

GRETA (collocata su web), realizzata dalla propria controllata GROMAsistema, ed evoluzione del precedente sistema denominato GROMA.net.

I temi strategici che il Consiglio di Amministrazione in scadenza di mandato ha affrontato in circa tre anni, sono stati volti a migliorare:

- la crescita della cultura aziendale finalizzata al Global Service immobiliare;
- l'organizzazione e l'operatività della struttura;
- gli strumenti gestionali;
- la rete dei Building Manager (Geometri Liberi professionisti) su tutto il territorio nazionale.

La conferma delle partecipazioni in qualità di Soci nel CNIM (Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione), in TEROTEC (laboratorio per l'innovazione della manutenzione e della gestione dei patrimoni immobiliari ed urbani), ed in qualità di interlocutori dell'IPD/Nomisma (Osservatorio immobiliare), garantiscono una notevole visibilità alla GROMA che, presente nei Comitati Tecnico-Scientifici, fornisce il proprio contributo alle azioni di programmazione e progettazione delle iniziative riguardanti processi manutentivi, diffondendo nel contempo, la cultura della gestione e della manutenzione degli immobili.

Perseguendo questa filosofia è stata messa in atto la formazione di talune risorse umane con la partecipazione a Master ed a Convegni specifici, anche come docenti ed esperti nell'ambito della gestione immobiliare.

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

2.1 Rapporti con il Socio Unico.

Con la modifica dello Statuto sociale, avvenuta con l'Assemblea straordinaria del 21 maggio 2007, la società è stata sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Socio Unico.

Infatti, le modifiche statutarie previste in particolare all'art. 12, ampliano le competenze dell'Assemblea stessa, che ha potere tra le altre cose, anche (lettera J) di definire l'organigramma della società ed i criteri generali in materia di selezione del personale, e di indicare (successiva lettera L) i criteri generali in materia di: acquisti, lavori, servizi e forniture.

Il principale obiettivo della società si è spostato dalla competitività verso il mercato libero alla strumentalità diretta verso il Socio Unico, attraverso l'efficienza dei servizi, la riduzione dei relativi costi e verificando la soddisfazione dei Conduttori degli immobili in gestione. Standards tutti verificati nel corso dell'anno 2008, dalle procedure della Qualità, a cui GROMA si attiene, ottenendo per l'ottavo anno consecutivo la conferma della Certificazione di Qualità ISO 9001:2000 Settore REA 32B, dal RINA e ratificati dallo stesso Socio Unico.

GROMA assolve, principalmente, al mandato di Procuratrice ed Amministratrice dell'intero patrimonio della CIPAGLP, così come previsto dal Contratto, stipulato in data 01/01/2003, per le attività di gestione integrata di tutto il patrimonio immobiliare. Inoltre, annualmente provvede alla raccolta ed elaborazione statistica dei dati per il servizio di analisi portafoglio immobiliare, curato dalla IPD/Nomisma, per l'analisi comparativa con il mercato immobiliare Italiano.

Il Controllo ed il Coordinamento della CIPAGLP sulle attività di GROMA avviene in tempo reale attraverso il sistema informatico "GRETA". Le unità interessate a tale controllo e coordinamento sono: la Segreteria Tecnica Impieghi Immobiliari, l'Ufficio Contenzioso Studi e Legislazione, l'ufficio Amministrazione e Finanza.

Al Consiglio di Amministrazione CIPAGLP è demandata la decisione e/o l'approvazione relativa alla scelta del Conduttore, alla determinazione del canone di locazione e le relative clausole contrattuali. Il monitoraggio delle attività in corso, costantemente attuato dagli uffici della società, consentirà di migliorare i rapporti di scambio e di verifica da parte dei soggetti all'uopo delegati, nell'ambito ciascuno nel proprio ruolo.

Al 31/12/2008 si evidenziano i seguenti principali contratti con il Socio Unico:

Attivi

Contratto gestione integrata patrimonio Immobiliare per complessivi € 1.143.338

Passivi

Contratto Locazione “Penta” per € 1.226.052

Contratto Locazione Sede per € 125.711

2.2 Organizzazione

L’organizzazione dei Building Manager sul territorio nazionale è composta oggi da n. 22 Geometri Liberi Professionisti; essi hanno la sede dove sono ubicati gli immobili ed operano in rete con il software “GRETA®”, progettato e gestito dalla controllata “GROMAsistema S.r.l.”.

