio 2007 il Gruppo ha recepito gli effetti delle modifiche introdotte dalla "Legge Finanziaria 2007" e successivi decreti e regolamenti, relativi alla destinazione delle quote maturate dal 1° gennaio 2007 del TFR.

In particolare, ai fini dell'applicazione dello IAS 19 la nuova normativa modifica, a partire dal 1° gennaio 2007 , la natura del TFR da "programma a benefici definiti" a "programma a contributi definiti". Ai fini IAS solo il fondo TFR maturato al 31 dicembre 2006 rimane un piano a benefici definiti.

Il trattamento contabile delle quote maturate dal 1° gennaio 2007 è pertanto assimilato a quello in essere per i versamenti contributivi di altra natura, sia nel caso di opzione per la previdenza complementare, sia nel caso di destinazione al Fondo di Tesoreria presso l'INPS.

Inoltre tali modifiche comportano, ai sensi dello IAS 19, la rideterminazione del TFR maturato al 31 dicembre 2006; tale rideterminazione (curtailment, così come definito dal paragrafo 109 dello IAS 19) si basa essenzialmente sull'esclusione dal calcolo attuariale delle retribuzioni future e delle relative ipotesi di incremento.

Gli utili e le perdite attuariali riferite ai piani a benefici definiti, accumulati fino all'esercizio precedente e che riflettono gli effetti derivanti da variazioni delle ipotesi attuariali utilizzate, sono rilevati per intero a conto economico. Non si è pertanto applicato il cosiddetto "metodo del corridoio" che consente di rilevare proquota a conto economico gli utili e le perdite attuariali per la rimanente vita lavorativa media dei dipendenti nei limiti in cui il loro valore netto, non rilevato al termine dell'esercizio precedente, ecceda il 10% della passività.

La valutazione attuariale della passività è stata affidata ad un attuario indipendente.

Il Gruppo non ha altri piani pensionistici a benefici definiti.

Leasing

La definizione di un accordo contrattuale come operazione di leasing (o contenente un'operazione di leasing) si basa sulla sostanza dell'accordo e richiede di valutare se l'adempimento dell'accordo stesso dipende dall'utilizzo di una o più attività specifiche e se l'accordo trasferisce il diritto all'utilizzo di tale attività.

Viene effettuato un riesame dopo l'inizio del contratto solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

a. c'è una variazione delle condizioni contrattuali, diverse da un rinnovo o un'estensione del contratto;
b. viene esercitata un'opzione di rinnovo o viene concessa una estensione, a meno che i termini del rinnovo o dell'estensione non fossero inizialmente inclusi nei termini dell'operazione di leasing;
c. c'è una variazione nella condizione secondo cui l'adempimento dipende da una specifica attività; o
d. c'è un cambiamento sostanziale nell'attività.

Laddove si procede ad una riesame, la contabilizzazione del leasing inizierà o cesserà dalla data in cui variano le circostanze che hanno dato luogo alla revisione per gli scenari a), c) o d) e alla data di rinnovo o estensione per lo scenario b).

Per contratti sottoscritti precedentemente al 1 gennaio 2005, la data di accensione è considerata il 1 gennaio 2005 in accordo con le disposizioni transitorie dell'IFRIC 4.
I contratti di leasing finanziario, che sostanzialmente trasferiscono al Gruppo tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati alla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni. I canoni sono ripartiti pro quota fra quota di capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito. Gli oneri finanziari sono imputati direttamente a conto economico.
I beni in leasing capitalizzati sono ammortizzati sul lasso temporale più breve fra la vita utile stimata del bene e la durata del contratto di locazione, se non esiste la ragionevole certezza che il Gruppo otterrà la proprietà del bene alla fine del contratto.
I canoni di leasing operativo sono rilevati come costi in conto economico a quote costanti ripartite sulla durata del contratto.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Prestazione di servizi

Le principali tipologie di servizio prestate dal Gruppo, separatamente o congiuntamente nell'ambito di contratti di Servizi Integrati, sono:

- conduzione e manutenzione di patrimoni immobiliari ed impiantistici, spesso associati alla somministrazione di calore (servizio energia);
- pulimento e servizi di igiene ambientale;
- servizi di manutenzione del verde;
- servizi di property management.

La rilevazione dei ricavi avviene in base allo stadio di avanzamento delle operazioni di servizi in corso alla data di bilancio, misurato in percentuale con riferimento a variabili diverse a seconda dei servizi erogati e dei contratti stipulati col cliente (mq, ore, costi sostenuti).
Le prestazioni di servizi, che non sono ancora ultimate alla data di riferimento del bilancio, costituiscono dei 'lavori in corso su ordinazione' e vengono classificate tra i crediti commerciali.
I ricavi eventualmente fatturati, alla data di bilancio, in misura eccedente rispetto a quanto maturato in base allo stadio di avanzamento del servizio sono sospesi tra gli acconti da clienti, classificati tra i debiti commerciali.
I corrispettivi, anche nell'ambito dei contratti multiservizio, di regola sono definiti separatamente per ogni tipologia di servizio e l'ammontare di ricavi da attribuire alle singole prestazioni è quantificato in misura pari al relativo fair value.
Quando l'esito di un'operazione di servizi non può essere misurato in modo affidabile, i ricavi sono rilevati solo nella misura in cui si ritiene che i costi sostenuti siano recuperabili.

Attività edile

Il Gruppo rileva i ricavi derivanti da contratti di costruzioni sulla base dello stadio di avanzamento della commessa misurato come percentuale dei costi sostenuti rispetto al totale dei costi stimati per completare l'opera.
Quando il risultato della commessa non è misurabile in modo attendibile, i ricavi sono rilevati solo nella misura in cui si ritiene che i costi sostenuti siano recuperabili.

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e i benefici significativi connessi alla proprietà del bene.





Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Dividendi

I ricavi sono rilevati quando sorge il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento.

Contributi pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e tutte le condizioni ad essi riferite risultano soddisfatte. Quando i contributi sono correlati a componenti di costo, sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente sugli esercizi in modo da essere commisurati ai costi che intendono compensare. Nel caso in cui il contributo sia correlato a un'attività, il valore equo è detratto dal valore contabile dell'attività cui è correlato e il rilascio a conto economico avviene progressivamente lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento in quote costanti attraverso la sistematica riduzione delle relative quote di ammortamento.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive del periodo sono valutate applicando dei criteri di stima per determinare l'importo di competenza del periodo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività

per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto ad eccezione del caso in cui:

- tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico;
- si riferisca a crediti e debiti commerciali per i quali è già stata emessa o ricevuta la fattura che sono esposti includendo il valore dell'imposta.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite e sugli acquisti che possono essere recuperate da o pagate all'erario è incluso a bilancio negli altri crediti o debiti a seconda del segno del saldo.

Strumenti finanziari derivati e operazioni di copertura

Il Gruppo non utilizza, al momento attuale, strumenti finanziari derivati quali contratti a termine in valuta e swap su tassi di interesse a copertura dei rischi derivanti dalle fluttuazioni dei tassi di interesse e di cambio.

Sono, in rari casi, utilizzate opzioni CALL su partecipazioni di controllo e di collegamento con lo scopo di garantire al Gruppo la possibilità di incrementare la propria quota di partecipazione in investimenti ritenuti strategici.

Nell'ambito dei Principi Contabili Internazionali IFRS, tali strumenti sono stati inquadrati come strumenti finanziari derivati.

Questi strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al fair value (o valore equo) alla data in cui sono stipulati; successivamente tale fair value viene periodicamente rimisurato. Sono contabilizzati come attività quando il valore equo è positivo e come passività quando è negativo.

Eventuali utili o perdite risultanti da variazioni del valore equo di derivati non idonei per l'hedge accounting sono imputati direttamente a conto economico nell'esercizio.

Al momento il Gruppo non detiene strumenti finanziari derivati designati come strumenti di copertura.

Informativa di settore

In considerazione del fatto che i rischi e la redditività del Gruppo risentono in primo luogo delle differenze fra le tipologie di servizio offerte, lo schema di presentazione primario del Gruppo è per settori di attività.

Lo schema di presentazione secondario del Gruppo è per aree geografiche, tuttavia, operando il Gruppo al momento sul solo territorio nazionale, non si ritiene che le diverse aree sub-nazionali nelle quali il Gruppo opera presentino differenze di redditività e di rischiosità tali da richiedere una specifica analisi settoriale.

Informativa relativa ai settori di attività

I settori di attività identificati nel settore primario sono formati dalle aree strategiche d'affari in cui il Gruppo opera e si articolano come segue:

Facility management: si tratta del core business del Gruppo e consiste nell'offerta di un insieme di servizi di supporto logistico e organizzativo rivolto all'utilizzatore dell'immobile e finalizzato all'ottimizzazione della gestione delle attività che vengono svolte con riferimento all'immobile medesimo.

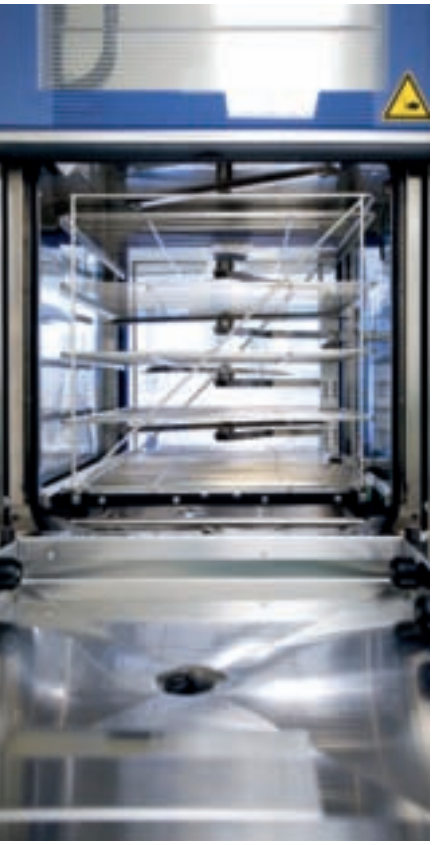
I principali servizi di facility management erogati dal Gruppo, sono:

- servizi tecnici (c.d. technical services), costituiti da una gamma di servizi di gestione e manutenzione su immobili quali la gestione del calore, condizionamento e refrigerazione, le manutenzioni impiantistiche, la fornitura di combustibile, la progettazione ed esecuzione di opere impiantistiche volte all'adeguamento normativo, al riS.p.A.rmio energetico o all'utilizzo di energie alternative, fino a ricomprendere servizi di facchinaggio e portierato;
- igiene ambientale (c.d. cleaning), che ricomprende i servizi di pulizia e d'igiene, la sanificazione, la disinfezione, la disinfestazione e derattizzazione ambientale, la raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sanitari;
- gestione del verde (c.d. landscaping), che comprende sia la progettazione che la realizzazione e la manutenzione delle aree verdi per gli immobili, sia servizi al territorio quale la manutenzione del verde pubblico.

I servizi di facility management possono essere erogati singolarmente ma, come sempre più spesso accade, la clientela, formata per lo più da enti pubblici e da grandi gruppi privati, tende a richiedere, attraverso la stipulazione di un unico contratto di appalto pluriennale, la contemporanea fornitura di più servizi di facility management. Tali contratti si definiscono di servizi integrati o di global service.

Property management: consiste principalmente nel coordinamento, in un unico processo gestionale, di tutte le attività di gestione degli obblighi connessi alla proprietà - siano esse di tipo amministrativo, tecnico, legale o commerciale - allo scopo di massimizzarne la redditività di un patrimonio immobiliare.





Attività complementari: si tratta di un settore residuale in cui confluiscono sia l'attività edile di costruzione che il Gruppo svolge, principalmente nei confronti della controllante Manutencoop Soc. Coop. e di altre società da essa controllate, sia una serie di servizi accessori sicuramente non core, quali quelli informativi (assistenza CED), amministrativi (tenuta della contabilità), commerciali (predisposizione di documenti di gara), distaccamenti di personale, per lo più erogati nei confronti di società del Gruppo Manutencoop o di partners produttivi (soci di ATI).

Modalità di determinazione dei costi allocati ai settori:

Tra i costi attribuiti ai settori il Gruppo iscrive i costi diretti ed indiretti di produzione relativi al settore di attività.

A partire dal bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, si è ritenuto opportuno allocare ai settori anche i costi commerciali e gli altri costi generali sulla base di driver convenzionali di allocazione ritenuti idonei. L'informativa di settore esposta nel bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2007 non prevedeva tale allocazione, pertanto si sono evidenziati, nella nota 31, per gli esercizi 2007 e 2006, per ciascun settore sia gli importi determinati secondo il precedente criterio (attribuzione dei soli costi diretti ed indiretti di produzione), sia quelli determinati allocando ai settori anche i costi commerciali e generali.

Restano, invece, non attribuiti ai settori i proventi e gli oneri della gestione finanziaria e le imposte correnti e differite, mentre sono attribuiti ai settori i risultati delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto.

Modalità di determinazione delle attività e delle passività allocate ai settori

Le attività e le passività sono state attribuite ai vari settori coerentemente con quanto avvenuto per le voci di conto economico.

Anche in questo caso abbiamo evidenziato separatamente, nella nota 31, per gli esercizio chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006, le attività e passività attribute ai settori direttamente da quelle allocate indirettamente.

2.5 Cambiamenti futuri nelle politiche contabili

Principi emanati ma non ancora in vigore

IAS 23 Oneri Finanziari

Nel marzo 2007 è stata emanata una versione modificata dello IAS 23 Oneri finanziari, che diventerà effettiva per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2009 o successivamente. Il principio è stato modificato per richiedere la capitalizzazione degli oneri finanziari quando tali costi si riferiscono ad una attività qualificante. Una attività qualificante è una attività che necessariamente richiede un periodo di tempo rilevante per essere pronta per l'uso previsto o per la vendita. In accordo con le disposizioni transitorie del principio, il Gruppo lo adotterà come variazione prospettica. Pertanto, gli oneri finanziari saranno capitalizzati sulle attività qualificanti iniziando da una data successiva al 1 gennaio 2009. Nessun cambiamento sarà apportato per gli oneri finanziari sostenuti fino a tale data e che sono stati contabilizzati a conto economico.

IFRIC 12 Accordi di concessione

Nel novembre 2006 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 12 che diventerà effettiva per esercizi che iniziano al 1 gennaio 2008 o successivamente. Questa intepretazione si applica agli operatori che erogano servizi in concessione e spiega come contabilizzare le obbligazioni assunte ed i diritti ricevuti nell'ambito di un accodo di concessione. Nessuna entità del gruppo è un operatore del settore e pertanto tale interpretazione non avrà impatti sul Gruppo.

IFRIC 13 Programmi di Fidelizzazione

Nel giugno 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 13 che diventerà effettiva

per esercizi che iniziano il 1 luglio 2008 o successivamente. Questa intepretazione richiede che i crediti concessi alla clientela quali premio fedeltà siano contabilizzati come componente separata delle transazioni di vendita nelle quali sono state concesse e pertanto che parte del valore equo del corrispettivo ricevuto sia allocato ai premi e ammortizzato lungo il periodo in cui i crediti/premi sono riscossi. Nessuna entità del gruppo riconsce premi a clienti e pertanto tale interpretazione non avrà impatti sul Gruppo.

IFRIC 14 IAS 19 - Limitazioni alle attivitià di un piano a benefici definiti Requisiti minimi di finanziamento e loro interazione

Nel luglio 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 14 che sarà effettiva per esercizi che iniziano al 1 luglio 2008 o successivamente. L'intepretazione fornisce indicazioni sul come determinare il limite all'eccedenza di un piano a benefici definiti che può essere rilevata come attività in accordo con lo IAS 19 Benefici per i dipendenti. Il Gruppo si attende che tale interpretazione non abbia impatti sulla posizione finanziaria o sul risultato del Gruppo.

IFRS 2 Pagamenti basati su azioni – Condizioni di maturazione e cancellazioni

Questa modifica all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni è stata pubblicata a gennaio 2008 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. Il principio restringe la definizione di "condizioni di maturazione " ad una condizione che include un obbligo esplicito o implicito a fornire un servizio. Ogni altra condizione è una "non-vesting condition" e deve essere presa in considerazione per determinare il fair value dello strumento rappresentativo di capitale assegnato.

Nel caso in cui il premio non maturi come conseguenza del fatto che non soddisfa una "non vesting condition" che è sotto il controllo dell'entità o della controparte, questo deve essere contabilizzato come una cancellazione.

Il Gruppo non ha intrappreso operazioni con pagamenti basati su azioni, pertanto tale interpretazione non avrà impatti sul Gruppo.

IFRS 3R Aggregazioni aziendali e IAS 27/R Bilancio consolidato e separato

I due principi rivisti sono stati omologati a gennaio 2008 ed entreranno in vigore dal primo esercizio successivo al 1 luglio 2009. L'IFRS 3R introduce alcuni cambiamenti nella contabilizzazione delle business combination che avranno effetti sull'ammontare del goodwill rilevato, sul risultato dell'esercizio in cui avviene l'acquisizione e sui risultati degli esercizi successivi. Lo IAS 27R richiede che un cambiamento nella quota di partecipazione detenuta in una controllata sia contabilizzato come una transazione di capitale. Di conseguenza, questo cambiamento non avrà impatto sul goodwill, e non darà origine ne' ad utili ne' a perdite. Inoltre, i principi rivisti introducono cambiamenti nella contabilizzazione di una perdita subita da una controllata così come della perdita di controllo della controllata. I cambiamenti introdotti dai principi IFRS 3R e IAS 27R devono essere applicati in maniera prospettica e avranno impatti sulle future acquisizioni e transazioni con azionisti di minoranza.

IAS 1 Rivisto Presentazione del bilancio

Il principio rivisto IAS 1 Presentazione del bilancio è stato omologato a settembre 2007 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. Il principio separa i cambiamenti intervenuti nel patrimonio netto in capo agli azionisti e ai non azionisti. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto includerà solo il dettaglio delle transazioni con azionisti mentre tutte le variazioni relative a transazioni con non azionisti saranno presentate in una unica linea. Inoltre, il principio introduce il prospetto del "comprehensive income": questo prospetto contiene tutte le voci di ricavo e di costo di competenza del periodo registrate a conto economico, e in aggiunta ogni altra voce di ricavo e costo rilavata. Il prospetto del "comprehensive income" può essere presentato in forma di un singolo prospetto o in due prospetti correlati. Il gruppo sta ancora valutando se predisporre uno o due prospetti.

Modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 Strumenti Finanziari "a vendere"

Le modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 sono state omologate a febbraio ed entreranno in vigore nel primo esercizio successivo al 1 gennaio 2009. La modifica allo IAS 32 richiede che alcuni strumenti finanziari "a vendere" e obbligazioni che insorgono al momento della liquidazione siano classificati come strumenti di capitale se ricorrono determinate condizioni. La modifica allo IAS 1 richiede che nelle note esplicative vengano fornite alcune informazioni relative a opzioni "a vendere" classificate come capitale. Il Gruppo non si aspetta che queste modifiche abbiano impatto sul bilancio del gruppo.

3. EFFETTI DEL CAMBIAMENTO DI UN PRINCIPIO CONTABILE

Alla luce degli orientamenti recentemente emersi relativamente all'applicazione dell'IFRS 3 si è ritenuto opportuno, in merito all'acquisizione tramite conferimento dalla controllante Manutencoop Soc. Coop. del ramo d'azienda denominato 'Fidia' costituito dalla divisione Igiene, dalla divisione Verde e dai Servizi centrali, che si configura come aggregazione aziendale tra entità sotto controllo comune, di applicare il criterio di contabilizzazione della "continuità di valori" come già argomentato alla precedente nota 2.

Nelle tabelle che seguono sono evidenziate le modifiche intervenute alle voci di bilancio in conseguenza del cambiamento di principio contabile adottato, che ha comportato un'applicazione retrospettica dei relativi effetti.

