

Questi ultimi afferiscono a crediti commerciali nei confronti del Socio Unico, essenzialmente riferibili ai compensi relativi alla gestione degli immobili.

Alla data del 31 dicembre 2004, quindi, risultavano crediti commerciali verso clienti ammontanti complessivamente a euro 2.419.454, di cui euro 39.802 vantati nei confronti della controllata e euro 525.300 vantati nei confronti della controllante.

Va, altresì, evidenziato che nel corso dell'esercizio si è proceduto ad un'analisi dettagliata dei crediti verso clienti, procedendo ad uno stralcio per perdite su crediti di euro 51.475, relativo ad un cliente fallito ed alla costituzione di un fondo svalutazione crediti, in quanto sulla base delle informazioni disponibili si è ritenuto necessario adeguare il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio al valore di presunto realizzo, procedendo ad un accantonamento per svalutazione crediti di euro 12.200.

C.II.4-BIS) CREDITI TRIBUTARI

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03
Credito v/erario per IVA	==	6.964
Crediti v/erario per IRPEG a rimborso (quota capitale)	226.693	226.693
Crediti v/erario per IRPEG a rimborso (quota interessi)	109.463	==
Cred. v/erario per IRES	==	65.913
Credito v/erario per IRAP	3.878	==
Altri crediti verso Erario	<u>9.498</u>	<u>27.361</u>
	<u>349.532</u>	<u>326.931</u>

L'importo del credito per imposta IRAP può essere così ulteriormente dettagliato:

Crediti tributari per IRAP:

.imposta lorda IRAP 2004	(36.945)
-A dedurre:	
. Acconti versati	<u>40.823</u>
-Saldo al 31/12/2004	<u>3.878</u>

La voce "Credito v/erario per Irpeg a rimborso" pari a euro 226.693 si riferisce al credito di imposta Irpeg, come da modello 760/95 per l'anno 1994. A seguito del silenzio rifiuto sull'istanza di rimborso presentata ai competenti Uffici Finanziari, è stato adito il Giudice Tributario. La Commissione Regionale di Roma ha dichiarato la cessata materia del contendere con sentenza depositata nel mese di luglio 2004. Sono stati, pertanto, calcolati gli interessi, al tasso previsto dalla normativa fiscale, sull'importo chiesto a rimborso dalla data del versamento del secondo acconto per l'anno 1994 alla data di chiusura dell'esercizio 2004.

C.II.4-TER) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var.. %
Crediti per imposte anticipate	8.890	6.613	34,43

La voce "Crediti per imposte anticipate" si riferisce:

- per euro 1.158 alle spese di rappresentanza sostenute nel 2004 ed in anni precedenti;
- per euro 7.732 alla quota di compensi agli amministratori recuperata a tassazione, in quanto non ancora pagata al 31/12/2004;

Qui di seguito si fornisce un dettaglio, articolato per imposta della movimentazione avvenuta nell'esercizio in esame della voce "Crediti per imposte anticipate":

	IRES	IRAP	TOTALE
Saldo al 01/01/2004	6.474	139	6.613
Inc.ti sorti nell'esercizio	8.092	56	8.148
Decrementi	<u>(5.818)</u>	<u>(53)</u>	<u>(5.871)</u>
Saldo al 31/12/2004	<u>8.748</u>	<u>142</u>	<u>8.890</u>

Le imposte anticipate sono state calcolate applicando le aliquote attualmente in vigore, pari al 33% per l'IRES e al 5,25% per l'IRAP.

In merito alle movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio si precisa che, l'incremento netto di euro 2.277 è dovuto alle seguenti movimentazioni:

- un decremento di euro 480 relativo all'imputazione a conto economico delle imposte anticipate, computate nei precedenti esercizi, per spese di rappresentanza;
- un decremento di euro 5.391 relativo alle minori imposte dell'esercizio computate sulla quota di compensi agli amministratori imputati al conto economico dell'esercizio precedente ed erogati nel presente periodo d'imposta;
- un incremento di euro 7.732 imputabile al calcolo delle imposte anticipate sulla quota di compensi agli amministratori recuperata a tassazione, in quanto non ancora pagata al 31/12/2004;
- un incremento di euro 416 imputabile al calcolo delle imposte anticipate sulle spese di rappresentanza di competenza dell'esercizio ma deducibili nei successivi periodi di imposta.