La struttura interna degli uffici, composta da 12 dipendenti ed 1 dirigente, è stata suddivisa nelle Aree “Strategica”, “Tecnica”, e “Amministrativa”, per rispondere più efficacemente alle esigenze derivanti dallo svolgimento delle attività; monitorando continuamente, inoltre, le modalità operative è possibile, da parte del management, effettuare interventi che, tenendo conto della evoluzione dei vari fattori in gioco, consentono il miglioramento in progress delle procedure ed ottenere risultati in linea con gli obiettivi prefissati.

2.3 Rivalutazione degli immobili d’impresa

La società nel rispetto del D.L. 185/2008 (c.d. Decreto “anti crisi”), ha deciso di adeguare, in base ai prezzi correnti nel mercato immobiliare, il valore dell’unico immobile di proprietà sito in Roma, alla via Gavinana (rilevabile tra i cespiti ammortizzabili), nel bilancio di esercizio al 31/12/2008.

La rivalutazione è stata effettuata avendo riguardo al valore di mercato al 01/01/2008 determinato da apposita perizia redatta da un professionista esperto del settore per un ammontare complessivo di € 1.800.000 e, quindi con una rivalutazione di € 1.376.507.

Il valore economico dei beni, come sopra definito e secondo quanto risulta dalla relazione di stima, è stato confrontato con il residuo valore da ammortizzare dei beni stessi. L’importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

Si procederà a dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione pagando l’imposta sostitutiva del 3% nei termini previsti dalla legge.

Attestiamo che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio in commento non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione al loro valore di mercato.

2.4 Attività di sub locazione (GROMA-Locat):

IMMOBILI	% SUPERFICI	% SUPERFICI
SITI IN:	AFFITTATE Al 31/12/07	AFFITTATE Al 31/12/08
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	80%	100%
BOLOGNA – Via Barozzi	90%	100%
BRESCIA - Via della Valle	0%	0%
(in ristrutturazione al 31/12/08)		
BRESCIA – Via Creta	35%	35%

Roma – Via Cavour

L'immobile di via Cavour risulta interamente sub-locato, in base al contratto stipulato con sette diverse federazioni di utilities nel corso del 2007. E' attivo, inoltre, per l'intero edificio il contratto di Global Service, con un corrispettivo annuo pari ad € 245.000.

Roma – Via del Tritone

L'immobile di via del Tritone risulta anch'esso locato a Conduttori diversi; si è ottenuto un buon incremento della redditività con la sostituzione di un Conduttore nel corso dell'anno. Agli inizi del corrente mese di marzo si è liberato il 2° piano per la risoluzione anticipata di un contratto.

Bologna - Via Barozzi

Per il 90% era locato alla Italfer S.p.a., società del gruppo TrenItalia S.p.a., che durante l'anno 2007 ha rilasciato un intero piano, poi rilocato. E' stata infine locata, sempre nel 2007, l'unità sfitta al piano terra (fronte strada) di circa 300 mq.

Brescia - Via Creta

L'immobile è rimasto nel corso del 2008 in gran parte sfitto per il rilascio anticipato, nel 2007, di una grossa porzione, locata ad un'Associazione professionale sciolta anticipatamente.

Non è locata anche un'unità immobiliare di circa 100 mq., sfitta ormai da qualche anno e proposta sul mercato anche con incentivi. Non risultano locati n. 4 posti auto nel piano interrato, privi di interesse per la presenza di spazi auto liberi nel Supercondominio. Nel corso dell'anno è stato dato incarico ad un'Agenzia immobiliare locale, specializzata, per promuovere con più efficacia l'immobile e le singole unità sfitte.

Brescia - Via della Valle n. 42.