In dettaglio, si è proceduto a:

- stornare l'avviamento iscritto nell'esercizio 2005 pari a Euro 55.291 migliaia;
- stornare l'avviamento di Euro 5.242 migliaia riconosciuto nell'ambito della valutazione con il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Roma Multiservizi S.p.A. (45,47%);
- eliminare le imposte differite per Euro 166 migliaia iscritte nel 2006 sul maggior valore contabile della partecipazione di Roma Multiservizi S.p.A.;
- ridurre nel patrimonio netto la voce Riserve l'importo di Euro 60.533 migliaia a fronte delle rettifiche sopra descritte.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)	31-12-2006 DEPOSITATO	RETTIFICHE	31-12-2006 RIESPOSTO
ATTIVITÀ			
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	5.515		5.515
Immobili, impianti e macchinari in leasing	1.780		1.780
Avviamento	87.161	(55.291)	31.870
Altre attività immateriali	3.126		3.126
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	17.517	(5.242)	12.275
Attività finanziarie non correnti	4.999		4.999
Attività per imposte anticipate	2.802		2.802
Totale attività non correnti	**122.900**	**(60.533)**	**62.367**
Attività correnti			
Rimanenze	1.442		1.442
Crediti commerciali e acconti a fornitori	301.700		301.700
Altri crediti correnti	6.914		6.914
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	16.420		16.420
Totale attività correnti	**326.476**		**326.476**
Attività non correnti destinate alla dismissione	0		0
Totale attività non correnti destinate alla dismissione	0		0
TOTALE ATTIVITÀ	**449.376**	**(60.533)**	**388.843**
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	116.964		116.964
Riserve	21.371	(60.533)	(39.162)
Utili (perdite) accumulati	5.572		5.572
Utile (perdita) del periodo del Gruppo	19.992	166	20.158
Patrimonio netto del Gruppo	**163.899**	**(60.367)**	**103.532**
Patrimonio dei soci di minoranza	631		631
Utile (perdita) del periodo dei soci di minoranza	471		471
Patrimonio netto dei soci di minoranza	**1.102**		**1.102**
Totale patrimonio netto	**165.001**	**(60.367)**	**104.634**
Passività non correnti			
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	20.644		20.644
Fondi rischi ed oneri a lungo termine	742		742
Finanziamenti a lungo termine	1.363		1.363
Passività per imposte differite	3.993	(166)	3.827
Altre passività non correnti	0		0
Totale passività non correnti	**26.742**	**(166)**	**26.576**
Passività correnti			
Fondi rischi ed oneri a breve termine	3.355		3.355
Finanziamenti a breve termine	64.872		64.872
Debiti commerciali e acconti da clienti	138.565		138.565
Debiti per imposte correnti	530		530
Altri debiti correnti	50.311		50.311
Totale passività correnti	**257.633**		**257.633**
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	**449.376**	**(60.533)**	**388.843**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)	31-12-2006 DEPOSITATO	RETTIFICHE	31-12-2006 RIESPOSTO
RICAVI			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi	452.647		452.647
Altri ricavi operativi	544		544
TOTALE RICAVI	**453.191**		**453.191**
COSTI OPERATIVI			
Consumi di materie prime e materiali di consumo	(46.062)		(46.062)
Variazione delle rimanenze di prodotti e semilavorati	0		0
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(211.249)		(211.249)
Costi del personale	(148.731)		(148.731)
Altri costi operativi	(2.019)		(2.019)
Minori costi per lavori interni capitalizzati	1		1
Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività	(4.671)		(4.671)
Accantonamenti a fondi rischi, riversamento fondi	(354)		(354)
TOTALE COSTI OPERATIVI	**(413.085)**		**(413.085)**
Risultato operativo	**40.106**		**40.106**
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
Risultato partecipazioni al patrimonio netto	3.267		3.267
Dividendi, proventi ed oneri da cessione partecipazioni	427		427
Altri proventi finanziari	1.709		1.709
Oneri finanziari	(2.317)		(2.317)
Utile (perdita) ante imposte delle attività continuative	**43.192**		**43.192**
Imposte correnti, anticipate e differite	(23.671)	166	(23.505)
Utile netto delle attività continuative	**19.521**	**166**	**19.687**
Risultato delle attività discontinuate	942		942
Utile netto dell'esercizio	**20.463**	**166**	**20.629**
Perdita (utile) dell'esercizio dei soci di minoranza	(471)		(471)
UTILE NETTO DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO	**19.992**	**166**	**20.158**

4. AGGREGAZIONI AZIENDALI

4.1 Acquisizione della società Servizi Ospedalieri S.p.A.

In data 1° luglio 2007 la Società ha acquisito, dalla propria controllante Manutencoop Società Cooperativa, il 100% del capitale sociale della società Servizi Ospedalieri S.p.A. ("SO"), società attiva nel settore del laundering/sterilization, che ha principalmente ad oggetto (i) il noleggio e lavaggio di biancheria piana, biancheria confezionata e materasseria (c.d. Lavanolo), (ii) la sterilizzazione della biancheria e la (iii) sterilizzazione dello strumentario chirurgico. L'attività viene prestata in via prevalente a enti pubblici e cliniche private.

L'operazione di acquisizione si iscrive nell'ambito del completamento del più ampio processo di riorganizzazione del business all'interno del gruppo controllato da Manutencoop Società Cooperativa, iniziato nel dicembre 2003 ed ha lo scopo di riunire nell'ambito del Gruppo MFM tutte le attività riconducibili all'integrated facility management.

Finanziamento dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione è stata finanziata attraverso un finanziamento specificamente erogato dalla controllante Manutencoop Società Cooperativa. Il finanziamento in parola, che matura interessi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi più uno spread pari allo 0,5%, è in scadenza al 31 dicembre 2008, salvo tacito rinnovo e può essere rimborsato in qualsiasi momento antecedente alla scadenza.

Effetti contabili dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo di Euro 60.062 migliaia di cui Euro 62 migliaia relativi ad oneri accessori afferenti la transazione (principalmente rappresentati da oneri per la procedura Antitrust ed oneri per consulenze legali) considerati parte dei costi diretti dell'aggregazione aziendale.

In data 1° luglio 2007, la Capogruppo MFM S.p.A., il cui capitale sociale era in quel momento detenuto da Manutencoop Soc. Coop. (al 74,9%) e da cinque fondi c.d. di private equity in qualità di investitori finanziari (complessivamente detentori del 25,1%), ha acquisito l'intero capitale sociale di SO dal socio unico Manutencoop Società Cooperativa.

Dal momento che tale operazione di acquisizione è avvenuta tra entità controllate dallo stesso soggetto, l'operazione di acquisizione da parte di MFM S.p.A. della partecipazione in SO, si configura come operazione tra entità "under common control" e cioè un'operazione di aggregazione aziendale in cui tutte le società partecipanti sono controllate dalla medesima società, sia prima che dopo l'aggregazione, e tale controllo non è transitorio.

Il trattamento contabile di tali operazioni non è attualmente disciplinato dagli IFRS che non contengono ancora nel proprio "corpus" previsioni esplicite applicabili con riferimento al trattamento contabile delle operazioni di business combination di entità poste sotto comune controllo.

La direzione aziendale, come previsto dallo IAS 8 nel caso in cui non sia rinvenibile un principio o un'interpretazione che si applichi specificamente ad una data operazione, ha fatto uso del proprio giudizio nello sviluppare e applicare un principio contabile in grado di fornire un'informativa rilevante ai fini delle decisioni economiche da parte degli utilizzatori, attendibile, neutrale, prudente, completa con riferimento a tutti gli aspetti rilevanti e coerente con la sostanza economica dell'operazione.

La direzione aziendale ha ritenuto che la rappresentazione più prudente e aderente alla sostanza dell'operazione fosse quella ottenibile mediante l'applicazione del c.d. principio della continuità dei valori.

Pur in presenza di un certo livello di sinergie attese tra le due entità oggetto di aggregazione, l'acquisizione non è infatti apparsa come operazione caratterizzata in modo univoco da una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite. In tali circostanze, come asserito anche nel documento Orientamenti Preliminari Interpretativi in tema di IFRS n. 1 (Trattamento contabile delle "business combinations of entities under common control" nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato), il c.d. principio della continuità dei valori costituisce il trattamento contabile che appare più coerente con la sostanza economica dell'operazione.

Sulla base di tali criterio, queste operazioni sono contabilizzate nel bilancio della società risultante dall'aggregazione utilizzando i valori storici antecedenti l'aggregazione.

In considerazione di tale principio, i dati consolidati al 31 dicembre 2007 riflettono la contabilizzazione dell'operazione di acquisizione in continuità di valori. Tale principio prevede, fra l'altro, che a differenza di un'acquisizione da terzi, gli effetti contabili dell'acquisizione, in quanto in continuità di valori, decorrano a partire dall'inizio dell'esercizio in cui è avvenuta l'acquisizione e, conseguentemente l'eliminazione del valore della partecipazione acquisita il 1° luglio 2007 è stata effettuata a fronte del patrimonio netto al 1° gennaio 2007 di SO, e la differenza, pari a Euro 46.278 migliaia, portata in diminuzione del patrimonio netto del Gruppo, con apposito addebito di una riserva.

Dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007, la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 90.911 migliaia ed al risultato netto consolidato attraverso una perdita netta di Euro 5.596 migliaia.

Si riporta di seguito un prospetto di riepilogo dei valori delle attività e passività acquisite nell'operazione:

	VALORI CONTABILI
ATTIVITÀ	
Attività non correnti	
Immobili, impianti e macchinari	32.614
Immobili, impianti e macchinari in leasing	5.787
Avviamento	5.685
Attività immateriali	112
Partecipazioni	466
Attività finanziarie non correnti	1.540
Attività per imposte anticipate	4.580
Totale attività non correnti	**50.784**
Attività correnti	
Rimanenze	1.574
Crediti commerciali e acconti a fornitori	72.613
Altri crediti correnti	199
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.199
Totale attività correnti	**79.585**
TOTALE ATTIVITÀ	**130.369**
PASSIVITÀ	
Passività non correnti	
Fondo trattamento di fine rapporto	6.302
Fondi rischi e oneri a lungo termine	593
Finanziamenti a lungo termine	2.520
Passività per imposte differite	2.258
Totale passività non correnti	**11.673**
Passività correnti	
Finanziamenti a breve termine	65.651
Debiti commerciali e acconti da clienti	22.859
Debiti per imposte correnti	240
Altri debiti correnti	16.162
Totale passività correnti	**104.912**
TOTALE PASSIVITÀ	**116.585**
Valore contabile delle attività nette	**13.784**
Distribuzione di riserve alla controllante – cedente	**46.278**
Costo totale dell'aggregazione	**60.062**
Costo totale dell'aggregazione:	
Corrispettivo dovuto al cedente	60.000
Oneri accessori d'acquisto	62
COSTO TOTALE DELL'AGGREGAZIONE	**60.062**
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE:	
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti dell'acquisita	5.199
Oneri accessori all'acquisto	(62)
Pagamenti al cedente	0
LIQUIDITÀ NETTA DERIVANTE DALL'ACQUISIZIONE	**5.137**

4.2 Acquisizione della società Luigi Minati Service S.r.l.

In data 3 agosto 2007 la Società ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Minati, società attiva nel settore del facility management, ed in particolare nelle attività c.d. di technical services (tra i quali la gestione calore, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e fabbricati e la riqualifica impianti) prevalentemente in Lombardia con un portafoglio clienti sia privato che pubblico.

Finanziamento dell'acquisizione

L'operazione è stata finanziata attraverso un finanziamento a breve da Unipol Banca ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi più uno spread dello 0,3%.

Effetti contabili dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione si configura quale aggregazione aziendale, pertanto il Gruppo ha applicato, nella contabilizzazione della stessa, il purchase method (metodo dell'acquisto), previsto dall'IFRS 3.

L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo di Euro 760 migliaia, di cui Euro 10 migliaia relativi a costi accessori all'acquisto (spese di consulenza legale).

Il corrispettivo è stato interamente versato ai cedenti alla data dell'acquisto.

Il valore alla data di acquisizione delle attività e passività della società acquisita, l'avviamento preliminare scaturente dall'operazione e la liquidità netta utilizzata nell'acquisizione sono rappresentati nel prospetto che segue:

	VALORE RICONOSCIUTO	VALORE CONTABILE
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobili, impianti e macchinari	66	66
Altre attività immateriali	3	3
Attività per imposte anticipate	5	5
Totale attività non correnti	**74**	**74**
Attività correnti		
Rimanenze	4	4
Crediti commerciali e acconti a fornitori	1.244	1.244
Altri crediti correnti	136	136
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2	2
Totale attività correnti	**1.386**	**1.386**
TOTALE ATTIVITÀ	**1.460**	**1.460**
PASSIVITÀ		
Passività non correnti		
Fondi trattamento di fine rapporto - quiescenza	56	56
Totale passività non correnti	**56**	**56**
Passività correnti		
Finanziamenti a breve termine	218	218
Debiti commerciali e acconti da clienti	936	936
Debiti per imposte correnti	6	6
Altri debiti correnti	222	222
Totale passività correnti	**1.382**	**1.382**
TOTALE PASSIVITÀ	**1.438**	**1.438**
Valore equo delle attività nette	**22**	**22**
Avviamento scaturente dall'aggregazione	**738**	
Costo totale dell'aggregazione	**760**	
Costo totale dell'aggregazione:		
Pagamenti al cedente	750	
Oneri accessori all'acquisto	10	
COSTO TOTALE DELL'AGGREGAZIONE	**760**	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE:		
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti dell'acquisita	2	
Oneri accessori all'acquisto	(10)	
Pagamenti al cedente	(750)	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE	**(758)**	

Il valore equo delle attività e passività acquisite attraverso l'aggregazione è pari ad Euro 22 migliaia, mentre il costo totale dell'aggregazione è pari ad Euro 760 migliaia.

L'avviamento che scaturisce dall'operazione è pari ad Euro 738 migliaia, mentre la liquidità netta utilizzata nell'aggregazione è pari ad Euro 758 migliaia.

Dalla data di acquisizione la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 1.688 migliaia, mentre ha contribuito al risultato netto consolidato con una perdita netta di Euro 185 migliaia.

4.3 Acquisizione della società Omasa S.p.A.

In data 14 settembre 2007 il Gruppo MFM ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Omasa, uno dei principali operatori nel settore italiano dell'erogazione di servizi sanitari specialistici per la gestione del patrimonio tecnologico ospedaliero (in particolare, la sterilizzazione). L'attività di Omasa è articolata in servizi di sterilizzazione on-site e off-site degli strumenti chirurgici e vanta una posizione di leadership nella gestione dei processi di sterilizzazione degli strumenti chirurgici delle aziende sanitarie. La società ha una estesa copertura territoriale e può rivolgersi sia alla clientela pubblica (ospedali) sia a quella privata (cliniche) di grandi e piccole dimensioni.

Finanziamento dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione è stata finanziata attraverso un finanziamento specificamente erogato da Banca di Roma. Il finanziamento, che ha maturato interessi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi più uno spread pari allo 0,35%, è stato rimborsato in data 28 settembre 2007, facendo ricorso alla liquidità ottenuta attraverso l'operazione di cessione crediti perfezionata in data 25 settembre 2007 (si è trattato della terza presentazione effettuata nell'anno, nell'ambito di un contratto pluriennale revolving di cessione crediti concluso con Calyon S.A. Corporate & Investment Bank).

Effetti contabili dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione si configura quale aggregazione aziendale, pertanto il Gruppo ha applicato, nella contabilizzazione della stessa, il purchase method (metodo dell'acquisto), previsto dall'IFRS 3.

L'operazione di acquisizione è avvenuta per un corrispettivo complessivo di Euro 10.071 migliaia, di cui Euro 306 migliaia di costi accessori all'acquisto (spese legali, consulenze finanziarie e Antitrust).

Il contratto di acquisto prevede inoltre che il cedente trasferisca all'acquirente, MFM, anche un credito finanziario vantato nei confronti di Omasa per Euro 2.235 migliaia.

Il corrispettivo dell'acquisto della partecipazione, unitamente a quello del subentro nel credito, per un ammontare complessivo di Euro 12.000 migliaia, è stato versato ai cedenti alla data del perfezionamento dell'operazione di acquisto.

Il valore equo preliminare delle attività e passività della società acquisita, l'avviamento preliminare scaturente dall'operazione e la liquidità netta utilizzata nell'acquisizione sono rappresentati nel prospetto che segue:

	VALORE RICONOSCIUTO	VALORE CONTABILE
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobili, impianti e macchinari	1.159	1.159
Attività immateriali	131	131
Attività finanziarie non correnti	205	205
Attività per imposte anticipate	254	254
Totale attività non correnti	**1.749**	**1.749**
Attività correnti		
Rimanenze	48	48
Crediti commerciali e acconti a fornitori	10.027	10.027
Crediti per imposte correnti	7	7
Altri crediti correnti	351	351
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	291	291
Totale attività correnti	**10.724**	**10.724**
TOTALE ATTIVITÀ	**12.473**	**12.473**
PASSIVITÀ		
Passività non correnti		
Fondo trattamento di fine rapporto quiescenza	877	877
Fondi rischi e oneri a lungo termine	422	422
Totale passività non correnti	**1.299**	**1.299**
Passività correnti		
Finanziamenti a breve termine	2.635	2.635
Debiti commerciali e acconti da clienti	2.767	2.767
Debiti per imposte correnti	124	124
Altri debiti correnti	2.218	2.218
Totale passività correnti	**7.744**	**7.744**
TOTALE PASSIVITÀ	**9.043**	**9.043**
Valore equo delle attività nette	**3.430**	**3.430**
Avviamento scaturente dall'aggregazione	**6.641**	
Costo totale dell'aggregazione	**10.071**	
Costo totale dell'aggregazione:		
Pagamenti al cedente	9.765	
Oneri accessori d'acquisto	306	
COSTO TOTALE DELL'AGGREGAZIONE	**10.071**	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE:		
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti dell'acquisita	291	
Oneri accessori all'acquisto	(306)	
Subentro nel credito del cedente	(2.235)	
Pagamenti al cedente	(9.765)	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE	**(12.015)**	

Il valore equo delle attività e passività acquisite attraverso l'aggregazione è pari ad Euro 3.430 migliaia, mentre il costo totale dell'aggregazione è pari ad Euro 10.071 migliaia.

L'avviamento che scaturisce dall'operazione è pari ad Euro 6.641 migliaia, mentre la liquidità netta utilizzata nell'aggregazione, compreso anche il corrispettivo versato per il subentro del credito vantato dal cedente, è pari ad Euro 12.015 migliaia.

Dalla data di acquisizione la società ha contribuito ai ricavi del Gruppo per Euro 2.842 migliaia, mentre ha contribuito al risultato netto consolidato con una perdita netta di Euro 444 migliaia.

4.4 Acquisizione della società Teckal S.p.A.

In data 12 ottobre 2007 il Gruppo ha acquisito del 100% delle quote del capitale sociale di Teckal.

L'acquisita svolge come principale attività quella di ottimizzazione energetica globale applicata alla gestione dell'energia termica ed alla gestione delle utenze prevalentemente di natura pubblica. In particolare, l'attività riguarda: (i) la fornitura di energia elettrica; (ii) la gestione degli impianti e delle apparecchiature di riscaldamento, impianti elettrici, di sicurezza e antincendio; (iii) le opere di riqualifica, messa a norma ed ammodernamento di impianti tecnologici. La struttura organizzativa di Teckal è composta dalla sede centrale di Reggio Emilia e da nove presidi operativi dedicati alla gestione dei servizi attivati presso i propri clienti ed al coordinamento in loco delle risorse operative.

Si ritiene che l'acquisizione di questa società potrà consentire al Gruppo MFM di consolidare la propria presenza nel mercato del facility management, in particolare per quanto riguarda la c.d. gestione del calore.

Finanziamento dell'acquisizione

Al momento del Closing la Società ha corrisposto ai venditori la somma di euro 61 milioni a titolo di prezzo per la compravendita dell'intero capitale sociale di Teckal S.p.A. attingendo a fondi messigli a disposizione da Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nell'ambito di due contratti di apertura di credito – fino al limite massimo complessivo di euro 61 milioni ad un tasso pari all'Euribor 1 mese più uno spread pari allo 0,45% – stipulato in pari data e, in forza del quale è stato concesso all'istituto di credito erogante pegno "imperfetto" e senza diritto di voto sul 100% delle azioni Teckal acquistate dalla Società.

Contestualmente, la Società si è resa cessionaria del credito vantato nei confronti della Teckal S.p.A. dalle Signore Boschi e Prandi – che ammontava complessivamente ad Euro 10 milioni oltre agli interessi maturati e maturandi – credito che, sempre in data 12 ottobre 2007 è stato integralmente estinto mediante pagamento alla Società cessionaria da parte di Teckal S.p.A. dell'intero importo, per capitale ed interessi, oggetto della cessione.