C.II.5) CREDITI VERSO ALTRI

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var.. %
Anticipi a fornitori	60.230	62.527	(3,67)
Altri crediti	<u>2.489</u>	<u>79.471</u>	(96,87)
	<u>62.719</u>	<u>141.998</u>	(55,83)

La voce "Crediti verso altri", pari a euro 62.719 si riferisce quasi esclusivamente al credito per anticipi corrisposti a fornitori.

C.IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

C.IV.1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>4.443.384</u>	<u>3.626.988</u>	<u>22,51</u>

Mostrano un incremento pari a euro 816.396, esponendo un saldo complessivo pari a euro 4.443.384, di cui euro 4.443.312 si riferisce ai due saldi sui conti correnti intrattenuti presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, e per il residuo, pari a euro 72, al saldo di un conto corrente postale.

C.IV.3) DENARO E VALORI IN CASSA

Il conto, per sua natura consistenziale, non necessita di commenti esplicativi.

D. RISCONTI ATTIVI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>19.090</u>	<u>21.002</u>	<u>(9,10)</u>

I **risconti attivi**, sono relativi per euro 8.657 a costi per canoni di noleggio di macchine elettroniche, servizi telematici e spese pubblicitarie e per il residuo, pari a euro 10.433, alla quota di costi assicurativi di competenza dell'esercizio successivo.

PASSIVO**A. PATRIMONIO NETTO**

Rispetto al 31 dicembre 200 il patrimonio netto si è movimentato come segue:

VOCI DI PATRIMONIO NETTO	SALDO AL 31/12/03	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO AL 31/12/04
Capitale sociale	9.812.700	==	==	9.812.700
Riserva legale	93.000	7.000	==	100.000
Altre Riserve:				
Riserva straordinaria	9.371	72.634	==	82.005
Riserva di rivalutaz.	==	8.013	==	8.013
Utile d'esercizio	<u>87.645</u>	<u>94.758</u>	<u>(87.645)</u>	<u>94.758</u>
TOT. PATRIM. NETTO	<u>10.002.716</u>	<u>182.405</u>	<u>(87.645)</u>	<u>10.097.476</u>

A.I - CAPITALE SOCIALE

Espone un saldo pari a euro 9.812.700, risulta essere invariato rispetto all'esercizio precedente.

A.IV - RISERVA LEGALE

Espone un saldo pari a euro 100.000 con un incremento di euro 7.000 a seguito della destinazione dell'utile di esercizio 2003, come da delibera assembleare del 31 marzo 2004 di approvazione del Bilancio Consuntivo al 31/12/2003.

A.VII - ALTRE RISERVE:

Espongono un saldo complessivo di euro 90.018 e risultano incrementate rispetto al 2003 di complessivi euro 80.647, a seguito della destinazione dell'utile di esercizio 2003 come da verbale di assemblea dei soci del 31 marzo 2004.

Il saldo al 31.12.2004 può essere così ripartito:

. riserva straordinaria di euro 82.005, incrementata per euro 72.634 rispetto all'esercizio precedente;

. riserva rivalutazione partecipazioni di euro 8.013, costituita nell'esercizio 2004, in applicazione dell'art. 2426 c.1, n.4 del codice civile.

A.IX - UTILE DELL'ESERCIZIO

Si decrementa di euro 87.645 a seguito dell'imputazione a riserva dell'utile dell'esercizio 2003, come precedentemente dettagliato. In merito all'incremento di euro 94.758 relativo all'utile di esercizio 2004, si rimanda al commento del Conto Economico.