L'immobile è stato oggetto di un imponente ristrutturazione e riconversione da ufficio pubblico (ex sede della ASL locale) ad abitazioni. I lavori sono partiti ad ottobre 2007 e sono terminati alla fine del mese di febbraio 2009. Dall'edificio sono stati ricavati n. 38 unità immobiliari ad uso abitativo (monolocali e bilocali) con cantine di pertinenza e posti auto scoperti. L'immobile, sfitto da molti anni, è ubicato all'interno di un quartiere residenziale, per cui la sua attuale destinazione dovrebbe essere coerente quello della zona e consentire un agevole collocamento sul mercato delle locazioni. Lo scorso mese di febbraio (in concomitanza con la fine dei lavori) è stato affidato, ad un'agenzia immobiliare locale, il mandato per promuovere le locazioni delle unità abitative.

2.5 Rapporti con la Controllata GROMAsistema S.r.l.

Tra GROMA e GROMAsistema al 31/12/2008, vigono i seguenti specifici Contratti:

- Passivi :

Elaborazione Dati Gestione Operativa e Manutentiva Banca Dati e Pacchetti Software: € 120.000 anno;

Licenza in uso applicativo gestionale GRETA: € 240.000 anno;

Attivi:

Nolo uffici attrezzati (arredamento e Hardware): € 7.200 anno;

Service contabile amministrativo : € 12.000 annuo;

Pulizia Sede: € 8.000 anno.

2.6 Gestione disponibilità finanziarie proprie

La società ha continuato a detenere per scelta – vincente – (considerati il risultato dei recenti eventi borsistici), le sue disponibilità sul c/c bancario, ottenendo discreti rendimenti, confrontabili agli impieghi in Titoli di Stato; infatti, il rendimento dei depositi è parametrato, per nostro accordo con l'Istituto di Credito, all'EURIBOR meno uno spread.

Tale procedura ha consentito di mantenere il valore delle disponibilità al riparo dalla crescente volatilità di altri tipi di investimento (azionario o obbligazionario) che nel corso dell'anno hanno causato notevoli perdite ai risparmiatori, sia piccoli che grandi.

2.7 Analisi degli indicatori di risultato

Verranno di seguito analizzati separatamente l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società con l'utilizzo di specifici indicatori di risultato finanziari.

Gli indicatori di risultato finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione.

Stato Patrimoniale – Riclassificazione finanziaria

Attivo	unità di €	Passivo	unità di €
ATTIVO FISSO	6.582.634	MEZZI PROPRI	9.017.823
<i>Immob.immateriali</i>	4.692.777	<i>Capitale sociale</i>	8.000.000
<i>Immob. materiali</i>	1.856.975	<i>Riserve</i>	1.017.823
<i>Immob.finanziarie</i>	32.882		
ATTIVO CIRCOLANTE	4.250.372	PASSIVITA' CONSOLIDATE	138.921
<i>Magazzino e altre</i>	114.642		
<i>Liq. differite</i>	1.285.678	PASSIVITA' CORRENTI	1.676.262
<i>Liq. immediate</i>	2.850.052		
<u>CAPITALE INVESTITO</u>	<u>10.833.006</u>	<u>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</u>	<u>10.833.006</u>

Conto Economico Riclassificato

	unità di €
Ricavi delle vendite	4.534.458
Produzione interna	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	4.534.458
Costi esterni operativi	3.383.759
Valore aggiunto	1.150.699
Costi del personale	759.645
MARGINE OPERATIVO LORDO	391.054
Ammortamenti e accantonamenti	310.131
RISULTATO OPERATIVO	80.923
Risultato dell'area accessoria	21.548
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	70.644
EBIT NORMALIZZATO	173.115
Risultato dell'area straordinaria	- 453.900
EBIT INTEGRALE	- 280.785
Oneri finanziari	3.833
RISULTATO LORDO	- 284.618
Imposte sul reddito	- 33.999
RISULTATO NETTO	- 250.619

Di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato finanziari scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società. Gli stessi sono suddivisi tra

indicatori economici e patrimoniali.

INDICATORI ECONOMICI

Gli indicatori economici individuati sono i seguenti:

ROE (Return On Equity)

E' il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) dell'azienda.

Esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

ROI (Return On Investment)

E' il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

ROS (Return On Sale)

E' il rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite.

Esprime la capacità dell'azienda di produrre profitto dalle vendite.

ROE netto	Risultato netto/Mezzi propri medi	-2,78%
ROI	Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)	0,90%
ROS	Risultato operativo/ Ricavi di vendite	1,78%