Ancora in data 12 ottobre, Teckal S.p.A. ha provveduto a rimborsare i finanziamenti che la stessa aveva a suo tempo stipulato con Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. in data 28 giugno e 20 dicembre 2005. Il rimborso da parte di Teckal del credito originariamente vantato dalle Signore Boschi e Prandi poi ceduto alla Società, nonché dei finanziamenti concessi a Teckal da parte di Unicredit è stato finanziato tramite il ricorso di Teckal S.p.A. al credito bancario per Euro 25 milioni (un mutuo con scadenza 2013).

Effetti contabili dell'acquisizione

L'operazione di acquisizione si configura quale aggregazione aziendale, pertanto il Gruppo ha applicato, nella contabilizzazione della stessa, il purchase method (metodo dell'acquisto), previsto dall'IFRS 3.

Il Gruppo ha predisposto una determinazione provvisoria della allocazione della differenza tra il prezzo preliminare dell'acquisizione e il valore equo delle attività nette acquisite, allocando preliminarmente la differenza a avviamento.

Il valore equo delle attività nette acquisite è stato determinato sulla base della situazione contabile disponibile alla data più prossima all'acquisizione: il 30 settembre 2007.

Il costo provvisorio dell'aggregazione ammonta ad Euro 61.463 migliaia, di cui Euro 61.000 migliaia relativi al corrispettivo definito dal contratto di acquisto sottoscritto in data 12 settembre 2007 e versato ai cedenti alla data del perfezionamento dell'operazione di acquisto, Euro 957 migliaia relativi a costi accessori all'acquisto, principalmente costituiti da spese legali, consulenze finanziarie e Antitrust e Euro 494 migliaia in meno rispetto al prezzo preliminarmente concordato comunicati dall'Acquirente al venditore in data 19 novembre 2007. Tale rettifica era esplicitamente prevista dal contratto di acquisto per regolare le variazioni di patrimonio occorse dal 30 giugno 2007 al 30 settembre 2007.

Il prezzo è stato determinato in via preliminare sulla base degli impegni derivanti dalla sottoscrizione da parte della Capogruppo acquirente con i venditori di una side letter al contratto di compravendita azionaria del 12 settembre 2007, con cui la Società ha assunto l'impegno di riconoscere ai Venditori una integrazione del prezzo di acquisto per un ammontare complessivo di euro 3,7 milioni solo ed unicamente ove Teckal S.p.A.: (i) addivenga entro e non oltre il 31 dicembre 2008 alla stipulazione del contratto relativo al Lotto Consip n. 5 (Emilia Romagna – Marche) per la fornitura del servizio energia e dei servizi connessi per le pubbliche amministrazioni e (ii) tale sottoscrizione sia resa possibile a seguito di una eventuale aggiudicazione in via definitiva della relativa gara direttamente conseguente all'accoglimento della impugnazione al provvedimento di esclusione che Teckal S.p.A. ha presentato.

Alla data attuale non è possibile stimare la probabilità del verificarsi di tale evento e pertanto non se ne è tenuto conto nella determinazione del costo dell'aggregazione.

Il valore equo al 30 settembre 2007 delle attività e passività della società acquisita, l'avviamento preliminare scaturente dall'operazione e la liquidità netta utilizzata nell'acquisizione sono rappresentati nel prospetto che segue:

	VALORE RICONOSCIUTO	VALORE CONTABILE
ATTIVITÀ		
Attività non correnti		
Immobili, impianti e macchinari	126	126
Altre attività immateriali	13	13
Attività finanziarie non correnti	143	143
Attività per imposte anticipate	21	21
Totale attività non correnti	**303**	**303**
Attività correnti		
Rimanenze	261	261
Crediti commerciali e acconti a fornitori	33.810	33.810
Crediti per imposte correnti	0	0
Altri crediti correnti	132	132
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7.029	7.029
Totale attività correnti	**41.232**	**41.232**
TOTALE ATTIVITÀ	**41.535**	**41.535**
PASSIVITÀ		
Passività non correnti		
Fondo trattamento di fine rapporto quiescienza	560	560
Fondi rischi e oneri a lungo termine	0	0
Finanziamenti a lungo termine	883	883
Passività per imposte differite	547	547
Totale passività non correnti	**1.990**	**1.990**
Passività correnti		
Finanziamenti a breve termine	31.073	31.073
Debiti commerciali e acconti da clienti	8.892	8.892
Debiti per imposte correnti	994	994
Altri debiti correnti	4.398	4.398
Totale passività correnti	**45.357**	**45.357**
TOTALE PASSIVITÀ	**47.347**	**47.347**
Valore equo delle attività nette	**(5.812)**	**(5.812)**
Avviamento scaturente dall'aggregazione	**67.275**	
Costo totale dell'aggregazione	**61.463**	
Costo totale dell'aggregazione:		
Pagamenti al cedente	61.000	
Rideterminazione prezzo	(494)	
Oneri accessori d'acquisto	957	
COSTO TOTALE DELL'AGGREGAZIONE	**61.463**	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE:		
Disponibilità liquide, mezzi equivalenti dell'acquisita	7.029	
Pagamenti al cedente	(61.463)	
LIQUIDITÀ NETTA UTILIZZATA NELL'ACQUISIZIONE	**(54.434)**	

Il valore equo delle attività e passività acquisite attraverso l'aggregazione è negativo e pari ad Euro 5.812 migliaia, mentre il costo totale dell'aggregazione è pari ad Euro 61.463 migliaia.

L'avviamento preliminare che scaturisce dall'operazione è pari ad Euro 67.275 migliaia, mentre la liquidità netta utilizzata nell'aggregazione è pari ad Euro 54.434 migliaia.

Le quattro aggregazioni aziendali descritte in precedenza in questo paragrafo, hanno comportato flussi finanziari in uscita, riportati distintamente in una voce del rendiconto finanziario, per complessivi Euro 62.070 migliaia.

5. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

La tabella che segue evidenzia la movimentazione delle immobilizzazioni materiali (di proprietà ed in leasing finanziario) nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007; nella parte bassa della tabella sono riportati i valori del costo storico e del fondo ammortamento all'inizio ed al termine del periodo.

(in migliaia di Euro)	Impianti e macchinari	Impianti e macchinari in leasing	TOTALE
Al 1° gennaio 2007, al netto di ammort. accumulati e svalutazioni	**5.515**	**1.780**	**7.295**
Incrementi per aggregazione di imprese	33.963	5.786	39.749
Incrementi per acquisti	17.571	1.038	18.609
Decrementi	(353)	0	(353)
Altri movimenti	1.095	(1.081)	14
Quota di ammortamento dell'anno	(18.650)	(1.694)	(20.344)
Al 31 dicembre 2007 al netto di ammort. accumulati e svalutazioni	**39.141**	**5.829**	**44.970**
Al 1° gennaio 2007			
Costo	18.233	3.045	21.278
Fondo ammortamento e perdite di valore accumulate	(12.718)	(1.265)	(13.983)
Valore contabile netto	**5.515**	**1.780**	**7.295**
Al 31 dicembre 2007			
Costo	124.631	12.410	137.041
Fondo ammortamento e perdite di valore accumulate	(85.490)	(6.581)	(92.071)
Valore contabile netto	**39.141**	**5.829**	**44.970**

Gli incrementi di immobilizzazioni materiali di proprietà per aggregazione di imprese per Euro 33.963 migliaia si riferiscono alla dotazione di impianti, macchinari ed attrezzature apportata dalle società Servizi Ospedalieri S.p.A., Luigi Minati Service S.r.l., Omasa S.p.A. e Teckal S.p.A. (si veda la nota 4 a tal proposito).

Sono inclusi in tale importo Euro 24.324 migliaia di biancheria di Servizi Ospedalieri S.p.A. ed Euro 5.974 migliaia di impianti e macchinari specifici utilizzati da Servizi Ospedalieri S.p.A. e da Omasa S.p.A. nelle lavorazioni industriali effettuate nell'ambito dell'attività di lavanolo e sterilizzazione svolto dalle suddette società di recente acquisizione.

Nell'ambito dell'acquisizione di Servizi Ospedalieri sono stati inoltre acquisiti Euro 5.786 migliaia di impianti e macchinari in leasing.

Gli incrementi per acquisizioni di immobilizzazioni materiali in proprietà del 2007 ammontano ad Euro 17.571 migliaia di cui: Euro 13.835 migliaia di biancheria utilizzata da Servizi Ospedalieri nell'attività di lavanolo, Euro 934 ad impianti e macchinari utilizzati da Servizi Ospedalieri ed Omasa nei processi industriali di lavanderia e sterilizzazione. I restanti investimenti in immobilizzazioni materiali di proprietà si riferiscono prevalentemente al sistema informatico aziendale.

Gli acquisti di macchinari ed attrezzature in leasing ammontano nell'esercizio 2007 ad Euro 1.038 migliaia relativi per Euro 892 migliaia ad impianti e macchinari utilizzati da Servizi Ospedalieri nei processi industriali di lavanderia e sterilizzazione, mentre per Euro 146 migliaia ad automezzi.

I decrementi si riferiscono per lo più a dismissioni di biancheria non più utilizzabile.

La tabella che segue evidenzia la movimentazione delle immobilizzazioni materiali (di proprietà ed in leasing finanziario) nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006; nella parte bassa della tabella sono riportati i valori del costo storico e del fondo ammortamento all'inizio ed al termine del periodo.

(in migliaia di Euro)	Impianti, attrezzature e altri beni	Impianti e attrezzature in leasing	TOTALE
Al 1° gennaio 2006, al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	**5.032**	**1.524**	**6.556**
Incrementi per acquisti	2.149	812	2.961
Decrementi	(34)	(1)	(35)
Quota di ammortamento dell'anno	(1.632)	(555)	(2.187)
Al 31 dicembre 2006 al netto di ammortamenti accumulati e delle perdite di valore	**5.515**	**1.780**	**7.295**
Al 1° gennaio 2006			
Costo	16.693	2.238	18.931
Fondo ammortamento e perdite di valore accumulate	(11.661)	(714)	(12.37)
Valore contabile netto	**5.032**	**1.524**	**6.556**
Al 31 dicembre 2006			
Costo	18.233	3.045	21.278
Fondo ammortamento e perdite di valore	(12.718)	(1.265)	(13.98)
Valore contabile netto	**5.515**	**1.780**	**7.295**

6. ATTIVITÀ IMMATERIALI

La tabella che segue evidenzia la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007; nella parte bassa della tabella sono riportati i valori del costo storico e del fondo ammortamento all'inizio ed al termine del periodo.

importi in migliaia di Euro	Concessioni, licenze, marchi, software	Avviamento	TOTALE
Costo al 1° gennaio 2007, al netto dei fondi di ammortamento e perdite di valore	**3.126**	**31.870**	**34.996**
Incrementi	3.188		3.188
Incrementi per aggregazione di imprese	257	80.339	80.596
Eliminazioni			0
Perdite di valore	(90)	(116)	(206)
Ammortamento	(1.433)		(1.433)
Arrotondamento migliaia di euro			0
Al 31 dicembre 2007	**5.048**	**112.093**	**117.141**
Al 1° gennaio 2007			
Costo (valore contabile lordo) come precedentemente esposto	6.451	31.980	38.431
Fondo ammortamento e perdite di valore	(3.325)	(110)	(3.435)
Valore contabile netto	**3.126**	**31.870**	**34.996**
Al 31 dicembre 2007			
Costo (valore contabile lordo)	9.792	112.319	122.111
Fondo ammortamento e perdite di valore	(4.744)	(226)	(4.970)
Valore contabile netto	**5.048**	**112.093**	**117.141**

L'incremento mostrato dalla voce Avviamento è attribuibile per Euro 74.654 migliaia alle al maggior costo sostenuto dalla Società rispetto al valore corrente delle attività nette in occasione delle acquisizioni delle società: Minati, Omasa e Teckal, come spiegato nella precedente nota 4, mentre i restanti Euro 5.685 migliaia derivano dal consolidamento in continuità di valori dell'avviamento iscritto nel proprio bilancio dalla partecipazione in Servizi Ospedalieri (si veda la precedente nota 4.1).

L'avviamento è sottoposto annualmente alla verifica sulla perdita di valore come descritto nella successiva nota 6.

L'analisi in merito alla recuperabilità dell'avviamento riferito della controllata Simagest 3 Soc. Cons. a r.l. ha evidenziato la necessità di apportare una svalutazione nell'esercizio 2007 pari ad Euro 116 migliaia.

Le altre attività immateriali del Gruppo sono costituite per la quasi totalità da software, ammortizzato in quote costanti secondo la vita utile attesa pari a 5 anni.

Anche gli incrementi dell'esercizio 2007 sono interamente ascrivibili all'acquisto di software.

La tabella che segue evidenzia la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006; nella parte bassa della tabella sono riportati i valori del costo storico e del fondo ammortamento all'inizio ed al termine del periodo.

(in migliaia di Euro)	Concessioni, licenze, marchi, software	Avviamento	TOTALE
Costo al 1° gennaio 2006, al netto dei fondi di ammortamento e perdite di valore	**2.170**	**31.749**	**33.919**
Incrementi	2.061		2.061
Iscrizione da incremento quota di controllo		217	217
Perdite di valore		(96)	(96)
Ammortamento	(1.105)		(1.105)
Al 31 dicembre 2006	**3.126**	**31.870**	**34.996**
Al 1° gennaio 2006			
Costo (valore contabile lordo) come precedentemente esposto	6.011	31.763	37.774
Fondo ammortamento e perdite di valore	(3.841)	(14)	(3.855)
Valore contabile netto	**2.170**	**31.749**	**33.919**
Al 31 dicembre 2006			
Costo (valore contabile lordo)	6.451	31.980	38.431
Fondo ammortamento e perdite di valore	(3.325)	(110)	(3.435)
Valore contabile netto	**3.126**	**31.870**	**34.996**

7. VERIFICA DELLA PERDITA DI VALORE DEGLI AVVIAMENTI ISCRITTI

Di seguito sono elencati i valori contabili degli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato e le relative allocazioni:

(in migliaia di Euro)

VALORE CONTABILE DELL'AVVIAMENTO CONSOLIDATO	2007	2006
Avviamento Facility Management	23.845	23.845
Avviamento Property Mangement	454	454
Avviamento MP Facility (Facility Management)	2.295	2.295
Avviamento MCB (Facility Management)	5.155	5.155
Avviamento Teckal (Facility Management)	67.275	
Avviamento Omasa (Laundering-Sterilization)	6.641	
Avviamento S.O. (Laundering-Sterilization)	5.685	
Avviamento Minati (Facility Management)	738	
Avviamento Simagest3 (Facility Management)	5	121
TOTALE AVVIAMENTO	**112.093**	**31.870**

L'avviamento è sottoposto annualmente alla verifica sulla perdita di valore.

L'impairment test è effettuato confrontando il valore di iscrizione nel bilancio consolidato per le singole CGU con il valore d'uso delle stesse determinato sulla base dell'attualizzazione dei flussi di cassa futuri attesi desunti, per un arco temporale ragionevole (non oltre quattro anni), dai business plan elaborati dall'alta direzione ed approvati dal CDA della Capogruppo.

I business plan utilizzati per le analisi descritte in questa nota sono stati oggetto di revisione nel mese di settembre 2007.

Sono state utilizzate ipotesi prudenziali di crescita costante (tra lo 0% ed il 2,5%, comunque inferiori ai tassi di crescita previsionali elaborati da osservatori esterni ed ai tassi medi di crescita dei ricavi relativi alle attività svolte dal Gruppo fatti registrare dalle varie società del Gruppo stesso negli ultimi anni) per determinare i flussi di cassa relativi ai periodi successivi a quelli per i quali esistono stime puntuali.

Avviamento CGU Facility Management

L'avviamento acquisito attraverso l'aggregazione aziendale denominata 'Palladio', avvenuta il 29 dicembre 2003. In tale aggregazione il Gruppo ha acquisito il controllo del ramo di azienda relativo a costruzioni ed energia. Il valore recuperabile dell'avviamento allocato alla CGU denominata facility management è stato determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo si è utilizzato la proiezione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni. Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici, pari al WACC calcolato per la CGU, è pari al 7,8% (7,7% per il 2006) ed i flussi di cassa a partire dal quarto anno sono stati estrapolati usando un tasso di crescita costante del 2%. Si ritiene il tasso di crescita applicato in misura prudenziale rispetto ai ben più alti tassi di crescita previsionali elaborati da osservatori esterni ed ai tassi medi di crescita dei ricavi relativi all'attività di facility management fatti registrare dal Gruppo Manutencoop Società Cooperativa (di cui il Gruppo Manutencoop Facility Management S.p.A. fa parte) prima e dal Gruppo Manutencoop Facility Management S.p.A. poi, negli ultimi anni.

Avviamento CGU Property Management

Nel corso del 2006 era avvenuta la fusione per incorporazione di BSM S.r.l., società specializzata nel property management, nella controllante Manutencoop Facility Management S.p.A. (che la controllava al 100%). La società era stata acquisita nell'ambito dell'aggregazione di imprese denominata 'Palladio', risalente al dicembre 2003. In quella occasione era emerso un avviamento (differenza da consolidamento) pari ad euro 454 migliaia è stato allocato alla CGU Property Management (nel bilancio consolidato 2005 risultava allocato alla società BSM S.r.l. con cui la CGU Property Management si identificava).

Anche questo avviamento è stato sottoposto a test di congruità ed il valore contabile è stato confrontato con il valore recuperabile determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo si è utilizzato la proiezione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni. Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici è pari al 7,8% (2006: 7,7%) ed i flussi di cassa oltre il terzo anno sono stati estrapolati usando un tasso di crescita nullo. Si ritiene la valutazione effettuata in un'ottica prudenziale poiché il settore del property management presenta potenzialità che, ad oggi, non risultano riflesse nel piano.

Avviamento CGU MP Facility S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2004 il Gruppo ha sottoscritto il 50% delle azioni di MP Facility S.p.A., una joint venture di cui si è detto nel paragrafo 20.1.1 sezione principi di consolidamento. Come già indicato nel medesimo paragrafo cui si rimanda, sempre nel corso del 2004, MP Facility ha acquisito un ramo d'azienda, rilevando un avviamento che ammonta ad euro 2.295 migliaia. L'avviamento relativo, attribuibile anch'esso ad una CGU di medio-piccole dimensioni che gestisce la commessa di facility management nei confronti del Gruppo Telecom, è stato sottoposto a test di impairment sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale pari alla durata residua del contratto in essere con il Gruppo Telecom (avente scadenza nel 2013) senza ipotesi di ulteriori rinnovi;
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 7,8% (2006: 7,7%), il medesimo applicato alla CGU facility management e all'avviamento allocato ad MCB S.p.A..

Avviamento CGU MCB S.p.A.

Il Gruppo detiene il 75% delle azioni di MCB S.p.A., società di medio-piccole dimensioni che si occupa di facility management nei confronti dei patrimoni immobiliari delle società con struttura a rete (banche, assicurazioni, ecc...). L'acquisizione della società, avvenuta in step successivi tra il 2003 ed il 2005, ha comportato la rilevazione di un avviamento consolidato pari a complessivi euro 5.154 migliaia.

L'avviamento relativo ad MCB S.p.A., attribuibile ad una unità generatrice di flussi di cassa di medio-piccole dimensioni, è stato sottoposto a test di impairment sulla base delle medesime ipotesi, elencate di seguito:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni;
- Flussi di cassa oltre il terzo anno estrapolati sulla base di un tasso di crescita costante del 2%,
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 7,8% (7,7% per il 2006).

Avviamento CGU Simagest 3 Soc. Cons. a r.l.

Come indicato nelle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, nel corso del 2006 il Gruppo ha incrementato la propria partecipazione nella controllata Simagest 3 Soc. Cons. a r.l. acquisendo un ulteriore 34,99% e portando pertanto la quota di pertinenza nel patrimonio netto della società all'89,99%.

Il Gruppo ha riconosciuto al cedente un avviamento di euro 217 migliaia che, al 31 dicembre 2007, è stato pertanto sottoposto nuovamente ad impairment test, sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa futuri attesi relativi alla commessa del lotto 3 Consip, per la cui gestione la società consortile in parola è stata costituita, su di un arco temporale pari alla durata residua del contratto relativo;
- Medesimo tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici della CGU facility management;

L'impairment ha evidenziato una perdita di valore pari ad euro 116 migliaia.