Qui di seguito si fornisce un dettaglio delle informazioni richieste dall'art. 2427, voce 7-bis in merito alla composizione del Patrimonio Netto:

NATURA/ DESCRIZIONE	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	IMPORTO	QUOTA DISPONIBILE
Capitale sociale		9.812.700	
Riserve di capitale		=====	
Riserve di utili:			
Riserva legale	-copertura perdite	100.000	
Riserva da val. partec.	-per aumento di capitale;		
	-copertura perdite;	8.013	
Utili portati a nuovo	-per aumento di capitale;		
	-copertura perdite;		
	-per distribuzione ai soci.	<u>82.003</u>	<u>82.003</u>
Totale		10.002.716	82.003
Quota non distribuibile ¹			<u>(37.236)</u>
Quota distribuibile			<u>44.767</u>

1. Rappresenta la quota non distribuibile destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati (art. 2426, c. 5)

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Saldo al 01/01/2004	49.041
Accantonamento quota ordinaria 2004	18.269
Imposta Sostitutiva su TFR	(145)
Rivalutazione monetaria	1.323
Decrementi	(1.670)
Saldo al 31/12/2004	<u>66.818</u>

L'incremento netto di euro 17.777, si riferisce a movimenti di segno opposto:

- . incremento per euro 18.269, dovuto all'accantonamento ordinario per l'esercizio 2004;
- . decremento per euro 145, relativo allo storno dell'imposta sostitutiva sul TFR;
- . incremento per euro 1.323, dovuto alla rivalutazione ex lege effettuata per l'esercizio 2004;
- . decremento per euro 1.670, relativo all'utilizzo del Fondo in seguito alla risoluzione del contratto di lavoro con alcuni dipendenti.

D.6) DEBITI VERSO BANCHE

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>3.300</u>	<u>==</u>	<u>N.D.</u>

Il saldo pari ad euro 3.300 si riferisce al conto corrente di corrispondenza intrattenuto presso la Banca popolare di Sondrio.

D.6) DEBITI VERSO FORNITORI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>989.251</u>	<u>731.355</u>	<u>35.26</u>

Si incrementano di euro 257.896 rispetto all'esercizio precedente.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
Fornitori	557.956	288.286	93,54
Fornitori per ft. da ric.	442.237	524.835	(15,74)
Fornitori per nc. da ric.	<u>(10.942)</u>	<u>(81.766)</u>	(86,62)
	<u>989.251</u>	<u>731.355</u>	35,26

D.11) DEBITI TRIBUTARI

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
	<u>68.517</u>	<u>25.131</u>	<u>N.S.</u>

Mostrano un incremento pari a euro 43.386, e vengono così dettagliati:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
Deb. v/erario per IRES	14.781	===	N.D.
Deb. v/erario per IRAP	===	10.480	N.S.
Deb. v/erario per IVA	38.833	===	N.D.
Deb. Da condono ex art.8	===	1.884	N.S.
Ritenute lav. Aut.	6.242	6.941	(10,07)
Ritenute lav. Dip.	8.615	4.683	83,96
Debiti Imp. Sost. TFR	===	6	N.S.
Ritenute IRPEF co.co.co.	<u>46</u>	<u>1.137</u>	(95,95)
	<u>68.517</u>	<u>25.131</u>	N.S.

L'importo del debito per imposta IRAP può essere così ulteriormente dettagliato:

-Debiti tributari per IRES:

.imposta lorda IRES 77.781

-A dedurre:

.Credito Ires Unico 2004 (65.913)

.Credito Ires utilizzato in compensazione 65.913

.Ritenute su interessi attivi (19.439)

.Acconti IRES versati (43.561)

-Saldo al 31/12/2004 14.781

D.12) DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>20.739</u>	<u>13.726</u>	51,1

Risultano pari a euro 20.739 ed evidenziano il debito per contributi INPS per i lavoratori dipendenti, per i dirigenti e collaboratori coordinati e continuativi pagato nei primi giorni di gennaio 2005.