Avviamento CGU Servizi Ospedalieri

Come descritto nella nota 4.1, nel corso del 2007 il Gruppo ha acquisito, dalla propria controllante Manutencoop Società Cooperativa, il 100% del capitale sociale della società Servizi Ospedalieri S.p.A. ("SO"), società attiva nel settore del laundering/sterilization, che ha principalmente ad oggetto (i) il noleggio e lavaggio di biancheria piana, biancheria confezionata e materasseria (c.d. Lavanolo), (ii) la sterilizzazione della biancheria e la (iii) sterilizzazione dello strumentario chirurgico. L'attività viene prestata in via prevalente a enti pubblici e cliniche private.

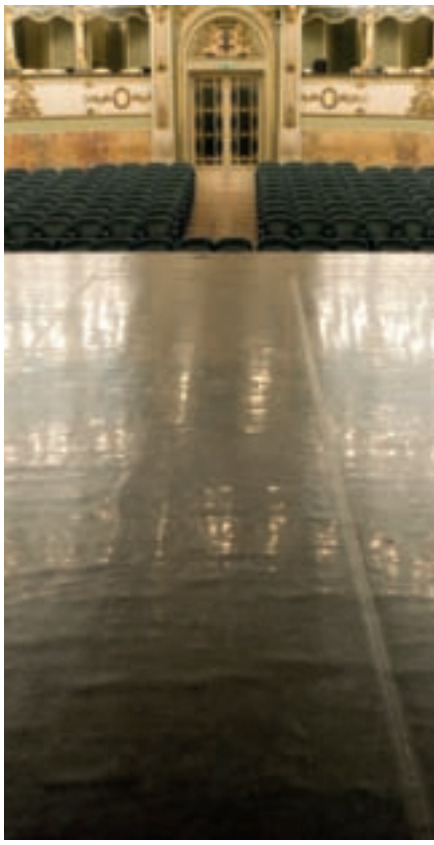
Trattandosi di aggregazione aziendale tra entità sotto comune controllo, all'operazione si è applicato il criterio di contabilizzazione della continuità dei valori, pertanto dall'acquisizione non è scaturito alcun avviamento dovuto ad allocazione del prezzo di acquisto.

Nel bilancio della società risulta tuttavia iscritto un avviamento scaturente da precedenti aggregazioni aziendali (acquisizione di due rami d'azienda) operate con terze parti, per un ammontare complessivo di Euro 5.685 migliaia.

L'avviamento è stato sottoposto a test di impairment, sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni;
- Flussi di cassa oltre il terzo anno estrapolati sulla base di un tasso di crescita costante dell'1%,
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 6,7%.





Avviamento CGU Minati

Come descritto nella precedente nota 4.2, in data 3 agosto 2007 la Società ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Minati, società attiva nel settore del facility management, ed in particolare nelle attività c.d. di technical services (tra i quali la gestione calore, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e fabbricati e la riqualifica impianti) prevalentemente in Lombardia con un portafoglio clienti sia privato che pubblico.

Dall'acquisizione è scaturito un avviamento consolidato di Euro 738 migliaia, che è stato sottoposto a test di congruità sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni;
- Flussi di cassa oltre il terzo anno estrapolati sulla base di un tasso di crescita costante del 2%;
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 7,8%.

Nel mese di febbraio 2008 la società è stata fusa per incorporazione nella controllante MFM S.p.A..

Avviamento CGU Omasa

In data 14 settembre 2007, come descritto in nota 4.3, il Gruppo MFM ha acquisito il 100% delle quote del capitale sociale di Omasa, uno dei principali operatori nel settore italiano dell'erogazione di servizi sanitari specialistici per la gestione del patrimonio tecnologico ospedaliero (in particolare, la sterilizzazione). L'attività di Omasa è articolata in servizi di sterilizzazione on-site e off-site degli strumenti chirurgici e vanta una posizione di leadership nella gestione dei processi di sterilizzazione degli strumenti chirurgici delle aziende sanitarie. La società ha una estesa copertura territoriale e può rivolgersi sia alla clientela pubblica (ospedali) sia a quella privata (cliniche) di grandi e piccole dimensioni.

Dall'acquisizione è scaturito un avviamento, attribuibile all'attività di laundering-sterilization, di Euro 6.641 migliaia, che è stato sottoposto a test di impairment sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni;
- Flussi di cassa oltre il terzo anno estrapolati sulla base di un tasso di crescita costante del 2%;
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 6,7%.

Avviamento CGU Teckal

In data 12 ottobre 2007 il Gruppo ha acquisito del 100% delle quote del capitale sociale di Teckal.

L'acquisita svolge come principale attività quella di ottimizzazione energetica globale applicata alla gestione dell'energia termica ed alla gestione delle utenze prevalentemente di natura pubblica. In particolare, l'attività riguarda: (i) la fornitura di energia elettrica; (ii) la gestione degli impianti e delle apparecchiature di riscaldamento, impianti elettrici, di sicurezza e antincendio; (iii) le opere di riqualifica, messa a norma ed ammodernamento di impianti tecnologici.

Dall'acquisizione è scaturito un avviamento, attribuibile all'attività di facility management, di Euro 67.265 migliaia, che è stato sottoposto a test di impairment sulla base delle seguenti ipotesi:

- Attualizzazione dei flussi di cassa contenuti nel piano finanziario approvato dall'alta direzione, relativo a un arco temporale di tre anni;
- Flussi di cassa oltre il terzo anno estrapolati sulla base di un tasso di crescita costante del 2%;
- Tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici pari al 7,8%.

Ipotesi usate per il calcolo del valore d'uso delle unità generatrici di flussi finanziari del Gruppo al 31 dicembre 2007

Di seguito sono riportate le principali ipotesi su cui gli amministratori hanno basato le proiezioni dei flussi finanziari ai fini delle verifiche sulla perdita di valore degli avviamenti:

- Margini operativi previsionali: la base usata per la determinazione del valore dei margini lordi previsionali è la proiezione del backlog dei contratti di servizi in essere cui si aggiungono ipotesi di nuove acquisizioni di portafoglio determinate prudenzialmente rispetto ai tassi di crescita dei mercati in cui il Gruppo opera.
- Variazioni del capitale circolante netto: stimate sulla base dei giorni obiettivo di rotazione del magazzino, pagamento dei debiti e incasso dei crediti.

Per tutte le CGU analizzate, ad ecezione di quanto si è detto relativamente alla controllata Simagest 3 Soc. Cons. a r.l., l'analisi ha confermato che il valore recuperabile delle stesse eccede il relativo valore contabile non evidenziando pertanto la necessità di apportare svalutazioni.

Unica eccezione, come detto la perdita di valore della CGU relativa alla controllata Simagest 3 Soc. Cons. a r.l., che ha comportato una svalutazione di Euro 116 migliaia, iscritta nella voce del conto economico Ammortamenti, perdite di valore, ripristini di valore delle attività (si veda a tal proposito anche la nota 25).

8. PARTECIPAZIONI IN JOINT VENTURE

Il Gruppo detiene 7 partecipazioni in joint venture, elencate nel paragrafo principi di consolidamento della precedente nota 2.

In 6 di questi casi si tratta di società consortili e consorzi non quotate in mercati regolamentati ed il cui scopo è quello di regolare i rapporti nell'ambito di raggruppamenti temporanei di imprese costituiti per finalità operative di gestione di alcuni appalti di servizi di facility management.

Si riportano di seguito i valori aggregati, per la quota di pertinenza del Gruppo e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, di attività e passività, ricavi e risultati, inclusi nel bilancio consolidato, delle società consortili di cui si è detto sopra, confrontati con i medesimi dati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Attività non correnti	31	14
Attività correnti	5.204	5.899
	5.235	**5.913**
Passività non correnti	0	1
Passività correnti	5.200	5.875
	5.200	**5.876**

	ESERCIZIO 2007	ESERCIZIO 2006
Ricavi	9.170	8.651
Costi operativi	(9.141)	(8.648)
RISULTATO OPERATIVO	**29**	**3**
Risultato gestione finanziaria	(6)	(11)
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE	**23**	**(8)**
Oneri tributari	(25)	2
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**(2)**	**(6)**

Il Gruppo, oltre a quanto indicato, detiene una partecipazione al 50% in MP Facility S.p.A., società costituita nel corso dell'esercizio 2004, anno nel quale ha acquisito il ramo d'azienda relativo al facility management precedentemente facente capo al Gruppo Telecom Italia e contestualmente ha sottoscritto con il cedente un contratto pluriennale di Global Service del patrimonio immobiliare del Gruppo Telecom Italia stesso.

Riportiamo di seguito i valori, per la quota di pertinenza del Gruppo, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, di attività, passività, ricavi, costi e risultati, inclusi nel bilancio consolidato, di MP Facility S.p.A., confrontati, rispettivamente, con i medesimi dati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006.

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Attività non correnti	3.736	4.152
Attività correnti	31.310	27.616
	35.046	**31.768**
Passività non correnti	4.953	3.227
Passività correnti	26.440	27.170
	31.393	**30.397**

	ESERCIZIO 2007	ESERCIZIO 2006
Ricavi	65.339	60.443
Costi operativi	(60.996)	(58.890)
RISULTATO OPERATIVO	**4.343**	**1.553**
Risultato gestione finanziaria	(21)	(8)
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE	**4.322**	**1.545**
Oneri tributari	(2.040)	(1.088)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**2.282**	**457**

Il Gruppo detiene alcune partecipazioni in società collegate che sono valutate, nel bilancio consolidato, con il metodo del patrimonio netto. L'elenco di tali società è fornito al precedente paragrafo principi di consolidamento della nota 2.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori, per la quota di pertinenza del Gruppo, di attività, passività, ricavi e risultato netto, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006, delle società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto. Nelle colonne di destra delle tabelle sono invece riportati i valori contabili delle partecipazioni in parola nel bilancio consolidato del Gruppo.

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2007	% partec.	Ricavi	Risultato netto	Attività	Passività	Attività nette	Valore partec.	Fondo Rischi	Valore netto in bilancio consolidato
Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l.	37,50%	4	0	51	(47)	4	4	0	4
Global Provincia di Rimini Soc. Cons. a r.l.	42,40%	1.273	0	834	(830)	4	4	0	4
Bologna Più Soc. Cons. a r.l.	25,68%	6.720	(1)	2.130	(2.053)	77	77	0	77
Como Energia Soc. Cons. a r.l.	20,00%	584	5	757	(788)	(31)	0	(31)	(31)
Global Riviera Soc. Cons. a r.l.	30,66%	2.775	0	3.955	(3.946)	9	9	0	9
P.B.S. Soc. Cons. a r.l.	25,00%	2.600	0	1.777	(1.752)	25	25	0	25
DUC Gestione Sede Unica Soc. Cons. a r.l.	49,00%	4	0	13	(3)	10	10	0	10
Consorzio Energia Servizi BO	24,25%	12	6	120	(111)	9	9	0	9
Bologna Multiservizi Soc. Cons. a r.l.	39,00%	3.615	0	2.964	(2.960)	4	4	0	4
MCB Emirates LLC	49,00%	0	0	31	0	31	31	0	31
Tower Soc. Cons. a r.l.	20,17%	120	0	150	(130)	20	20	0	20
Ser.San. Servizi Sanitari S.p.A.	20,00%	2	0	86	(24)	62	62	0	62
San Martino 2000 Soc. Cons. a r.l.	40,00%	2.846	0	1.651	(1.647)	4	4	0	4
Gestioni Sanitarie Toscane Soc. Cons. a r.l.	20,00%	0	(7)	20	(6)	14	14	0	14
Co.S.I.S. Soc. Cons. a r.l.	26,33%	3	0	18	(5)	13	13	0	13
Global Vicenza Soc. Cons. a r.l.	41,00%	0	0	4	0	4	4	0	4
GICO Systems S.r.l.	20,00%	298	(20)	263	(250)	13	13	0	13
Newco DUC Bologna S.p.A.	24,90%	9.632	(105)	16.927	(15.134)	1.793	1.793	0	1.793
SE.SA.MO. S.p.A.	20,91%	3.299	63	8.265	(7.514)	751	751	0	751
F.lli Bernard S.r.l.	20,00%	735	10	681	(271)	410	410	0	410
Terzatorre S.p.A.	32,00%	401	(3)	1.727	(258)	1.469	1.469	0	1.469
ROMA Multiservizi S.p.A.	45,47%	38.382	2.679	24.067	(14.508)	9.559	9.559	0	9.559
Fleur Bruzia S.r.l. (in liquidazione)	100,00%	31	0	45	(45)	0	0	0	0
Palmanova Servizi Energetici Soc. Cons. a r.l.	60,00%	0	0	6	0	6	6	0	6
Servizi L'Aquila Soc. Cons. a r.l.	60,00%	0	0	12	0	12	12	0	12
		73.336	**2.627**	**66.554**	**(52.282)**	**14.272**	**14.303**	**(31)**	**14.272**

(in migliaia di Euro)

AL 31 DICEMBRE 2007	% partec.	Ricavi	Risultato netto	Attività	Passività	Attività nette	Valore partec.	Fondo Rischi	Valore netto in bilancio consolidato
Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l.	37,50%	501	(7)	1.468	(1.464)	4	4	0	4
Consorzio Rizzoli Energia Soc. Cons. a r.l.	35,00%	107	0	64	(60)	4	4	0	4
Global Provincia di Rimini Soc. Cons. a r.l.	42,40%	1.640	0	812	(808)	4	4	0	4
Bologna Più Soc. Cons. a r.l.	25,68%	6.484	15	4.339	(4.257)	82	82	0	82
Como Energia Soc. Cons. a r.l.	20,00%	527	9	452	(488)	(36)	0	(36)	(36)
Global Riviera Soc. Cons. a r.l.	23,11%	2.153	0	2.767	(2.760)	7	7	0	7
P.B.S. Soc. Cons. a r.l.	25,00%	2.724	0	1.728	(1.703)	25	25	0	25
DUC Gestione Sede Unica Soc. Cons. a r.l.	49,00%	3	0	13	(3)	10	10	0	10
Consorzio Energia Servizi BO Soc. Cons. a r.l.	24,25%	9	0	138	(135)	3	3	0	3
GICO Systems S.r.l.	20,00%	298	(21)	376	(343)	33	33	0	33
Newco DUC Bologna S.p.A.	24,90%	3.003	(74)	7.744	(5.846)	1.898	1.898	0	1.898
SE.SA.MO. S.p.A.	20,91%	3.541	45	6.033	(5.345)	688	688	0	688
ROMA Multiservizi S.p.A.	45,47%	35.853	3.300	22.615	(13.098)	9.517	9.517	0	9.517
		56.843	**3.267**	**48.549**	**(36.310)**	**12.239**	**12.275**	**(36)**	**12.239**

10. ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

Si riporta di seguito il dettaglio delle attività finanziarie non correnti al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Altre partecipazioni	1.772	553
Finanziamenti verso società collegate non correnti	785	2.155
Altri crediti non correnti vs. terzi	2.266	2.291
	4.823	**4.999**

Le attività finanziarie iscritte nella voce di dettaglio Altre partecipazioni si riferiscono ad investimenti in partecipazioni in società nelle quali non si detengono quote di collegamento o di controllo e che sono stati effettuati per motivi strategico-produttivi. Tali investimenti sono infatti collegati a cantieri di produzione o, talvolta, si tratta di terminali di lavaggio (piccole imprese che svolgono attività di lavanderia industriale e che possono fungere da subfornitori di Servizi Ospedalieri in caso di necessità).
Si tratta, prevalentemente, di investimenti in società con forma giuridica di consorzi o di società consortili a ribaltamento costi. Tale voce è stata valutata al costo di acquisto o di costituzione in quanto non esiste un mercato attivo di tali titoli che per la maggior parte non possono essere neppure liberamente ceduti a terzi in quanto sottoposti a regole e vincoli contrattuali che di fatto ne impediscono la libera circolazione.
L'incremento evidenziato tra il 31 dicembre 2006 ed il 31 dicembre 2007 è da attribuirsi quasi esclusivamente

alle partecipazioni, in quota inferiore al 20%, da Servizi Ospedalieri al momento dell'acquisizione da parte del Gruppo.

Alcuni dei finanziamenti verso le società collegate sono infruttiferi in quanto erogati pro-quota da ciascun socio consorziato, pertanto sono stati oggetto di attualizzazione sulla base della durata residua attesa applicando come tasso di riferimento l'Eurirs per prestiti superiori a 12 mesi e l'Euribor per quelli inferiori ai 12 mesi maggiorati di uno 0,5%.

Il decremento verificatosi nel corso del 2007 è dovuto al rimborso, da parte della collegata in liquidazione Bologna Global Service Soc. Cons. a r.l., di un finanziamento di Euro 1.253 migliaia, compensato da un incremento del fondo attualizzazione.

Gli importi esposti sono al netto dell'attualizzazione. Si riporta di seguito la movimentazione del fondo attualizzazione nell'esercizio 2007:

(in migliaia di Euro)	Saldo al 1° gennaio 2007	Accantonam.	Utilizzi	Saldo al 31 dicembre 2007
Fondo attualizzazione crediti finanziari	**83**	**331**	**(44)**	**370**

Gli altri crediti non correnti sono prevalentemente costituiti dai depositi cauzionali inerenti taluni contratti di produzione pluriennali, da altri prestiti fruttiferi erogati a società partecipate e da un deposito fruttifero, la cui quota di pertinenza del gruppo è pari ad euro 626 migliaia al 31 dicembre 2007 (al 31 dicembre 2006: euro 718 migliaia), presso il Gruppo Telecom Italia a garanzia delle future erogazioni dei fondi TFR ai dipendenti assunti in sede di acquisizione del ramo di azienda effettuato nel 2004 da MP Facility S.p.A..

11. RIMANENZE

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Materie prime sussid. e consumo	3.539	1.442
F.do sval.mat.prime suss.e consumo	(6)	
	3.533	**1.442**

La giacenza finale di materie prima è costituita da materiali presenti nei magazzini in attesa di essere utilizzati nei cantieri che sono stati valutati al costo medio ponderato di acquisto e dalla giacenza di combustibile presente nelle cisterne dei clienti che ci hanno affidato la gestione calore.

L'incremento evidenziato tra il 31 dicembre 2006 ed il 31 dicembre 2007 è attribuibile principalmente alla dotazione di magazzino delle società di nuova acquisizione: Serivi Ospedalieri, Minati, Omasa e Teckal.

12. CREDITI COMMERCIALI ED ALTRI CREDITI CORRENTI

Riportiamo di seguito il dettaglio della composizione della voce al al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Crediti commerciali lordi	328.799	283.628
F.do attualizzazione crediti commerciali	(1.011)	(1.303)
F.do svalutazione crediti clienti	(5.522)	(1.918)
Rimanenze di lavori in corso su ordinazione	12.643	7.020
Acconti a fornitori	1.140	727
Crediti commerciali terzi	**336.049**	**288.154**
Crediti comm. verso collegate	14.669	12.226
Crediti comm. verso controllanti	150	1.320
Crediti commerciali gruppo	**14.819**	**13.546**
Crediti commerciali e acconti a fornitori	350.868	301.700
Collegate c/finanziari - finanziamenti BT	-	12
Altri crediti BT vs MNTC Soc.Coop	**2**	**2**
Altri crediti e finanziamenti verso gruppo BT	2	14
Altre società c/finanziari - finanziamenti BT	10	-
Crediti verso dipendenti	69	31
Crediti verso istituti previdenziali	184	147
Altri crediti verso l'erario	3.546	3.613
Crediti diversi BT	3.754	2.954
Altri crediti correnti verso terzi	**7.563**	**6.745**
Altri ratei attivi a breve	76	-
Risconti attivi interessi passivi a breve	-	14
Altri risconti attivi BT	485	141
Ratei e risconti attivi BT	**561**	**155**
Altri crediti correnti	**8.126**	**6.914**

Per i termini e le condizioni relativi ai crediti verso parti correlate si rimanda alla nota 32.

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza contrattuale dai 30 ai 90 giorni. Poiché la tipologia di clientela predominante per il Gruppo è l'Ente Pubblico, che notoriamente ha consistenti ritardi nei pagamenti, è stato applicato un processo di attualizzazione dei crediti commerciali verso terzi.
Si fornisce di seguito la movimentazione del fondo attualizzazione crediti commerciali nel corso dell'esercizio 2007:

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	Incrementi	Utilizzi	Rilasci	31 dicembre 2007
Fondo attualizzazione crediti	**1.303**	**2.186**	**(2.478)**	**-**	**1.011**

A fronte dei crediti in sofferenza di difficile integrale ricuperabilità è stanziato uno specifico fondo svalutazione ritenuto congruo rispetto al contenzioso noto alla data di chiusura dell'esercizio e che ammonta, al 31 dicembre 2007 ad euro 5.522 migliaia (al 31 dicembre 2006: euro 1.918 migliaia).
Di seguito si fornisce la movimentazione del fondo svalutazione crediti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007:

(in migliaia di Euro)	31 dicembre 2006	Incrementi	Utilizzi	Rilasci	31 dicembre 2007
Fondo svalutazione crediti	**1.918**	**3.691**	**(50)**	**(37)**	**5.522**

Il significativo incremento è attribuibile sia all'ammontare di Euro 1.705 migliaia di fondo svalutazione crediti iscritto nelle società di nuova acquisizione alla data dell'acquisto, sia ad un accantonamento dell'anno di Euro 1.986 migliaia.
Si fornisce di seguito l'analisi dei crediti commerciali che, al 31 dicembre 2007, erano scaduti ma non svalutati:

(in migliaia di Euro)	TOTALE	Nè scaduti nè svalutati	Scaduti ma non svalutati				
			< 30 giorni	*30-60 giorni*	*60-90 giorni*	*90-120 giorni*	*Oltre 120 giorni*
31 dicembre 2007	323.277	230.475	10.140	10.725	19.949	8.165	43.822
31 dicembre 2006	289.457	191.987	33.329	9.759	9.172	6.931	38.278

I saldi riportati sono al netto dei crediti svalutati ma al lordo dell'effetto attualizzazione di cui si è detto sopra.

Nel corso del 2007 si è perfezionata un'operazione finanziaria di cessione dei crediti originati dall'attività commerciale con Calyon S.A. Corporate & Investment Bank allo scopo di liberare risorse da impiegare principalmente in operazioni di crescita per linee esterne. Il contratto stipulato è di durata annuale rinnovabile per 5 anni e prevede la cessione dei crediti su base revolving ad intervalli trimestrali.
Le cessioni dei crediti sono avvenute pro soluto il 26/03/2007, il 25/06/2007, il 25/09/2007 ed il 21/12/2007, per un valore nominale complessivo pari a euro 339.134 migliaia. In considerazione delle caratteristiche dell'operazione si è proceduto alla "derecognition" del credito, alla contabilizzazione dei costi inerenti la strutturazione dell'operazione per euro 1.085 migliaia, dei costi relativi al credit discount per euro 1.123 migliaia e all'interest discount per euro 12.430 migliaia, per un importo complessivo pari ad euro 14.638 migliaia. Sulla base dell'andamento storico dei debitori oggetto di cessione, l'incidenza del rischio di credito è estremamente contenuta mentre risulta più rilevante il rischio di ritardato pagamento in quanto trattasi di crediti vantati nei confronti di enti pubblici. Nell'ambito dell'operazione il Gruppo ha rilasciato due fideiussioni per un importo nominale complessivo pari a euro 16.711 migliaia; alla luce delle caratteristiche dell'operazione e delle protezioni cui è subordinata l'ipotesi di escussione delle fideiussioni, il fair value delle garanzie finanziarie sottostanti è stimabile in Euro 101 migliaia, che il Gruppo ha iscritto tra le Altre passività finanziarie, in contropartita ad un onere finanziario (si veda la nota 17).
Le rimanenze di lavori in corso su ordinazione, che si incrementano passando da Euro 7.020 migliaia ad Euro 12.643 migliaia, si riferiscono a commesse di costruzione o ristrutturazione di fabbricati ed a commesse per opere di riqualifica impianti, sempre più frequentemente incluse nell'ambito dei contratti pluriennali di servizi integrati o di global service.
Tra gli Altri crediti correnti si segnalano:

- I crediti verso l'erario, che si riferiscono prevalentemente ai crediti IVA che alcune società del Gruppo vantano.
- Tra i Crediti diversi sono inclusi i saldi attivi, per euro 2.117 migliaia (al 31 dicembre 2006: euro 2.088 migliaia, dei conti correnti accesi presso la Banca di Roma gestiti in nome proprio e per conto dell'INPDAP come previsto da un contratto di property management stipulato con il suddetto ente. Attualmente tali conti risultano bloccati dal Tribunale in seguito al contenzioso sorto con INPDAP. Si è ritenuto pertanto corretto ai fini della corretta rappresentazione di tale posta di classificarla nella voce Altri crediti correnti, anche in quanto essa risulta direttamente connessa con la voce Altri debiti verso INPDAP (si veda la nota 18) .

13. DISPONIBILITÀ LIQUIDE, MEZZI EQUIVALENTI ED ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Si espone di seguito la composizione del saldo al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
c/c e Depositi bancari	31.629	10.645
Assegni	13	-
Cassa	71	53
Consorzi c/finanziari impropri	10.705	5.722
DISPONIBILITÀ LIQUIDE, MEZZI EQUIVALENTI	**42.418**	**16.420**

I depositi bancari maturano interessi ai rispettivi tassi a breve termine.

Anche gli importi depositati presso il Consorzio Cooperativo Finanziario Per Lo Sviluppo (C.C.F.S.), che compongono il saldo dei Consorzi c/fianziari impropri, hanno natura di c/c disponibili e maturano interessi.

Il valore equo delle disponibilità liquide è pertanto di euro 42.418 migliaia (al 31 dicembre 2006: euro 16.420 migliaia).

Al 31 dicembre 2007, la Capogruppo ha linee di credito non utilizzate per Euro 83.639 migliaia (2006: Euro 66.072 migliaia).

14. CAPITALE SOCIALE E RISERVE

(capitale sociale in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Azioni ordinarie da euro 1 cadauna	**77.964**	**116.964**

Le azioni ordinarie hanno valore nominale di euro 1.

Le azioni ordinarie emesse e completamente liberate sono in numero di 77.964.000 al 31 dicembre 2007, mentre erano in numero di 116.964.000 al 31 dicembre 2006.

In data 5 dicembre 2007, infatti, l'assemblea straordinaria di MFM S.p.A. ha deliberato una riduzione del Capitale sociale di Euro 39.000 migliaia tramite annullamento di numero 39.000.000 di azioni, in misura proporzionale alle precedenti percentuali di partecipazione dei soci al capitale sociale.

La Capogruppo non detiene azioni proprie.

Riserve e Utili (Perdite) accumulati

(in migliaia di Euro)	RISERVE				UTILI (PERDITE) ACCUMULATI		
	Riserva legale	Sovrapprezzo azioni	Altre Riserve	Totale Riserve	Utili (perdite) accumulati della Capogruppo	Riserva di consolidam.	Totale utili (perdite) accumulati
1° gennaio 2006	**132**	**-**	**(44.102)**	**(43.970)**	**-**	**352**	**352**
Allocazione risultato civilistico 2005 della Capogruppo	4.808	-	-	**4.808**		5.220	**5.220**
31 dicembre 2006	**4.940**	**-**	**(44.102)**	**(39.162)**	**-**	**5.572**	**5.572**
Allocazione risultato civilistico 2006 della Capogruppo	6.394			**6.394**		898	**898**
Riduzione di capitale sociale			36.501	**36.501**		2.500	**2.500**
Variazione area consolidamento			(46.278)	**(46.278)**			-
31 dicembre 2007	**11.334**	**-**	**(53.879)**	**(42.545)**	**-**	**8.970**	**8.970**

15. BENEFICI PER DIPENDENTI E FONDI PENSIONE

La Società non ha in essere piani pensionistici a benefici definiti in senso proprio.

Tuttavia il fondo trattamento di fine rapporto (TFR) previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, dal punto di vista della rilevazione in bilancio, rientra in tale tipologia e come tale è stato trattato contabilmente, come illustrato nei principi contabili applicati.

La Società ha provveduto a rilevare nel periodo un provento non ricorrente (euro 1.838 migliaia) derivante dalla rideterminazione (c.d. curtailment) del fondo trattamento di fine rapporto pregresso a seguito delle modifiche introdotte dalla Finanziaria 2007 relative alla destinazione delle quote maturande che hanno modificato la natura dell'istituto da programma a benefici definiti a programma a contributi definiti. Tale rideterminazione si basa essenzialmente sull'esclusione dal calcolo attuariale delle retribuzioni future e delle relative ipotesi di incremento. Le tabelle seguenti sintetizzano i componenti del costo netto dei benefici rilevato nel conto economico e gli importi rilevati nel bilancio relativamente al TFR, evidenziando in una voce specifica il curtailment, ovvero l'effetto che la variazione della normativa ha avuto sul fondo TFR al 1° gennaio 2007.

Di seguito è riportato il dettaglio del costo netto del beneficio, incluso nel costo del personale.

(in migliaia di Euro) COSTO NETTO DEL BENEFICIO	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2007	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2006
Curtailment	(1.838)	0
Costo previdenziale (service cost)	642	4.299
Oneri finanziari sulle obbligazioni	1.004	659
(Utili)/perdite attuariali	3.546	853
COSTO NETTO DEL BENEFICIO	**3.354**	**5.811**

Non vi sono attività a servizio del piano.

Le variazioni del valore attuale dell'obbligazione per benefici definiti (TFR) sono le seguenti:

(in migliaia di Euro) MOVIMENTAZIONE FONDO TFR	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2007	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2006
Saldo di apertura del fondo TFR (valore attuale)	**20.644**	**19.642**
Incremento per aggregazione di imprese	7.801	
Benefici pagati	(5.343)	(4.809)
Curtailment (past service cost)	(1.838)	
Costo previdenziale per le prestazioni correnti (service cost)		4.299
Oneri finanziari sulle obbligazioni assunte	1.004	659
(Utili)/perdite attuariali sull'obbligazione	4.188	853
Saldo di chiusura del fondo TFR (valore attuale)	**26.456**	**20.644**

Le ipotesi principali usate nel determinare l'obbligazione relativa al trattamento di fine rapporto sono qui di seguito illustrate:

(valori in percentuale)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Tasso di sconto	4,8%	4,1%
Tasso di inflazione	2,5%	2,0%
Tasso di incremento salariale	N/A	3,0%
Turnover stimato	Dal 8% al 16%	Dal 5% al 20%

La stima del tasso di turnover è presentata in forma di range in quanto piuttosto variabile da una società all'altra del gruppo. L'attuario da noi incaricato per il ricalcolo ha utilizzato stime di turnover diverse per le singole società.
Si riportano di seguito i dati relativi al numero medio dei lavoratori dipendenti del Gruppo e dei lavoratori somministrati al Gruppo da Manutencoop Società Cooperativa:

	ESERCIZIO 2007	ESERCIZIO 2006
Dirigenti	18	11
Impiegati	793	644
Operai	7.856	6.300
Lavoratori dipendenti	**8.667**	**6.955**
Dirigenti	16	17
Impiegati	224	186
Operai	332	291
Lavoratori somministrati	**572**	**494**

I dati sopra riportati includono, integralmente e non proporzionalmente, i dipendenti della joint venture MP Facility S.p.A., il cui numero medio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è di 289 (per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006: 351). MP Facility S.p.A. non impiega lavoratori somministrati.

16. FONDI PER RISCHI ED ONERI

Si fornisce di seguito la composizione e la movimentazione dei fondi rischi e oneri per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007:

(in migliaia di Euro)	Rischi su partecipazioni	Rischi su collaudi e lavori	Cause legali in corso	Contenzioso Fiscale	Fondo idennità suplettiva di clientela	Fondo ristrutturazione	Fondo premi dipendenti	TOTALE
Al 1° gennaio 2007	**36**	**611**	**453**			**2.616**	**381**	**4.097**
Incremento per aggregazione di imprese			946	50	19			1.015
Accantonamenti		377	39		15		265	696
Utilizzi	(5)	(386)	(340)	(28)		(587)	(293)	(1.639)
Riclassifiche			(218)					(218)
Al 31 dicembre 2007	**31**	**602**	**880**	**22**	**34**	**2.029**	**353**	**3.951**
A breve 31 dicembre 2007	31	184	447	22		2.029	353	3.066
A medio/lungo 31 dicembre 2007		418	433		34			885
A breve 31 dicembre 2006	36	194	128			2.616	381	3.355
A medio/lungo 31 dicembre 2006		417	325					742

Fondo rischi su collaudi e lavori

Il fondo accoglie la stima dei rischi connessi a possibili contestazioni dei clienti in merito alla rendicontazione di lavori, di norma straordinari, che richiedono l'approvazione, da parte del cliente stesso, preventiva alla fatturazione. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per Euro 386 migliaia ed è stato incrementato di euro 377 migliaia.

Fondo cause legali in corso

In sede di chiusura di bilancio viene valutato il rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza in cause legali in corso con clienti, fornitori e dipendenti. Alcune di queste contestazioni si riferiscono ad ipotetici vizi d'opera di cui all'art.1669 C.C. i cui rischi e il relativo fondo sono stati oggetto del conferimento del 30/12/2003. Si precisa che in riferimento ai dipendenti trasferiti con i conferimenti dei rami d'azienda denominati 'Palladio' e 'Fidia', per i contenziosi riferiti a tali lavoratori relativi a periodi anteriori alle date di conferimento non è stato accantonato alcun importo, ancorché la Società risulti debitrice in solido con la Manutencoop Soc. Coop. poiché, in forza degli accordi esistenti, quest'ultima vi farà fronte in caso di soccombenza.

Nel corso dell'esercizio il fondo si è incrementato per le acquisizioni delle società Servizi Ospedalieri, Minati, Teckal ed Omasa per Euro 946 migliaia, ha subito un utilizzo per euro 340 migliaia ed un accantonamento per ulteriori euro 39 migliaia. Gli Euro 218 migliaia di riclassifiche, si riferiscono ad Omasa, per la quale il Gruppo, in seguito all'acquisizione, ha provveduto a riclassificare alcuni importi precedentemente iscritti tra i fondi rischi, a diretta deduzione delle relative poste dell'attivo (in particolare partecipazioni e crediti).

Fondo benefici dovuti a dipendenti per la cessazione del rapporto di lavoro

Il fondo, accantonato nel corso degli esercizi precedenti dalla JV MP Facility S.p.A. è stato utilizzato per euro 587 migliaia (quota di competenza del Gruppo) nel corso dell'esercizio 2007 a fronte di pagamenti effettuati al personale alla cessazione del rapporto di lavoro. La passività residua rappresenta la miglior stima ad oggi dei benefici dovuti a dipendenti (a) che hanno ricevuto proposta entro il 31 dicembre 2007 di terminare il proprio rapporto di lavoro a seguito del riconoscimento di un incentivo quantificato ad personam; (b) che è prevedibile che accetteranno l'offerta e (c) che termineranno il proprio rapporto di lavoro in un periodo di tempo sufficientemente breve da rendere poco probabili significativi cambiamenti del piano.

Premi al personale

A fronte di utilizzi per Euro 293, è stato adeguato il fondo premi a dipendenti per un importo stimato in euro 265 migliaia a fronte dell'erogazione che si valuta verrà effettuata sulla base dei risultati ottenuti da parte del management aziendale e per la quale non è ancora stato definito il 'quantum' puntuale.

17. PRESTITI, FINANZIAMENTI ED ALTRE PASSIVITÀ FINANZIARIE

La voce prestiti e finanziamenti è composta dalla quota corrente e non corrente dei finanziamenti erogati da istituti di credito e finanziari, nonché dai soci consorziati e dei debiti verso altri finanziatori iscritti nel bilancio consolidato in applicazione del metodo finanziario di contabilizzazione delle operazioni di leasing. Il dettaglio dei finanziamenti è fornito di seguito:

(in migliaia di Euro)	Tasso effettivo %	Scadenza	31 DICEMBRE 2007		31 DICEMBRE 2006	
A BREVE E MEDIO/LUNGO				di cui a lungo		di cui a lungo
Finanziamento Unicredit – 1	Euribor3m +0,75	30/09/2007			3.433	
Finanziamento Unicredit – 2	Euribor3m +0,75	31/12/2013	24.973	24.973		
Mutuo ipotecario "Investire partecipazioni"	4	2010	474	283		
Finanziamenti bancari in c/c e anticipi	Euribor3m +0,3/0,4	A richiesta	111.615		49.484	
Carte commerciali	4,36	gen-08	2.000		2.000	
Hot Money (denaro caldo)	3,98/4,05	feb-07	0		6.500	
Finanziamento dalla controllante Manutencoop Soc. Coop.	Euribor3m +0,5	31/12/2008	66.025		2.336	
Obbligazioni derivanti da leasing finanziario	Euribor3m +0,9	2008-2013	4.033	2.741	1.923	1.363
Finanziamenti da soci consorziati	0/Euribor3m +0,5	2008	370		559	
C/c finanziario c/o consorzi	4,5-6	A richiesta	143			
Finanziamento da Calyon – cessione crediti	5,75	31/03/2008	5.441			
Factoring crediti commerciali	Euribor3m +1,05	Scad. crediti	883			
Altre passività finanziarie correnti	5,75	31/03/2008	11.123			
			227.080	**27.997**	**66.235**	**1.363**

Al fine di illustrare l'evoluzione della situazione finanziaria del Gruppo nel corso dell'esercizio 2007, si riporta di seguito un prospetto di movimentazione dei finanziamenti passivi tra il 31 dicembre 2006 ed il 31 dicembre 2007:

(in migliaia di Euro) A BREVE E MEDIO/LUNGO	31-12-2006	Incrementi per aggregazioni aziendali	Accensioni per finanziare le aggregazioni	Accensioni e rimborsi	31-12-2007
Finanziamento Unicredit - 1	3.433	0		(3.433)	0
Finanziamento Unicredit - Teckal pre-acquisizione		18.437		(18.437)	0
Finanziamento Unicredit - 2		0		24.973	24.973
Mutuo ipotecario "Investire partecipazioni"		527		(53)	474
Finanziamenti bancari in c/c e anticipi	49.484	63.980	74.591	(76.440)	111.615
Carte commerciali	2.000	2.000		(2.000)	2.000
Hot Money (denaro caldo)	6.500	0		(6.500)	0
Finanziamento dalla controllante Manutencoop Soc. Coop.	2.336	0	60.000	3.689	66.025
Obbligazioni derivanti da leasing finanziario	1.923	1.775		335	4.033
Finanziamenti da soci	559	0		(189)	370
Vendor loan - Teckal		11.438		(11.438)	0
C/c finanziario c/o consorzi		0		143	143
Finanziamento da Calyon cessione crediti		0		5.441	5.441
Factoring crediti commerciali		2.588		(1.705)	883
Altre passività finanziarie correnti		0		11.123	11.123
	66.235	**100.745**	**134.591**	**(74.491)**	**227.080**

Finanziamento Unicredit - 1

Nel mese di settembre 2007 si è estinto il finanziamento, precedentemente in essere con Unicredit, da parte della Capogruppo MFM S.p.A..

Finanziamento Unicredit Teckal pre-acquisizione – Vendor loan Teckal – Finanziamento Unicredit - 2

In sede di acquisizione della società Teckal, il Gruppo ha estinto un precedente finanziamento, in essere da parte di Unicredit verso la società acquisita, di Euro 18.437 migliaia, nonché il vendor loan precedentemente in essere per Euro 11.438 migliaia, accendendo un finanziamento presso Unicredit per nominali Euro 25.000 migliaia. Il valore contabile di quest'ultimo al 31 dicembre 2007 è di Euro 24.973.

Mutuo "Investire Partecipazioni"

Si tratta di un mutuo, che vede Servizi Ospedalieri S.p.A. quale società debitrice, da rimborsare in rate semestrali con scadenza 2010.

Scoperti bancari

Gli scoperti bancari non sono assistiti da garanzie; la variazione manifestatasi nel corso dell'esercizio 2007 è attribuibile all'effetto combinato dell'inclusione delle passività finanziarie delle società di nuova acquisizione, parzialmente compensato dall'impiego delle risorse liberate attraverso la cessione dei crediti di cui si è detto alla nota 12.

Carte commerciali

L'operazione in essere al 31 dicembre 2006 è stata rimborsata alla data del 30/1/2007.
Al 31 dicembre 2007 è in essere un'operazione di carte commerciali da parte di Servizi Ospedalieri con scadenza gennaio 2008, regolarmente rimborsata alla scadenza.