D.13) ALTRI DEBITI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>123.922</u>	<u>118.710</u>	4,39

Espone un saldo pari a euro 123.922 con un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 5.212.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
Depositi cauzionali	79.730	79.320	0,52
Altri debiti	<u>44.192</u>	<u>39.390</u>	12,19
	<u>123.922</u>	<u>118.710</u>	4,39

La voce altri debiti, pari a euro 44.192 è relativa in particolare a debiti verso dipendenti per retribuzioni ancora da corrispondere, per il rateo di ferie maturate e non godute, per gli oneri contributivi su ferie maturate e per quattordicesima mensilità maturata nel corso del 2004.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

E.2) RISCONTI PASSIVI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>14.339</u>	<u>23.452</u>	(38,9)

Espongono un saldo pari a euro 14.339 e si riferiscono a risconti passivi su canoni di locazione e rate di oneri accessori di competenza dell'esercizio successivo relativi agli immobili di Bologna, Via Barozzi e di Roma, Via Cavour.

CONTI D'ORDINE

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>4.332.823</u>	<u>4.222.283</u>	2,62

I conti d'ordine espongono un importo pari a euro 4.332.823 e si riferiscono per euro 792.823 a beni di terzi presso di noi relativo in particolare al saldo sul c/c bancario sul quale confluiscono gli incassi dei fitti riscossi in nome e per conto della fondazione Enasarco, in virtù di un contratto di appalto, stipulato nel corso del precedente esercizio, mediante il quale la società gestisce gli immobili di proprietà dell'ente, provvedendo altresì alla riscossione dei frutti dagli stessi derivanti, in qualità di mandataria e per euro 3.540.000 alla fidejussione concessa a favore dello stesso Ente.

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 evidenzia un'utile di esercizio pari a euro 94.758, la cui formazione può così essere ricostruita:

(dati in euro)

	2004	2003
VALORE DELLA PRODUZ.	3.701.427	3.577.017
COSTI DELLA PRODUZ.	<u>(3.751.817)</u>	<u>(3.509.129)</u>
MARGINE INDUSTRIALE	(50.390)	67.888

SALDO GEST. FINANZ.	61.741	98.358
RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZ.	1.721	8.013
SALDO GEST. STRAORD.	194.135	36.009
RISULTATO LORDO	207.207	210.268
IMPOSTE D'ESERCIZIO	(112.449)	(122.623)
UTILE NETTO	<u>94.758</u>	<u>87.645</u>

RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Var. %
<u>3.701.427</u>	<u>3.577.017</u>	3,48

LL'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a euro 3.701.427, ha subito un incremento di euro 124.410.

L'analisi dei risultati commerciali nei vari settori in cui la Società ha operato è riscontrabile nel seguente prospetto che attua una ripartizione dei ricavi secondo le principali categorie di attività, con raffronto per l'esercizio precedente:

(dati espressi in euro)

	Valore 31/12/04	Valore 31/12/03	Var. %
Ricavi da fitti imm. terzi	1.801.253	1.648.267	9,28
Ricavi per amministrazione e gestione immobili	1.490.811	1.355.738	9,96
Altri ricavi di impresa	<u>68.855</u>	<u>191.337</u>	<u>(64,01)</u>
TOTALE	<u>3.360.919</u>	<u>3.195.342</u>	<u>5,18</u>

L'incremento totale pari a euro 165.577 è imputabile ai seguenti movimenti:

- un incremento per euro 152.986 dei ricavi da fitti su immobili di terzi, prevalentemente avuto sugli immobili di Roma, Via del Tritone e Via Gavinana entrati a regime nell'esercizio 2004;

- un incremento per euro 135.073, relativo all'attività di gestione e amministrazione degli immobili di terzi, dovuto in parte al conseguimento della nuova commessa Gesmin S.p.A. ed in parte ad una più redditizia gestione degli immobili della C.I.P.A.G.L.P.;

- un decremento pari a euro 122.482 per gli altri ricavi di impresa, consistenti prevalentemente in prestazioni di assistenza e consulenza immobiliare a terzi. Si mettono in evidenza le prestazioni di consulenza fornite per l'Osservatorio Immobiliare Nomisma (euro 25.000).