Hot Money

Le operazioni di hot money in essere al 31 dicembre 2006 sono state rimborsate alla scadenza, nel corso dei primi mesi del 2007.

Conti finanziari Gruppo Manutencoop

Si tratta di un conto finanziario sul quale sono regolati i rapporti con la controllante Manutencoop Società Cooperativa. Al 31 dicembre 2007 il saldo è negativo e pari ad Euro 66.025 migliaia, prevalentemente costituito dal finanziamento erogato da Manutencoop Soc. Coop. alla Capogruppo in occasione dell'acquisizione da parte di quest'ultima della partecipazione in servizi Ospedalieri S.p.A. (nota 4.4).

Il saldo matura interessi ad un tasso pari all'Euribor a 3 mesi + uno spread dello 0,50% ed è rimborsabile a vista, il contratto di conto corrente finanziario scade alla data del 31 dicembre 2008, salvo tacito rinnovo.

Obbligazioni derivanti da leasing finanziario

I contratti di leasing stipulati non sono garantiti e si riferiscono ad automezzi e ad impianti e macchinari utilizzati da Servizi Ospedalieri nei rocessi produttivi del lavaggio e della sterilizzazione. I contratti relativi agli automezzi hanno tutti durata di 5 anni, mentre può variare (normalmente tra 5 e 8 anni) la durata dei contratti relativi ad impianti e macchinari. Nel corso dell'esercizio 2007 si sono sottoscritti nuovi contratti di leasing finanziario per euro 1.038 migliaia e si sono rimborsate quote capitale per totali euro 1.375 migliaia.

Finanziamenti da soci consorziati

Si tratta della quota erogata dai soci consorziati, terzi al Gruppo, alle società consortili incluse nell'area di consolidamento poiché controllate o detenute in joint venture al 50%. Si tratta di finanziamenti in taluni casi infruttiferi e rimborsabili su richiesta, in altri hanno una scadenza determinata contrattualmente ed in altri ancora non hanno una scadenza determinata contrattualmente (formalmente a richiesta) ma che nella sostanza saranno rimborsati al termine del contratto pluriennale di servizi in ragione del quale la società consortile è stata costituita.

Per quanto riguarda i finanziamenti rimborsabili a richiesta nella forma e nella sostanza, non si è ritenuto che la componente finanziaria fosse non significativa e non si è proceduto ad alcuna attualizzazione.

Per quanto riguarda invece i finanziamenti a scadenza e quelli per cui si può attendibilmente presumere che il rimborso avverrà alla scadenza del contratto di servizi inerente la società consortile, si è proceduto ad attualizzare i debiti per la durata residua stimata e sulla base di un tasso ritenuto di mercato (l'Eurirs per prestiti con durata residua superiore a 12 mesi e l'Euribor per quelli con durata residua inferiore ai 12 mesi, in entrambi i casi maggiorati di uno spread pari allo 0,5%).

Conti correnti finanziari presso Consorzi

Si tratta di conti correnti finanziari a vista, sui quali maturano interessi, che vengono utilizzati principalmente per regolare i rapporti tra le società del Gruppo ed i consorzi, rispettivamente il Consorzio Nazionale Servizi (CNS) ed il Consorzio Cooperative Costruttori (CCC). Di norma presentano un saldo positivo e sono classificati tra le disponibilità liquide. Al 31 dicembre 2007 presentano un saldo negativo per complessivi euro 143 migliaia (al 31 dicembre 2006 presentava un saldo positivo per euro 498 migliaia, classificato tra le disponibilità liquide).

Finanziamento da Calyon – cessione crediti

In questa voce è stato classificato il saldo, pro-quota, dei crediti commerciali della Capogruppo nei confronti della joint-venture MP Facility S.p.A. (pari ad euro 5.441 migliaia) che al 31 dicembre 2007 risultavano ceduti nell'ambito dell'operazione di cessione crediti a Calyon S.A. Corporate & Investment Bank.

La scadenza del finanziamento è individuabile nella scadenza contrattuale dei crediti ceduti, prevista a 90 giorni data fattura fine mese.

Il costo finanziario relativo all'operazione è rappresentato dall'interest discount complessivo della presentazione effettuata in data 21 dicembre 2007 e pari al 2,9134%.

Altre passività finanziarie correnti

In questa voce sono state classificate 2 differenti tipologie di passività finanziaria:

- il saldo a debito nei confronti di Calyon S.A. Corporate & Investment Bank, pari ad euro 11.022 migliaia relativo ai crediti ceduti nell'ambito della cessione crediti di cui si è detto alla nota 12, incassati dal Gruppo per conto del cessionario e non ancora versati al 31 dicembre 2007;
- la valutazione a fair value del rischio sottostante alla fideiussione rilasciata a Calyon, descritta nella nota 12, per Euro 101 migliaia.

18. DEBITI COMMERCIALI ED ALTRI DEBITI CORRENTI

Si fornisce di seguito la composizione della voce al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006:

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Debiti verso fornitori	173.769	123.609
Debiti verso clienti per lavori da eseguire	2.611	2.377
Debiti commerciali vs terzi	**176.380**	**125.986**
Debiti comm. vs collegate	14.420	8.821
Debiti comm. vs controllanti	8.035	3.758
Debiti commerciali infragruppo	**22.455**	**12.579**
DEBITI COMMERCIALI E ACCONTI DA CLIENTI	**198.835**	**138.565**
Debiti diversi a breve verso collegate	-	134
Altri debiti a breve infragruppo	**-**	**134**
Debiti verso dipendenti	22.961	16.591
Debiti verso istituti previdenziali	5.059	3.078
Debiti verso l'erario	37.863	22.654
Incassi per conto di ATI	5.726	4.611
Incassi property per conto committenza	2.117	2.088
Decimi CS da versare a partecipate	1	53
Adeguamento crediti/debiti in valuta	6	-
Altri debiti a breve	1.311	913
Altri debiti a breve verso terzi	**75.044**	**49.988**
Ratei passivi interessi passivi a breve	88	-
Altri ratei passivi a breve	478	148
Altri risconti passivi a breve	171	41
RATEI/RISCONTI PASSIVI A BREVE	**737**	**189**
ALTRI DEBITI CORRENTI	**75.781**	**50.311**

Termini e condizioni delle passività sopra elencate:

Per i termini e le condizioni relativi alle relazioni con parti correlate si veda la nota 32.

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90/120 giorni data fattura.

Gli altri debiti sono infruttiferi e sono regolati in media a 30 giorni ad esclusione dei debiti verso dipendenti per ratei 14° e ferie regolati mediamente a 6 mesi e del debito verso l'Erario per IVA ad esigibilità differita regolata al momento dell'incasso dei relativi crediti commerciali.

Gli incrementi evidenziati rispetto al 31 dicembre 2006 sono per lo più attribuibili alla dotazione di debiti commerciali e diversi delle società di nuova acquisizione (Servizi Ospedalieri, Minati, Omasa, e Teckal: si veda la nota 4).

19. INFORMATIVA DI SETTORE

In considerazione del fatto che i rischi e la redditività del Gruppo risentono in primo luogo delle differenze fra le tipologie di servizio offerte, lo schema di presentazione primario del Gruppo è per settori di attività.

Lo schema di presentazione secondario del Gruppo è per aree geografiche, tuttavia, operando il Gruppo al momento sul solo territorio nazionale, non si ritiene che le diverse aree sub-nazionali nelle quali il Gruppo opera presentino differenze di redditività e di rischiosità tali da richiedere una specifica analisi settoriale.

Si riporta di seguito l'informativa di settore secondo lo schema di presentazione primario per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

Informazioni per settore di attività relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 ed all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006:

INFORMATIVA DI SETTORE ECONOMICA PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

(in migliaia di Euro) 31 DICEMBRE 2007	Facility Management	Laundering Sterilization	Property Manag.	Other	Elisioni	Consolidato
Ricavi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007						
Vendite a terzi	479.645	93.717	4.754	27.688		605.804
Vendite intersettoriali	595	41		682	(1.318)	-
TOTALE RICAVI	**480.240**	**93.758**	**4.754**	**28.370**	**(1.318)**	**605.804**
Risultati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007						
Costi di settore	(393.952)	(84.895)	(3.505)	(26.333)	1.129	(507.556)
Risultato di settore	**86.288**	**8.863**	**1.249**	**2.037**	**(189)**	**98.248**
Costi generali	(41.875)	(6.643)	(38)	(394)	189	(48.761)
Risultato operativo	**44.413**	**2.220**	**1.211**	**1.643**	**-**	**49.487**
Utile (Perdite) da società collegate valutate con il metodo del Patrimonio Netto	2.624	3				2.627
Proventi (oneri) finanziari netti						(15.501)
Risultato prima delle imposte						36.613
Imposte sul reddito						(23.891)
RISULTATO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007						**12.722**

INFORMATIVA DI SETTORE PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2007

(in migliaia di euro) 31 DICEMBRE 2007	Facility Management	Laundering Sterilization	Property Manag.	Other	Elisioni	Consolidato
Attività e passività alla data del 31 dicembre 2007						
Attività operative dirette di settore	398.698	92.755	8.118	10.086	(533)	509.124
Attività attribuite indirettamente ai settori	12.772	6.866	59	324	-	20.021
Partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto	13.775	503	25	-	-	14.303
Attività finanziarie e relative alle imposte correnti						51.842
TOTALE ATTIVITÀ	**425.245**	**100.124**	**8.202**	**10.410**	**(533)**	**595.290**
Passività operative di settore	221.012	44.090	5.146	9.120	(533)	278.835
Passività attirbuite indirettamente ai settori	28.014	5.541	26	269	-	33.850
Passività finanziarie e relative alle imposte correnti						225.100
TOTALE PASSIVITÀ	**249.026**	**49.631**	**5.172**	**9.389**	**(533)**	**537.785**

ALTRE INFORMAZIONI DI SETTORE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

(in migliaia di euro) 31 DICEMBRE 2007	Facility Management	Laundering Sterilization	Property Manag.	Other	Elisioni	Consolidato
Altre informazioni di settore al 31 dicembre 2007						
Investimenti in attività del settore	4.722	17.039		36	21.797	
Ammortamenti e svalutazioni di attività del settore	(3.653)	(18.190)	(3)	(21)	(21.867)	

INFORMAZIONI PER SETTORE DI ATTIVITÀ RELATIVE ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006

(in migliaia di Euro) 31 DICEMBRE 2006	Facility Management	Property	Other	Elisioni	Consolidato
Ricavi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006					
Vendite a terzi	419.282	5.516	28.393		453.191
Vendite intersettoriali			480	(480)	-
TOTALE RICAVI	**419.282**	**5.516**	**28.873**	**(480)**	**453.191**
Risultati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006					
Costi di settore	(348.775)	(4.483)	(26.516)	353	(379.421)
Risultato di settore	**70.507**	**1.033**	**2.357**	**(127)**	**73.770**
Costi generali	(33.402)	(37)	(353)	127	(33.664)
Risultato operativo	**37.106**	**996**	**2.004**		**40.106**
Utile (Perdite) da società collegate valutate con il metodo del Patrimonio Netto	3.267				3.267
Proventi (oneri) finanziari netti					(181)
Risultato prima delle imposte					43.192
Imposte sul reddito					(23.505)
Risultato attività discontinue					942
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006					**20.629**

INFORMATIVA DI SETTORE PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2006

(in migliaia di Euro) 31 DICEMBRE 2006	Facility Management	Property	Other	Elisioni	Consolidato
Attività e passività alla data del 31 dicembre 2006					
Attività operative dirette di settore	330.684	8.389	9.291	(583)	347.783
Attività attribuite indirettamente ai settori	6.016	7	58		6.081
Partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto	12.250	25			12.275
Attività finanziarie e relative alle imposte correnti					22.704
TOTALE ATTIVITÀ	**348.950**	**8.422**	**9.349**	**(583)**	**388.843**
Passività operative di settore	181.178	5.048	6.611	(776)	192.061
Passività attirbuite indirettamente ai settori	21.287	24	247		21.558
Passività finanziarie e relative alle imposte correnti					70.590
TOTALE PASSIVITÀ	**202.465**	**5.072**	**6.858**	**(776)**	**284.209**

ALTRE INFORMAZIONI DI SETTORE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006

(in migliaia di Euro) 31 DICEMBRE 2006	Facility Management	Property Management	Other	Consolidato
Altre informazioni di settore al 31 dicembre 2006				
Investimenti diretti in attività del settore	2.256		50	2.306
Investimenti allocati al settore	2.859		73	2.933
INVESTIMENTI TOTALI NEL SETTORE	**5.115**	**0**	**123**	**5.239**
Ammortamenti e svalutazioni diretti di settore	(1.354)		(13)	(1.367)
Ammortamenti e svalutazioni allocati al settore	(2.008)	(2)	(11)	(2.021)
AMMORTAMENTI TOTALI NEL SETTORE	**(3.362)**	**(2)**	**(24)**	**(3.388)**

20. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	2007	2006
Prestazioni di servizi	545.072	406.140
Attività edile e di realizzazione impianti	59.727	46.507
	604.799	**452.647**

L'esercizio 2007 mostra un incremento nei Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, rispetto al 2006, di euro 152.152 migliaia, in ragione sia dell'apporto in termini di ricavi delle nuove acquisizioni (Servizi Ospedalieri, Minati, Teckal ed Omasa, per complessivi Euro 108.917 migliaia), sia dell'acquisizione di nuovi contratti di facility management e dell'incremento dell'attività di costruzioni (complessivamente incrementatisi per Euro 43.235 migliaia).

21. ALTRI RICAVI E PROVENTI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(importi in migliaia di Euro)	2007	2006
Contributi c/esercizio	46	142
Plusvalenze immobilizzazioni materiali	197	31
Recupero costi personale distaccato	233	266
Recupero altri costi e servizi	2	-
Rifusione danni	189	85
Ricavi per locazioni e affitti	1	-
Altri ricavi operativi	337	20
	1.005	**544**

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 gli Altri ricavi e proventi mostrano un incremento di euro 461 migliaia, rispetto all'esercizio precedente principalmente in ragione dell'allargamento dell'area di consolidamento di cui si è detto nelle note 2 e 4.

L'incremento delle plusvalenze su immobilizzazioni materiali è principalmente attribuibile alle plusvalenze realizzate da Servizi Ospedalieri nella cessione di biancheria non più noleggiabile nell'ambito dell'attività di lavanolo.

22. CONSUMI DI MATERIE

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**
Variazione delle rimanenze di combustibili e materie prime	220	258
Acquisto combustibili	(32.586)	(24.026)
Acquisto materie prime	(25.908)	(17.286)
Acquisto materie sussidiarie e di consumo	(9.348)	(3.027)
Imballaggi	(1.611)	-
Altri acquisti	(2.641)	(1.981)
	(71.874)	**(46.062)**

La voce Consumi di materie si incrementa di euro 25.812 migliaia quale effetto combinato dell'inclusione nell'area di consolidamento delle società di nuova acquisizione, per Euro 16.120 migliaia e di un residuale aumento dei costi per materie di Euro 9.692 migliaia quale conseguenza della crescita dei ricavi per l'acquisizione di nuovi contratti come spiegato alla nota 20.

23. COSTI PER SERVIZI E GODIMENTO BENI DI TERZI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**
Prestazioni di terzi	(197.726)	(166.844)
Prestazioni consortili	(6.695)	(3.876)
Manutenzione e riparazione attrezzature	(3.940)	(2.243)
Prestazioni professionali	(21.987)	(16.270)
Trasporti	(6.528)	(3.665)
Pubblicità e promozione	(1.631)	(259)
Premi e provvigioni	(320)	(8)
Assicurazioni e fidejussioni	(1.887)	(1.587)
Servizi bancari	(149)	(87)
Utenze	(6.108)	(4.971)
Emolumenti amministratori e sindaci	(1.267)	(1.108)
Spese trasferte e rimborsi spese	(2.038)	(1.474)
Servizi per il personale	(3.676)	(2.272)
Altri servizi	(593)	(1.616)
Costi per servizi	**(254.545)**	**(206.280)**
Affitti passivi	(7.463)	(4.113)
Noleggi ed altri	(766)	(856)
COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	**(8.229)**	**(4.969)**
	(262.774)	**(211.249)**

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 i Costi per servizi e godimento beni di terzi totalizzano euro 262.774 migliaia, euro 51.525 migliaia in più rispetto al precedente esercizio.
L'incremento è, nuovamente da scindere tra:

- i costi per servizi e godimento beni di terzi sostenuti dalle società acquisite nel periodo, pari ad Euro 36.393 migliaia,
- l'iscrizione di Euro 3.977 migliaia (cui si aggiungono Euro 73 migliaia iscritti tra i costi del personale, per complessivi Euro 4.050 migliaia) di costi relativi al processo di quotazione intrapreso nel 2007 e poi interrotto in data 1° febbraio 2008 a causa delle sfavorevoli condizioni dei mercati finanziari (si veda la nota 35 relativa agli eventi successivi alla chiusura del bilancio) e
- l'incremento di Euro 11.155 migliaia, coerente con quanto fatto registrare dai ricavi.

Nel dettaglio, i principali incrementi hanno riguardato voci di costi per servizi quali le Prestazioni di terzi (euro 30.882 migliaia), le Prestazioni consortili (euro 2.819 migliaia), i Trasporti (Euro 2.863 migliaia, riferiti principalmente al settore del lavanolo) e le Prestazioni professionali (euro 5.717 migliaia.
L'incremento dei costi per godimento beni di terzi, complessivamente Euro 3.260 migliaia, è interamente attribuibile alla voce Affitti passivi.

24. COSTI DEL PERSONALE

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**
Salari e stipendi	(115.951)	(90.265)
Oneri sociali	(36.715)	(27.873)
Costi somministrazione	(29.760)	(21.255)
Quota TFR versata all'INPS ed ai fondi	(6.260)	
Altri costi del personale	(256)	(832)
Benefici correnti	**(188.942)**	**(140.225)**
Accantonamento TFR	(3.354)	(5.811)
Fondi pensione integrativi		(78)
Benefici successivi	**(3.354)**	**(5.889)**
Benefici dovuti per la cessazione	(613)	(2.617)
Benefici dovuti per la cessazione	**(613)**	**(2.617)**
	(192.909)	**(148.731)**

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 mostra un incremento complessivo nei Costi del personale di euro 44.178 migliaia rispetto al precedente esercizio, passando da Euro 148.731 ad Euro 192.909.
Di questo aumento, Euro 31.865 migliaia sono dati dai costi del personale delle società di nuova acquisizione, mentre i restanti Euro 12.313 migliaia rappresentano un aumento del costo del personale da mettere in relazione all'incremento dei ricavi descritto alla nota 20.
Nel dettaglio:

- tra i benefici correnti si incrementano di euro 25.686 migliaia la voce Salari e stipendi, di euro 8.842 migliaia la voce Oneri sociali e di euro 8.505 migliaia la voce Costi somministrazione; si aggiunge, rispetto al 2006, a seguito dell'entrata in vigore della riforma dell'istituto del TFR, un importo di euro 6.260 migliaia di costi, calcolati attraverso la modalità civilistica di calcolo del TFR ma versati alla Tesoreria dell'INPS o ai Fondi di previdenza complementare;
- tra i benefici successivi si assiste ad una forte riduzione della voce Accantonamento TFR (in decremento euro 2.457 migliaia) in ragione di quanto descritto al punto precedente;
- La riduzione della voce Benefici dovuti per la cessazione è attribuibile fatto che nel 2007 sono venuti meno gli accantonamenti al fondo ristrutturazione aziendale effettuati nel 2006 da parte di MP Facility S.p.A. (si veda la nota 16).

25. ALTRI COSTI OPERATIVI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	2007	2006
Credit discount cartolarizzazione	(1.123)	
Perdite su crediti	(3)	(17)
Minusvalenze immobilizzazioni materiali	(30)	(25)
Altri tributi	(316)	(192)
Multe e penalità	(575)	(289)
Oneri diversi di gestione	(2.068)	(1.496)
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	**(4.115)**	**(2.019)**

Gli altri costi operativi ammontano, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, ad euro 4.115 migliaia, euro 2.096 migliaia in più rispetto all'esercizio precedente.
Tale incremento è attribuibile principalmente, da un lato, all'iscrizione di euro 1.123 migliaia di costi relativi al Credit discount pagato a Calyon S.A. Corporate & Investment Bank sull'operazione di cessione crediti di cui si è detto alla precedente nota 12, cui si rimanda, e, dall'altro, agli Altri costi operativi fatti registrare dalle società di nuova acquisizione (Euro 562 migliaia, al netto della quota di credit discount che fa riferimento ai crediti ceduti da Servizi Ospedalieri).
Il Credit discount è la quota del complessivo costo di cessione dei crediti quantificato a fronte del rischio di insolvenza dei debitori ceduti.

26. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITÀ

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	2007	2006
Ammortamento immobili, impianti e macchinari	(18.650)	(1.630)
Ammortamento immobili, impianti e macchinari in leasing	(1.694)	(555)
Ammortamento immobili, impianti e macchinari	**(20.344)**	**(2.185)**
Ammortamento altre attività immateriali	(1.433)	(1.107)
Ammortamento attività immateriali	**(1.433)**	**(1.107)**
Impairment avviamento	(116)	(96)
Svalutazioni crediti	(1.949)	(1.283)
Svalutazione altre attività immateriali	(90)	-
Svalutazione partecipazioni	(28)	-
Perdite di valore delle attività	**(2.183)**	**(1.379)**
Riversamento fondo svalutazione crediti	15	-
Altri ripristini di valore di attività	30	-
Ripristini di valore delle attività	**45**	**-**
TOTALE AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITÀ	**(23.915)**	**(4.671Z)**

La voce Ammortamenti, svalutazioni, ripristini di valore delle attività passa da Euro 4.671 migliaia dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 agli Euro 23.915 migliaia dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, con un incremento complessivo di Euro 19.244 migliaia.
Di questi, Euro 18.505 migliaia si riferiscono agli ammortamenti e sono attribuibili a Servizi Ospedalieri, che viene consolidata a partire dal 1° gennaio 2007, per Euro 17.705 migliaia (di cui Euro 14.307 migliaia relativi alla biancheria).

27. DIVIDENDI, PROVENTI ED ONERI DA PARTECIPAZIONI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**
Dividendi	86	301
Plusvalenze cessione partecipazioni		130
Minusvalenze cessione partecipazioni		(4)
TOTALE DIVIDENDI, PROVENTI ED ONERI DA PARTECIPAZIONI	**86**	**427**

28. PROVENTI FINANZIARI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	**2007**	**2006**
Interessi C/C bancari e postali	181	115
Interessi c/c impropri ed infragruppo	325	220
Interessi su crediti commerciali	746	124
Proventi da attualizzazione	2.897	1.201
Altri proventi finanziari	46	49
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	**4.195**	**1.709**

La voce proventi finanziari si incrementa, nel primo semestre 2007 rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente, di euro 2.486 migliaia. Gli incrementi maggiormente significativi hanno riguardato i proventi attivi derivanti dall'attualizzazione dei ricavi, per euro 1.696 migliaia, e gli interessi su crediti commerciali, per euro 622 migliaia.

29. ONERI FINANZIARI

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	2007	2006
Interessi finanziamenti bancari e scoperti di c/c	(3.203)	(1.745)
Interessi altri finanziamenti	(1.278)	(214)
Oneri finanziari su conti finanziari gruppo	(1.846)	(116)
Oneri finanziari su leasing	(209)	(78)
Interessi su debiti commerciali	(2)	-
Onere da valutazione al fair-value del rischio sulla garanzia finanziaria vs Calyon	(101)	-
Interest discount su cessione crediti	(12.430)	
Altri oneri finanziari	(713)	(164)
TOTALE ONERI FINANZIARI	**(19.782)**	**(2.317)**

La voce Oneri finanziari totalizza, nell'esercizio 2007, euro 19.782 migliaia, in aumento di euro 17.465 migliaia rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è da attribuirsi in via principale, per euro 12.430 migliaia, all'iscrizione dell'interest discount sulla cessione di crediti di cui si è detto alla precedente nota 12. Il residuo incremento della voce è attribuibile, in misura differente:

- agli oneri finanziari sostenuti dalle società acquisite nel corso dell'esercizio 2007 (Euro 2.841 migliaia al netto della quota di interest discount relativa alle cessioni di crediti effettuate da Servizi Ospedalieri),
- agli oneri finanziari sostenuti relativamente al fabbisogno di cassa generato dalle acquisizioni dell'esercizio,
- all'aumento dei tassi di interesse sui mercati finanziari rispetto alla media registrata nell'esercizio 2006.

30. IMPOSTE

Si fornisce di seguito la composizione della voce per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE	
(in migliaia di Euro)	2007	2006
IRAP	(8.846)	(8.301)
IRES	(13.960)	(14.822)
Proventi ed oneri da consolidato fiscale	1.293	6
Rettifiche in relazione ad imposte correnti relative ad esercizi precedenti	(57)	(42)
Imposte correnti	**(21.570)**	**(23.159)**
Imposte anticipate e differite	(2.321)	(346)
Imposte anticipate e differite	**(2.321)**	**(346)**
TOTALE IMPOSTE CORRENTI, ANTICIPATE E DIFFERITE	**(23.891)**	**(23.505)**

Nell'esercizio 2007 il Gruppo iscrive imposte per complessivi Euro 23.891 migliaia, Euro 386 migliaia in più rispetto al 2006.

Nel dettaglio le variazioni principali sono le seguenti:

- Un incremento di Euro 545 migliaia dell'IRAP,

- Una riduzione di Euro 862 migliaia dell'IRES,
- Un incremento di Euro 1.287 migliaia dei proventi da consolidatio fiscale, quasi interamente derivanti dalla perdita fiscale ai fini IRES registrata da Servizi Ospedalieri
- Un incremento netto di Euro 1.975 migliaia della voce imposte anticipate e differite, che si riferisce, per Euro 2.183 migliaia alla svalutazione, da parte di Servizi Ospedalieri, delle perdite fiscali relative a precedenti esercizi che non sono più recuperabili.
  É importante sottolineare come, con l'entrata in vigore della Legge Finananziaria 2007, le aliquote da applicarsi alle differenze temporanee tra imponibile fiscale e risultato ante-imposte di bilancio sono ridotte come segue:
- L'aliquota IRES passa dal 33% al 27,5%
- L'aliquota IRAP passa da un valore base del 4,25% al 3,9%
  Questo ha comportato un proporzionale effetto di riduzione degli importi precedentemente iscritti tra le attività per imposte anticipate e tra le passività per imposte differite con un effetto netto positivo (sopravvenienza attiva) di Euro 202 migliaia.
  La riconciliazione tra le imposte correnti sul reddito contabilizzate e le imposte teoriche risultanti dall'applicazione all'utile ante imposte dell'aliquota fiscale IRES in vigore per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006 è la seguente:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007		2006	
	(in migliaia di Euro)	*%*	*(in migliaia di Euro)*	*%*
Utile ante imposte delle attività continuative	36.613		43.192	
Utile ante imposte delle attività discountinuate			971	
TOTALE UTILE ANTE IMPOSTE	**36.613**		**44.163**	
Aliquota ordinaria IRES		33		33
Differenze temporanee	(3.568)	(9,7)	(136)	(0,31)
Differenze permanenti	5.340	14,6	977	2,21
IMPONIBILE IRES	**38.385**		**45.004**	
IRES corrente calcolata per l'esercizio	**12.667**	**34,6**	**14.851**	**33,63**
IRES corrente relativa a utilile delle attività discontinuate	**0**		**29**	
IRES corrente relativa all'utile delle attività continuative	**12.667**		**14.822**	

La tabella sopra riportata riconcilia, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, un valore di IRES di Euro 12.667 migliaia, composto dall'IRES riportata nella tabella di dettaglio delle imposte (Euro 13.960 migliaia) al netto dei proventi da consolidato fiscale riconosciuti dalla controllante Manutencoop Soc. Coop. (Euro 1.293 migliaia).

Di seguito è riportata invece la riconciliazione tra aliquota effettiva e teorica relativamente all'IRAP:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007		2006	
	(in migliaia di Euro)	*%*	*(in migliaia di Euro)*	*%*
Utile ante imposte delle attività continuative	36.613		43.192	
Utile ante imposte delle attività discountinuate			971	
TOTALE UTILE ANTE IMPOSTE	**36.613**		**44.163**	
Aliquota ordinaria IRAP		**4,25**		**4,25**
		5,25		**5,25**
Oneri (proventi) della gestione finanziaria	15.587	42,6	-3.086	-6,99
Costi del personale	192.909	526,9	148.731	336,78
Differenze temporanee	3.995	10,9	433	1
Differenze permanenti	(48.326)	(132)	3.775	8,55
IMPONIBILE IRAP	**200.778**		**194.016**	
Di cui:				
Imponibile al 4,25%	169.527		188.486	
Imponibile al 5,25%	31.251		5.530	
IRAP CORRENTE CALCOLATA PER L'ESERCIZIO	**8.846**	**24,2**	**8.301**	**18,8**

Si precisa che tra le differenze permanenti indicate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 sono incluse le deduzioni relative al cuneo fiscale, che ammontano, per il Gruppo, ad oltre Euro 46 milioni ed hanno comportato un risparmio fiscale in termini di IRAP di poco superiore a 2 milioni di Euro.

Imposte differite

Il dettaglio delle imposte differite, rispettivamente passive ed attive è riportato di seguito:

	STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
(in migliaia di Euro)	2007	2006	2007	2006
IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE				
Ammortamenti	(2.222)	(1.789)	(260)	(613)
Valutazione lav.in corso riqualifica metodo 'cost to cost'	(602)	(408)	364	41
Leasing	(1.743)	(5)	198	0
Accantonamento sval.crediti ai fini fiscali	(366)	(311)	(59)	(31)
Attualizzazione TFR	(547)	(986)	565	(40)
Plusvalenze a tassazione differita		(8)		0
Attualizzazione debiti finanziari infruttiferi	0	0	0	10
Differenza tra valore contabile e valore fiscale delle partecipazioni	(202)	(320)	118	(320)
Altre differite passive	0	0	(53)	0
	(5.682)	**(3.827)**	**873**	**(953)**

(in migliaia di Euro)	STATO PATRIMONIALE 2007	STATO PATRIMONIALE 2006	CONTO ECONOMICO 2007	CONTO ECONOMICO 2006
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE				
Ammortamenti fiscalmente riconosciuti	593	503	(372)	(308)
Leasing	1.350		(245)	
Attualizzazione crediti	382	456	(464)	379
Eccedenza manutenzione e riparazione attrezzatura	123	180	(56)	20
Spese di rappresentanza	95	82	(8)	31
Fondi rischi e oneri	1.594	1.330	347	442
Perdite su crediti	32	8	(6)	(83)
Una tantum metalmeccanici		0		(38)
Compensi Amministratori	52	21	26	11
Utilizzo perdite fiscali pregresse	41	0	(2.213)	(9)
Transazione cliente		0		(52)
Costi relativi ai dipendenti (mobilità, bonus)	133		19	
Rettifiche di consolidamento	7	53	(45)	53
Altre differite attive	10	169	(177)	161
	4.412	**2.802**	**(3.194)**	**607**

Le imposte differite attive sono state interamente stanziate in quanto vi è la probabilità del loro recupero negli esercizi futuri e derivano all'applicazione dell'aliquota IRES del 27,5% e IRAP del 3,9%.

31. UTILE PER AZIONE

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto consolidato dell'anno attribuibile agli azionisti ordinari della Capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'anno.
L'utile per azione diluito è, nel caso del Gruppo Manutencoop Facility Management S.p.A., pari all'utile base per azione, poiché non sono state emesse dalla Capogruppo obbligazioni convertibili, né opzioni su azioni.
Di seguito sono esposti il reddito e le informazioni sulle azioni utilizzati ai fini del calcolo dell'utile per azione base consolidato:

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006
Utile netto attribuibile agli azionisti *(in migliaia di euro)*	12.037	20.158
Numero di azioni ordinarie (escluse azioni proprie) ai fini dell'utile base per azione	114.079.068	116.964.000
Utile per azione base *(in euro)*	**0,106**	**0,172**

	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007	ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006
Utile netto derivante dalle attività continuative *(in migliaia di euro)*	12.722	19.687
Perdita / (Utile) netto derivante dalle attività continuative di pertinenza dei terzi *(in migliaia di euro)*	(685)	(471)
Utile netto derivante dalle attività continuative del Gruppo *(in migliaia di euro)*	12.037	19.216
Numero di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	114.079.068	116.964.000
Utile per azione base delle attività in funzionamento *(in euro)*	**0,106**	**0,164**

Non vi sono state altre operazioni sulle azioni ordinarie o su potenziali azioni ordinarie tra la data di riferimento del bilancio e la data di redazione del bilancio.

DIVIDENDI	2007	2006
Proposti per approvazione all'Assemblea dei soci *(non rilevati come passività al 31 dicembre)*		
Dividendi su azioni ordinarie *(in migliaia di Euro):*	936	12.866
Dividendo per azione *(in eurocent)* **:**	**1,2**	**11,0**

32. IMPEGNI E PASSIVITÀ POTENZIALI

Leasing finanziario

Il Gruppo ha sottoscritto leasing finanziari per impianti e macchinari utilizzati nei processi produttivi dell'ASA Laundering/Sterilization e per automezzi. La seguente tabella dettaglia l'importo dei canoni futuri derivanti dai leasing finanziari ed il valore attuale dei canoni stessi:

	31 DICEMBRE 2007		31 DICEMBRE 2006	
(in migliaia di Euro)	Canoni	Valore attuale dei canoni	Canoni	Valore attuale dei canoni
Entro un anno	1.385	1.292	616	560
Oltre un anno, ma entro cinque anni	2.470	2.288	1.432	1.363
Oltre cinque anni	475	452	0	0
Totale canoni di leasing	**4.330**	**4.032**	**2.048**	**1.923**
Oneri finanziari	-298	0	-125	0
Valore attuale dei canoni di leasing	**4.032**	**4.032**	**1.923**	**1.923**

Garanzie prestate

Il Gruppo, al 31 dicembre 2007, ha prestato fideiussioni a terzi per:

- garanzie a favore di società collegate (Euro 10.470 migliaia),
- altre fideiussioni rilasciate a terzi: i) a garanzia del corretto adempimento di contratti commerciali in essere con clienti, ii) in sostituzione di cauzioni da rilasciare per l'attivazione di utene o ala sottoscrizione di contratti di locazione, nonchè verso l'Agenzia delle Entrate per rimborsi IVA (Euro 90.863 migliaia);
- a favore di Calyon S.A. Corporate & Investment Bank a garanzia della corretta osservanza del contratto di cessione dei crediti commerciali (Euro 16.711 migliaia),

per un ammontare complessivo massimo di Euro 118.044 migliaia (al 31 dicembre 2006: euro 63.607 migliaia).

Le fideiussioni rilasciate a Calyon coprono un rischio di natura finanziaria. Per tale ragione il rischio è stato valutato al fair value ed iscritto quale passività finanziaria per Euro 101 migliaia in contropartita ad un onere finanziario di pari importo (si vedano a tal proposito le note 12 e 17).

A garanzia del finanziamento, di nominali Euro 25.000 migliaia concesso da Unicredit a Teckal (si veda la nota 17), è stato costituito un pegno imperfetto, ovvero senza diritto di voto, sulle azioni della società stessa.

33. RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Nelle tabelle che seguono è riportato il dettaglio dei saldi relativi alle operazioni della Capogruppo con parti correlate:

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTROLLANTE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali	Crediti finanziari e altri	Debiti commerciali	Debiti finanziari e altri
Manutencoop Soc. Coop.	2007	4.845	28.926	51	1.846	744	4.027	8.036	66.025
	2006	1.723	26.276	2	116	1.326	2	3.943	2.766

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ COLLEGATE	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali	Crediti finanziari e altri	Debiti commerciali	Debiti finanziari e altri
Roma Multiservizi	2007	1.088	3.699			827		3.213	
S.p.A.	2006	1.049	3.331			366		2.177	
Ge.Im.S.	2007								
Soc. Cons. a r.l.	2006	67							
Gico Systems S.r.l.	2007	4	252			2	20	109	
	2006	3	170			2	20	117	
Se.Sa.Mo. S.p.A.	2007	4.457	8	46		6.990	606	2	
	2006	3.816	12	43		5.342		12	
Bologna Global	2007		5			257		5	
Service Soc. Cons. a r.l.	2006	583	501			232	1.253	501	
Global Provincia	2007	392	1.402			479	170	727	
di RN Soc. Cons. a r.l.	2006	395	1.752			252		748	
Consorzio Rizzoli	2007								
Energia Soc. Cons. a r.l.	2006	99				78			
Bologna Più	2007	6.651	577			1.507	193	323	
Soc. Cons. a r.l.	2006	6.546	564			4.408	193	628	
Global Riviera	2007	1.092	4.248			2.448		4.840	
Soc. Cons. a r.l.	2006	971	3.639			1.518		3.711	
Como Energia	2007	23	741					371	
Soc. Cons. a r.l.	2006	19	524					339	
DUC Gestione Sede Unica	2007		8					12	
Soc. Cons. a r.l.	2006		3					4	
Cons.Energia Servizi	2007	308				197			
Bologna Soc. Cons. a r.l.	2006	2				2			
P.B.S. Soc. Cons. a r.l.	2007		2.624			0		1.504	
	2006	20	2.697			0		1.059	134
Tower Soc. Cons. a r.l.	2007	46	111			46		111	
	2006								
Gestioni Sanitarie	2007								32
Toscane Soc. Cons. a r.l.	2006								
Bologna Multiservizi	2007	1.113	3.638			1.139		2.817	
Soc. Cons. a r.l.	2006								

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTROLLATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP.	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali	Crediti finanziari e altri	Debiti commerciali	Debiti finanziari e altri
Manutencoop	2007	6.840	1.471			602		187	
Immobiliare S.p.A.	2006	10.314	295			3.263		170	
Manutencoop	2007	987	423			807		192	
Servizi Ambientali S.p.A.	2006	708	651			377		294	
Servizi Ospedalieri S.p.A.	2007								
	2006	319	51			149		4	
Sies S.r.l.	2007	2.398				2.487			
	2006								
Cerpac S.r.l.	2007	2				1			
(in liquidazione)	2006	2							

(in migliaia di Euro)

SOCIETÀ CONTROLLATE DA MANUTENCOOP SOC. COOP. O AD ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	Anno	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari	Crediti commerciali	Crediti finanziari e altri	Debiti commerciali	Debiti finanziari e altri
Segesta S.r.l.	2007								
	2006	4							
Consorzio Cooperativo	2007	44		36		22		2	1
Karabak Soc. Cons. a r.l.	2006	50				75			
Consorzio Segantini	2007	11				5			
	2006	20				27			
Bar.S.A. S.p.A.	2007	126				126			
	2006	116				116			
Codiser Società	2007	72	197			86		152	
Cooperativa	2006		2						
Flor Company S.r.l.	2007		3					3	
	2006								
San Martino 2000	2007	1.577	2.826			780		671	
Soc. Cons. a r.l.	2006								
TOTALE GENERALE									
Relazioni	2007	32.076	51.159	133	1.846	19.552	5.016	23.277	66.058
con parti correlate	2006	26.826	40.468	45	116	17.533	1.468	13.707	2.900

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le operazioni indicate sono state effettuate a normali condizioni di mercato, cioè alle condizioni che si sarebbero applicate fra parti indipendenti. Sia nelle operazioni di natura commerciale che in quelle di natura finanziaria vengono applicati i prezzi di mercato; vengono erogati prestiti infruttiferi solo in caso di finanziamenti effettuati pro-quota dai soci consorziati alle società consortili che comporterebbero un incremento dei costi riaddebitati dal consorzio stesso ai soci consorziati per il medesimo importo. Tali prestiti sono stati comunque attualizzati nel bilancio della Capogruppo MFM S.p.A.. La Capogruppo eroga, oltre a servizi di natura tecnico-produttiva aventi

ad oggetto i servizi di core-business, anche servizi di natura amministrativa ed informatica per alcune società del gruppo. Non vi sono garanzie, prestate o ricevute, in relazione a crediti e debiti con parti correlate. Per i periodi in esame il Gruppo non ha accantonato alcun fondo svalutazione crediti a fronte degli importi dovuti dalle parti correlate. Questa valutazione è effettuata ad ogni chiusura di periodo attraverso l'esame della posizione finanziaria delle parti correlate e del mercato in cui le parti correlate operano.