Altri ricavi e proventi

La voce "Altri ricavi e proventi" chiude con un saldo di euro 340.508 ed è quasi esclusivamente imputabile ai ricavi per la rivalsa delle spese sostenute nell'ambito dell'attività di gestione di immobili di terzi. Si evidenzia che nel corso del 2004 i costi sostenuti dalla società in qualità di mandataria senza rappresentanza non sono transitati a Conto Economico essendo spese non direttamente imputabili all'attività aziendale. Tali sono le spese sostenute per la gestione della commessa degli immobili "Enasarco", per i quali si è, pertanto, proceduto all'imputazione in un conto patrimoniale sia per l'anno in corso che per il 2003, al fine di rendere confrontabili i due valori.

Costi della produzione

(dati in euro)	%sul tot.Costi '04	2004	2003	Var. %
Amm.ti e svalutazioni	14,6	565.245	449.226	25,83
Imposte	3,6	140.094	147.379	(4,94)
Costi di struttura:				
Personale	13,1	507.617	529.193	(4,08)
Consulenze	10,3	396.236	510.302	(22,35)
Organi Sociali	4,0	154.335	185.791	(16,93)
Sede ed altri	9,1	352.773	235.532	49,78
A quadratura:				
Fitti passivi su imm. CIPAG	36,1	1.396.279	1.248.750	11,81
Spese amm. E gest. Imm. CIPAG	8,9	345.071	322.918	6,86
Spese amm. E gest. Imm. Fideuram	0,0	526	723	(27,25)
Spese amm. E gest. Imm. Supercond.	0,0	1.015	1.938	(47,63)
Spese amm. E gest. Imm. Roma				
Via Uso	0,0	1.175	==	N.S.

Spese amm. E gest. Imm. Lachiarella	0,1	3.900	==	N.S.
Totale costi	100	3.864.266	3.631.752	6,40

Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico "totale costi della produzione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

In merito alle principali variazioni rispetto al precedente esercizio si evidenzia quanto segue:

- l'incremento della voce ammortamenti è imputabile quasi esclusivamente all'ammortamento del software Gromasistema entrato in funzione nel corso del 2004;
- l'incremento delle voci, altri costi sede e spese per gestione immobili di terzi sono imputabili quasi esclusivamente ai nuovi contratti stipulati nel corso degli esercizi precedenti, e che trovano corrispondenza nel correlato incremento degli altri ricavi per prestazioni di servizi.
- il decremento delle imposte di esercizio è dovuto da una parte ad una minore base imponibile rispetto all'esercizio precedente e dall'altra all'imputazione al conto economico delle imposte anticipate attive accantonate nell'esercizio. Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della formazione della voce imposte dell'esercizio:

Ires	77.781
Irap	36.945
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	5.871
Imposte anticipate dell'esercizio	<u>(8.148)</u>
Saldo al 31/12/2004	<u>112.449</u>

Infine, ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto segue.

13) COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

	Valore 31/12/04	Valore 31/12/03	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	206.221	116.726	76,67
Oneri straordinari:			
- Altri oneri straordinari	<u>(12.086)</u>	<u>(80.717)</u>	(85,03)
	<u>194.135</u>	<u>36.009</u>	N.S..

Si rileva che le sopravvenienze attive sono in gran parte (euro 103.229) imputabili alla rilevazione degli interessi attivi sul credito di imposta IRPEG anno 1993 avvenuta nell'esercizio in corso, in quanto il contenzioso innanzi alla Commissione Regionale si è concluso per cessata materia del contendere.