Si riportano di seguito i principali contratti in essere con altre società del Gruppo Manutencoop, controllato da Manutencoop Società Cooperativa:

- Manutencoop Società Cooperativa e MFM S.p.A. hanno sottoscritto un accordo in base al quale Manutencoop Società Cooperativa si impegna a fornire a Manutencoop Facility Management S.p.A. il servizio di gestione delle attività di responsabilità sociale e comunicazione che, tra le altre, comprende le seguenti prestazioni: gestione dell'ufficio stampa e della comunicazione di gruppo, attività di promozione e immagine, gestione e sviluppo della partecipazione sociale e cooperativa tramite il coordinamento e la realizzazione degli eventi istituzionali. Il contratto è entrato in vigore in data 1 gennaio 2006 e ha cessato di essere produttivo di effetti in data 30/11/2007 per il manifestarsi di nuove esigenze organizzative da parte della Società. A fronte della percezione dei suddetti servizi, Manutencoop Facility Management ha corrisposto a Manutencoop Società Cooperativa un corrispettivo pari ad euro 810 migliaia per l'anno solare 2007.
- MFM S.p.A. e Manutencoop Società Cooperativa hanno sottoscritto un accordo in base al quale Manutencoop Facility Management si impegna a fornire a Manutencoop Società Cooperativa il servizio di sistema informativo. Il contratto è entrato in vigore in data 1 gennaio 2005 e cesserà di essere produttivo di effetti in data 30 settembre 2008 o nella successiva data coincidente con quella di cessazione degli accordi d'investimento fra i soci di Manutencoop Facility Management sottoscritti, rispettivamente in data 23 dicembre 2003 e 23 dicembre 2004. A fronte della percezione dei suddetti servizi, Manutencoop Società Cooperativa corrisponderà a Manutencoop Facility Management un corrispettivo pari ad euro 231 migliaia per l'anno solare 2007.
- Manutencoop Società Cooperativa ha concesso in sublocazione a MFM S.p.A. la porzione dell'immobile sito in Zola Predosa, via Poli 4 (BO) con superficie di mq 5147 ad uso ufficio. La durata del contratto è prevista dal 1 gennaio 2005 al 31 dicembre 2010 automaticamente rinnovabile qualora nessuna delle parti abbia comunicato 12 mesi prima che non intende rinnovarlo a mezzo raccomandata. Il canone annuo previsto è pari ad Euro 856 migliaia da corrispondere in 12 rate mensili.
- In data 21 dicembre 2006 Manutencoop Società Cooperativa ed MFM S.p.A. hanno sottoscritto un accordo d'appalto avente ad oggetto l'esecuzione da parte di Manutencoop Facility Management dei lavori per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici sito in Via Poli n. 4, Zola Predosa, Bologna. Tale contratto ha durata di 24 mesi con decorrenza dalla data del 30 marzo 2006 e termine presunto il 30 marzo 2008. Quale corrispettivo per l'esecuzione dei lavori affidati e per l'adempimento di tutte le obbligazioni e rischi contrattualmente assunti, Manutencoop Società Cooperativa pagherà a Manutencoop Facility Management gli importi dovuti secondo i criteri di calcolo previsti nell'accordo; l'ammontare delle opere è stato indicativamente calcolato in Euro 8.750 migliaia.
- In data 6 luglio 2007 MFM S.p.A. ha stipulato un accordo quadro con la propria controllante, la Manutencoop Società Cooperativa, al fine di regolare i contenuti essenziali dei successivi atti di somministrazione di lavoro dalla Manutencoop Società Cooperativa in favore della Società ai sensi del Titolo III, Capo I del D.Lgs. 276/2003. Il contratto ha durata quinquennale, e si intende tacitamente rinnovato in caso di omessa disdetta che, per essere efficace, dovrà pervenire a destinazione almeno 18 mesi prima la naturale scadenza del primo quinquennio. Per effetto di tale accordo, che ha natura giuridica di contratto normativo non attributivo di diritti a terzi, la Società e la controllante Manutencoop Società Cooperativa – esercitante attività di direzione e coordinamento sulla prima - dettano le condizioni che regolano i futuri ed eventuali contratti di somministrazione dei dipendenti soci di Manutencoop Società Cooperativa, nonché le regole strumentali all'instaurazione e scioglimento di tali contratti.

Come più volte ricordato la Società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Manutencoop Società Cooperativa e ai sensi dell'art.2497bis comma 4 del Codice Civile si forniscono i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato:

(in migliaia di Euro)

MANUTENCOOP SOC. COOP.VA - BILANCIO 31/12/2006	2006	2005
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	222.803	192.193
C) Attivo circolante	61.384	81.124
D) Ratei e Risconti	1.461	1.512
TOTALE ATTIVO	**285.648**	**274.829**
PASSIVO		
A) Patrimonio netto:		
Capitale sociale	13.572	13.032
Riserve	195.971	112.296
Utile/Perdita esercizio	9.077	87.507
B) Fondi rischi e oneri	2.446	3.470
C) T.F.R.	4.917	4.438
D) Debiti	58.939	53.375
E) Ratei e risconti	726	711
TOTALE PASSIVO	**285.648**	**274.829**
CONTI D'ORDINE	**181.971**	**242.000**
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	34.655	30.415
B) Costi della produzione	(37.118)	(35.673)
C) Proventi e oneri finanziari	9.565	10.652
D) Rett.valore attività finanziarie	102	(2.013)
E) Proventi e oneri straordinari	(293)	66.463
Imposte sul reddito dell'esercizio	**2.166**	**17.663**
Utile/(Perdita) dell'esercizio	**9.077**	**87.507**

Retribuzioni dei componenti il Consiglio di Amministrazione, degli altri dirigenti con responsabilità strategiche e dei componenti il Collegio Sindacale

Si riportano di seguito i compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, nonché ai dirigenti con responsabilità strategiche della Capogruppo anche per ruoli eventualmente ricoperti in altre società del Gruppo):

(in migliaia di Euro)	2007	2006
Consiglio di Amministrazione		
Benefici a breve termine	1.053	1.264
Benefici successivi (T.F.R.)	17	35
TOTALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	**1.070**	**1.299**
Altri dirigenti strategici		
Benefici a breve termine	639	786
Benefici successivi (T.F.R.)	45	42
TOTALE ALTRI DIRIGENTI STRATEGICI	**684**	**828**
Collegio Sindacale		
Benefici a breve termine	147	128
TOTALE COLLEGIO SINDACALE	**147**	**128**

34. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari a breve e a medio termine, leasing finanziari, depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative. Il Gruppo utilizza come strumenti finanziari anche i debiti commerciali derivanti dall'attività operativa.
La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari. Tale politica è stata rispettata per l'esercizio in esame.
I rischi principali generati dagli strumenti finanziari sono il rischio di tasso di interesse e il rischio di liquidità. Il Consiglio d'Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di tasso di interesse

La politica attuale del Gruppo non prevede per la gestione dei costi da interessi finanziamenti a tasso fisso ed il mix tra indebitamento a breve e a medio-lungo privilegia il primo con una percentuale del 88%; al 31 dicembre 2006 il mix di indebitamento tra breve e medio-lungo era pari al 98%.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti e finanziamenti bancari e leasing finanziari.

Rischio variazione prezzo delle materie prime

L'esposizione del Gruppo al rischio di prezzo potrebbe riguardare esclusivamente il costo di acquisto dei prodotti petroliferi che rappresenta circa il 50% del costo di acquisto di materie prime e beni di rapido consumo. Tale bene, fattore di produzione primario nei contratti di gestione calore, è facilmente suscettibile di variazioni di prezzo dovuti ad eventi politici ed all'andamento della stagione termica.
La seguente tabella mostra la sensitività dei costi per consumi di combustibile (gli importi con segno positivo indicano potenziali incrementi di costo e viceversa), a parità di quantità dei consumi effettuati nel periodo, rispetto alle variazioni ragionevolmente possibili dei prezzi dei combustibili stessi. Si segnala, in ogni caso, che tali variazioni sono per lo più assorbite dai contratti in essere con i clienti in quanto la revisione prezzi è prevista sia contrattualmente, sia dall'art. 115 del D.L. 163 del 12 aprile 2006, pertanto si ritiene che l'effetto sull'utile di periodo del Gruppo sarebbe stato di importo sostanzialmente non significativo e comunque ampiamente inferiore a quello indicato in tabella.

	Incremento/decremento in punti percentuali	Effetto sui consumi di combustibile/in Euro migliaia
31 DICEMBRE 2007		
Euro	+20%	6.517
Euro	-5%	(1.629)
31 DICEMBRE 2006		
Euro	+5%	1.201
Euro	-20%	(4.805)

Rischio di credito

Il Gruppo ha in portafoglio prevalentemente contratti con la Pubblica Amministrazione che non presenta pertanto problemi di insolvenza ma richiede un continuo contatto col cliente al fine di minimizzare i ritardi burocratici dell'Ente e di risolvere congiuntamente problemi legati alla loro gestione finanziaria. Il Gruppo si è comunque dotato di personale e di apposite procedure volte al continuo monitoraggio al fine di contrastare il fenomeno dell'allungamento dei tempi di incasso.

Valore equo

Gli strumenti finanziari del Gruppo iscritti in bilancio consolidato non si discostano dal valore equo, inclusi quelli classificati come operazioni destinate alla dismissione.

Si riporta di seguito il confronto tra valore contabile e fair value delle principali attività e passività finanziarie:

	VALORE CONTABILE		VALORE EQUO	
(in migliaia di Euro)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
ATTIVITÀ FINANZIARIE				
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	42.418	16.420	42.418	16.420
Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	0
Altre partecipazioni di minoranza	1.772	553	1.772	553
Altre attività finanziarie (a lungo termine)	3.051	4.446	3.051	4.446
PASSIVITÀ FINANZIARIE				
Finanziamenti:				
Finanziamenti a tasso variabile	215.957	66.235	215.957	66.235
Finanziamenti a tasso fisso	0	0	0	0
Altre passività finanziarie correnti	11.123	0	11.123	0

Rischio di tasso di interesse

La seguente tabella mostra il valore contabile, per scadenza, degli strumenti finanziari del Gruppo che sono esposti al rischio di tasso di interesse:

AL 31 DICEMBRE 2007	<1anno	>1<5	> 5	TOTALE
Depositi bancari a vista	31.629			31.629
Consorzi c/finanziari attivi	10.705			10.705
Finanziamento Unicredit	0	(19.407)	(5.566)	(24.973)
Mutuo ipotecario "Investire partecipazioni"	(191)	(283)		(474)
Finanziamenti bancari in c/c e anticipi	(111.615)	0		(111.615)
Carte commerciali	(2.000)	0		(2.000)
Hot Money (denaro caldo)	0	0		0
Finanziamento dalla controllante Manutencoop Soc. Coop.	(66.025)	0		(66.025)
Obbligazioni derivanti da leasing finanziario	(1.292)	(2.289)	(452)	(4.033)
Finanziamenti da soci consorziati	(370)	0		(370)
C/c finanziario c/o CNS/CCC	(143)	0		(143)
Finanziamento da Calyon – cessione crediti	(5.441)	0		(5.441)
Factoring crediti commerciali	(883)	0		(883)
Altre passività finanziarie correnti	(11.123)	0		(11.123)
	(156.749)	**(21.979)**	**(6.018)**	**(184.746)**

ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2006

TASSO VARIABILE	<1anno	>1<5	> 5	TOTALE
Depositi bancari a vista	10.645			10.645
Finanziamenti bancari in c/c, anticipi e scoperti	(49.484)			(49.484)
Società c/finanziari	5.722			5.722
Carte commerciali	(2.000)			(2.000)
Hot money (denaro caldo)	(6.500)			(6.500)
C/finanziari Gruppo MNTC Società Cooperativa	(2.366)			(2.366)
Finanziamento Unicredit	(3.433)			(3.433)
Debiti per leasing	(560)	(1.363)		(1.923)
	(47.976)	**(1.363)**	**0**	**(49.339)**

Tabella del rischio di tasso

La seguente tabella mostra la sensitività del risultato del periodo, in seguito a variazioni ragionevolmente possibili dei tassi di interesse, mantenendo costanti tutte le altre variabili.

	Incremento/decremento	Effetto sull'utile al lordo delle imposte *(in migliaia di euro)*
Esercizio chiuso al 31 dicembre 2007	+50 bps	(1.663)
	-30 bps	996
Esercizio chiuso al 31 dicembre 2006	+50 bps	(266)
	-30 bps	159

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è mantenere adeguati livelli degli indicatori di capitale ed un solido rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi per supportare l'attività e massiminizzare il valore per gli azionisti. Il Gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il Gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni. Il Gruppo verifica il proprio quoziente di indebitamento rapportando il debito netto al totale del capitale proprio più il debito netto.

(in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 2007	31 DICEMBRE 2006
Finanziamenti onerosi	215.957	66.235
Debiti commerciali e acconti da clienti	198.835	138.565
Altri debiti correnti	75.781	50.311
Altre passività finanziarie correnti	11.123	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(42.418)	(16.420)
Debito netto	**459.278**	**238.691**
Patrimonio netto del Gruppo	56.461	103.532
Utile netto non distribuito	(12.072)	(20.158)
Totale capitale	**44.389**	**83.374**
CAPITALE E DEBITO NETTO	**503.667**	**322.065**
Rapporto Debito/(Capitale e debito netto)	**91%**	**74%**

Sono inclusi nel debito netto: finanziamenti onerosi, debiti commerciali e altri debiti, debiti per imposte, fondi trattamento di fine rapporto al netto delle diponibilità liquide e mezzi equivalenti. Al 31/12/2007 tale rapporto è stato pari al 91%, sicuramente superiore all'obiettivo di medio termine del Gruppo, in quanto influenzato dall'acquisizione di partecipazioni per Euro 134 milioni quale strumento di crescita per linee esterne; di contro la quotazione prevista per gennaio 2008 avrebbe mitigato fortemente tale impatto.

35. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Interruzione del processo di offerta pubblica di vendita e sottoscrizione

In data 1 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione della Società d'intesa con Mediobanca –Banca di Credito finanziario S.p.A. e Morgan Stanley Co. in qualità di Joint Global Coordinator, comunica la decisione di interrompere il processo di offerta pubblica finalizzato alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. a causa delle sfavorevoli condizioni dei mercati finanziari. Tale decisione ha comportato il passaggio a conto economico di tutti i costi già sostenuti inerenti il processo di quotazione che ammontano ad Euro 4.050 migliaia.

Fusione per incorporazione della controllata Luigi Minati Service S.r.l.

In data 15 febbraio 2008 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione in Manutencoop Facility Management S.p.A della società MINATI S.r.l, avente sede legale in Assago (MI) fraz. Milanofiori – Strada Uno – Edificio F, con effetto ex art. 2504 bis comma 3 c.c. dal 29 febbraio 2008; per effetto della suddetta fusione per incorporazione Manutencoop Facility Management ha assunto ex art. 2504 bis comma 1 c.c. tutti i diritti e gli obblighi della società estinta (Minati S.r.l).

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Claudio Levorato

COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETÁ.



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
sul Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2007





Relazione del collegio sindacale sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2007

della "Manutencoop Facility Management S.p.A." ai sensi dell'art. 2429 del c.c.

Signori Azionisti,

il Collegio intende preliminarmente segnalare che l'Assemblea della Vostra Società, nel rispetto della previsione di cui all'art. 2409-bis del c.c., ha conferito l'incarico di controllo contabile alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a.. Conseguentemente, relativamente all'esercizio 2007, appartiene alle competenze di detta Società di Revisione l'espressione di un giudizio professionale circa il fatto che il Bilancio consolidato corrisponda alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che sia conforme alle norme che lo disciplinano.
Nell'adempimento dei compiti imposti a questo Collegio dalla previsione di cui all'art. 41 del D.Lgs. 127/91, e tenuto conto di quanto evidenziatoVi nel precedente paragrafo, Vi formalizziamo le considerazioni che seguono.
Il Collegio ha accertato:

- la correttezza delle modalità seguite nell'individuazione dell'area di consolidamento;
- l'adeguatezza dell'organizzazione presso la Capogruppo per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni e le procedure di consolidamento;
- la rispondenza alla normativa vigente e ai principi contabili dei criteri di valutazione adottati nella redazione del Bilancio consolidato che è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS);
- il rispetto dei principi di consolidamento relativamente all'eliminazione dei proventi e degli oneri così come dei crediti e dei debiti reciproci relativi a società consolidate;
- il rispetto relativamente alla Relazione sulla gestione delle previsioni contenute nell'art. 40 del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127. Sulla base dei controlli effettuati, il Collegio sindacale ritiene che la Relazione sulla gestione sia corretta e risulti coerente con il bilancio consolidato.

Nelle note esplicative, gli amministratori hanno fornito dettagliate informazioni in merito all'opzione effettuata per la contabilizzazione in base al metodo della continuità dei valori invece che al metodo dell'acquisto originariamente adottato, del conferimento del ramo d'azienda denominato "Fidia" da parte di Manutencoop Società Cooperativa.
Il Collegio intende, infine, darVi atto di aver incontrato i rappresentanti della Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a., che ci hanno informato che dai controlli eseguiti non sono emerse anomalie che debbano essere evidenziate nella relazione al bilancio consolidato della società di Revisione. I Revisori ci hanno altresì informato circa l'osservanza delle norme di legge inerenti il processo di formazione e di impostazione del Bilancio consolidato così come della Relazione sulla Gestione e conseguentemente non abbiamo rilievi da segnalare nella presente relazione.

Zola Predosa, 1 aprile 2008

Il Collegio Sindacale

Massimo Scarafuggi (Presidente)

Germano Camellini (Sindaco effettivo)

Roberto Chiusoli (Sindaco effettivo)



RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
sul Bilancio consolidato al 31 dicembre 2007





ERNST & YOUNG

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

Tel. (+39) 051 278311
Fax (+39) 051 2196466
www.ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' 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 consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Manutencoop Facility Management S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Manutencoop Facility Management") chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Manutencoop Facility Management S.p.A. E' 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 consolidato 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 nei bilanci, 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.

   Il bilancio consolidato presenta a fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente. Come illustrato nelle note esplicative, gli Amministratori hanno modificato i dati comparativi relativi al bilancio dell'esercizio precedente, da noi assoggettato a revisione contabile e sul quale abbiamo emesso la relazione di revisione in data 8 maggio 2007. Tali modifiche hanno riguardato il criterio di contabilizzazione delle aggregazioni aziendali. Le modalità di rideterminazione dei dati corrispondenti dell'esercizio precedente e l'informativa presentata nelle note esplicative, per quanto riguarda le modifiche apportate ai suddetti dati, sono state da noi esaminate ai fini dell'espressione del giudizio sul bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2007.

   La responsabilità dei lavori di revisione contabile del bilancio della controllata Teckal S.p.A., consolidata con il metodo integrale, che rappresenta circa il 13% dell'attivo consolidato e circa il 2% dei ricavi consolidati, e del bilancio della collegata Roma Multiservizi S.p.A., valutata con il metodo del patrimonio netto, che rappresenta circa l'1% dell'attivo consolidato e la cui quota di provento rappresenta circa il 22% del risultato netto di Gruppo, è di altri revisori.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Manutencoop Facility Management S.p.A. al 31 dicembre 2007 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnosi, 18/A
Capitale Sociale € 1.203.581,00 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
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo Manutencoop Facility Management per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007.

4. Come descritto nelle note esplicative, il Gruppo Manutencoop Facility Management ha effettuato operazioni di aggregazione aziendale che hanno coinvolto entità soggette a controllo comune. Nella redazione dei bilanci consolidati IFRS al 31 dicembre 2005 e 2006, predisposti in esercizio della facoltà prevista dal D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, il Gruppo Manutencoop Facility Management aveva adottato, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, il metodo dell'acquisto. In data 20 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione della Manutencoop Facility Management S.p.A. ha approvato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2007, optando, ai fini della contabilizzazione di tali aggregazioni, per il principio della continuità dei valori. Tale opzione è stata esercitata nell'ambito dei criteri generali previsti dallo IAS 8, paragrafo 10, per le situazioni di assenza di specifici principi IFRS o di interpretazioni e tenendo conto dell'evoluzione della prassi applicativa degli IFRS e degli orientamenti delle autorità regolatorie.

Bologna, 7 aprile 2008

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.

Alberto Rossi
(Socio)

Concept e fotografie:
D&P S.r.l. Fabio Fantuzzi
www.fabiofantuzzi.it

Progetto grafico e realizzazione:
Federica Marcheselli – Bologna

Stampa:
Grafiche Damiani - Bologna