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2004

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Signori,

GROMA S.r.l., chiude l'esercizio dell'anno 2004 con un risultato positivo che conferma per il quarto anno il trend di produzione di utili.

GROMA, ha sviluppato la sua attività nell'ambito delle tematiche legate alla gestione ed alla manutenzione di patrimoni immobiliari inserendosi nel mercato Italiano dei Gestori grazie agli strumenti informativi innovativi ed alla costante analisi del mercato immobiliare per comprendere e gestire al meglio la crescente complessità dei fenomeni e la loro continua e rapida evoluzione.

GROMA, ha ottenuto il rinnovo della Certificazione di Qualità UNI EN ISO 9000 Vision 2000 dalla DNV Det Norske Veritas sulla "gestione integrata" dei patrimoni immobiliari, ovvero "integrated management of real estate property" classificata al settore n. 32 EA European Activity.

Nel corso del 2004, la Società ha continuato a gestire gli immobili di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza Geometri e le commesse acquisite negli anni passati della Fideuram Vita S.p.a., della Fondazione Enasarco e del Comprensorio "Il Girasole" di Lacchiarella, ponendo attenzione ai risultati di redditività e di soddisfazione dei Committenti e dei Conduttori.

La filosofia della Società continua a basarsi sulla storia degli andamenti dei valori immobiliari degli ultimi 30/40 anni che sono cresciuti di alcuni punti percentuale superiori al tasso di inflazione. Conferma che il valore degli immobili continuerà il suo incremento. Le nuove condizioni imposte dal mercato avvicinano le caratteristiche dell'investimento immobiliare a quello obbligazionario. L'investimento immobiliare è fortemente legato ad una logica di tipo "reddituale" e, non più "patrimoniale", così come accaduto in passato.

La logica legata alla gestione reddituale definisce i nuovi paradigmi economici :

- **valore di mercato dell'immobile e redditività;**

ed i paradigmi tecnici :

- **funzionalità - qualità dell'immobile - tecnologia - flessibilità d'uso.**

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2004 risulta essere pari a 10 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	9
Operai	<u>0</u>
Totale	<u>10</u>

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali ammonta a euro 98.488 per l'Organo Amministrativo e a euro 23.371 per il Collegio Sindacale.

22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Nel corso dell'esercizio è stato stipulato un contratto di leasing finanziario per l'utilizzo di un sistema "Hardware" integrato per la gestione aziendale.

In considerazione dell'effetto non rilevante che si determinerebbe sulla composizione dello Stato Patrimoniale e sul risultato dell'esercizio qualora si fosse adottato il "metodo finanziario" di contabilizzazione del contratto di leasing, si forniscono le seguenti informazioni.

Leasing	Canone	Oneri Fin.ri	Costo	Ammort.t o	F.do Ammort.	Rate Residu	Val. Att. Deb.
Cont. n.							
1120809	13.811	1.439	51.959	5.196	5.196	26	33.039
MPS							

Il presente bilancio, composto dalla Situazione Patrimoniale, Conto Economico e la Nota Integrativa, è conforme alle scritture contabili.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

La creazione, la condivisione e la diffusione della visione imprenditoriale della società, delle linee guida e dei metodi manageriali, il coinvolgimento ed i processi di apprendimento delle persone per il loro contributo di creatività alla società, hanno consentito nell'anno 2004 l'acquisizione di una particolare commessa, per la tipologia di immobili e per le relative attività di gestione in "global service" del patrimonio immobiliare in Italia della società di un gruppo industriale Campano, specializzato in prodotti per la telefonia di sei strutture produttive, di cui 5 localizzate nel comprensorio di Arzano in provincia di Napoli ed una a Venezia.

GROMA, con questa commessa ha la possibilità di presentarsi all'intero Comprensorio Industriale dell'area ASI di Arzano, Frattamaggiore e Casoria, ed essere un riferimento per le attività di "facility" anche per tutte le altre aziende.

Grazie ad un mix di relazioni e di competenze, GROMA è oggi in grado di offrire servizi di elevato valore, in una formula integrata di "Global Service" impostata su una logica modulare :

1. Asset Management (attività di gestione strategica di un portafoglio di beni immobili);
2. Building Management (attività di gestione tecnico-manutentiva di un patrimonio immobiliare esistente);
3. Facility Management (attività di fornitura di servizi accessori relativi a ciascun edificio o unità immobiliare);
4. Property Management (attività di gestione prevalentemente amministrativa di un patrimonio).

Per la disponibilità di elementi strategici quali :

- una evoluta rete informatica che consente processi snelli ed automatizzati evitando inutili passaggi di carte che si adegua ogni giorno alle necessità operative;
- un network di Building Manager, Geometri liberi Professionisti selezionati, distribuiti sull'intero territorio nazionale, la cui attività viene espletata attraverso la rete internet con il software groma.net;
- un Know How di gestione in continuo sviluppo in crescita costante;
- l'integrazione di più servizi complementari e sinergici che in un ambito di competitività consentono un giusto rapporto tra valore dei servizi prestati ed il loro costo.

Il capitale umano della GROMA e la fiducia dei Committenti sono tra gli "Asset Intangibili" sui quali si sta investendo per migliorare le competenze ed i processi dei servizi per ottenere più alte capacità di generare soluzioni personalizzate.

L'attività di sviluppo e promozione, è stata limitata alle inserzioni su alcune riviste di categoria e nel supplemento "Il Mondo Immobiliare" de Il Sole 24 Ore. Nel 2° **Master sulla gestione informatizzata dei patrimoni immobiliari ed urbani**, organizzato dallo IUAV (Università di Venezia Facoltà di Architettura) e dall'Università La Sapienza di Roma facoltà di Architettura di Valle Giulia, è stata inserita per le docenze ad illustrare i suoi processi aziendali.

Altra attività legata alla diffusione della cultura della manutenzione è stata quella espressa all'interno dell'Associazione TEROTEC, nella qualità di Socio Fondatore e di membro del Comitato Tecnico Scientifico unitamente alle società, quali : Pirelli e C.; EUR S.p.a., Manutencoop srl, Manitalidea S.p.a. ecc., con l'ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili. Groma, presente nel Comitato Tecnico-scientifico, fornisce il proprio contributo alle azioni di programmazione e progettazione delle iniziative settoriali nell'ambito della gestione dei patrimoni immobiliari e dei processi manutentivi.

2 - ANDAMENTO DELLA GESTIONE INCLUSI I RAPPORTI CON IL SOCIO UNICO.

Organizzazione

La società per l'espletamento delle commesse acquisite, verificata la propria struttura organizzativa e le proprie possibilità prestazionali, ha messo in atto un processo di evoluzione tendente a migliorare gli standards qualitativi richiesti dalla normativa vigente e dal mercato ottenendo risultati di una costante e maggiore redditività, perseguendo una filosofia gestionale di costante controllo dell'efficienza dei servizi, di ottimizzazione dei relativi costi e di soddisfazione dei Committenti e dei Conduttori.

L'organizzazione dei Building Manager sul territorio nazionale composta da 32 Geometri Liberi Professionisti la dove sono ubicati gli immobili, ha operato in rete con il software "GROMA.net", progettato e gestito dalla controllata "GROMAsistema S.r.l.", per tutte le attività amministrative e tecnico-manutentive.

Il 15 marzo 2004, la Società, ha trasferito - sempre in Roma - i propri uffici da via del Tritone n. 87 a Lungotevere Arnaldo Da Brescia n.2, prendendo in locazione parte di un immobile -adiacente alla sede della CIPAGLP, con la quale divide gli uffici insieme alla controllata GROMAsistema S.r.l.

In questa nuova sede, Groma ha installato tutta la struttura direzionale ed operativa, con la necessaria funzionalità, impegnando in modo ottimale la superficie di circa 400 mq.