

Bilanci delle Società
Controllate e Collegate

PAGINA BIANCA

Bilancio e relazione

Prévira Immobiliare S.P.A.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di amministrazione

Presidente

- Fausto Magni

Vice presidente e amministratore delegato

- Raffaele Giglio

consiglieri

- Fortunato Carluccio
- Rosario Calogero
- Felice Colonna
- Alberto Di Stefano
- Pasquale Faggiano
- Massimo Mandolesi
- Paolo Mariani
- Enrico Merati
- Ezio Tagliaro

Collegio Sindacale

Presidente

- Ivo Misesti

Effettivi

- Giuliano Genchi
- Tonino Ragosta

Supplenti

- Iginio Desiati
- Giovanni Valerio

Prèvira Immobiliare s.p.a.

Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma

Uffici amministrativi e operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma

Capitale sociale Lit 12.620.000.000 i.v. (E 6.517.686)

Registro Imprese di Roma n. 9929/2000 - R.E.A. di Roma n. 934751

Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2

**Relazione del Consiglio
di amministrazione
sulla gestione dell'esercizio
chiuso al 31/12/2000**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2000 porta un risultato positivo pari a Lit 732.841.913 che è riferito a sei mesi di gestione svolta per l'amministrazione del patrimonio immobiliare, dislocato su tutto il territorio nazionale, di proprietà dell'attuale unico committente "Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri" in Roma.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società opera nel settore immobiliare e, allo stato, amministra esclusivamente tale patrimonio in forza di un contratto di *global service*. Essa si propone di acquisire, una volta andata a regime e meglio specializzatasi nel servizio, ulteriori commesse di analoga natura.

La Società - che ha per oggetto ogni attività e operazione nel predetto settore immobiliare, in Italia e all'estero - oltre all'amministrazione di immobili per conto di terzi, mira a costituirsi un proprio patrimonio immobiliare anche con il ricorso a varie forme di finanziamento, quali mutui e prestiti obbligazionari.

Ai sensi dell'articolo 2428 si informa che, dal 26/2/2001, l'attività viene svolta nella neo istituita sede operativa in Roma alla via Nomentana 22/26, acquisita per far fronte alle esigenze connesse alla indicata espansione dell'attività sociale, prevista dal programma della Società e mirata, si ripete, anche alla gestione attiva di patrimonio immobiliare proprio oltre che di terzi.

Il successo di questa gestione attiva, che evidentemente auspichiamo, porterebbe di conseguenza anche i mezzi e gli strumenti idonei a ottimizzare il servizio che attualmente viene reso, alla "Proprietà", fino a poter ipotizzare anche l'eventuale riduzione del corrispettivo stabilito in contratto.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società

Le *privatizzazioni* degli enti pubblici hanno reso il mercato immobiliare più dinamico rispetto all'appena superato periodo di sua sfavorevole congiuntura.

Anche i più recenti regimi delle locazioni, meno vincolistici o più agevolativi del precedente di cui alla legge 392/78 (*equo canone*), danno il loro contributo in tal senso.

Infine la ridotta competitività che è propria del settore, attira sempre più gli interessi degli operatori economici che sembrano voler disertare quelle economie che si collocano nella più ampia globalizzazione dei mercati.

Tale situazione sta creando una crescente domanda di gestione di immobili, in specie da parte dei neo imprenditori del settore che, come tali, sentono di non avere sufficiente esperienza per operare in proprio.

Di qui l'aspettativa di poter acquisire nuovi mandati ad amministrare patrimoni immobiliari di terzi.

Sviluppo delle tecniche del servizio

Per il raggiungimento della necessaria specializzazione e a cura e spese di questa Amministrazione, si è appena disposto per la frequenza, da parte del Personale dipendente della Società, a corsi di formazione e di aggiornamento a impronta operativa tenuti da tecnici professionalmente attrezzati. Ciò anche al fine di contenere, magari non nell'immediato futuro, i costi relativi alle consulenze di professionisti esterni.

Tale esigenza è riconducibile anche alla giovane età del Personale subordinato - passato dalla "Cassa" alle dipendenze della Società, in forza di un protocollo d'intesa con il Sindacato dei lavoratori - che, pur dotato di volontà, è evidentemente carente di esperienza.

Comportamento della concorrenza

Sembra che nel settore non vi siano concorrenti di particolare e attrezzata qualificazione che non sia raggiungibile in tempi brevi anche dalla struttura operativa di questa Società, che peraltro è sempre rivolta alla ricerca di migliori assetti organizzativi di gestione.

Andamento della gestione nel settore in cui opera la società

Da questo primo esercizio che, si ribadisce, è stato operativo per appena la metà della sua durata, non si possono trarre conclusioni definitive mirate a ipotizzare l'andamento della futura gestione. Ci sembra intanto che la volontà e l'entusiasmo dei partecipanti

all'impresa, non escluso i suoi dipendenti, lasci ben sperare per la soluzione di problemi operativi che in questa fase iniziale è fisiologico vi siano, in specie per la messa a punto della procedura applicativa relativa alla amministrazione degli immobili.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	239.460.289
Costo per materiali di consumo	7.901.739
Costo per servizi	248.097.872
Interessi e oneri finanziari	11.417.222

Il costo per il personale è relativo a n. 9 unità lavorative tutte provenienti dalla "Cassa", di cui n. 5 assunte a metà luglio e n. 4 a inizio ottobre 2000.

Ricavi

Il giro d'affari di £ 1.439.362.907 realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2000	--	Variazioni (%)
Corrispettivi del servizio	1.438.028.000		
Proventi vari	1.334.907		

Gestione finanziaria

Si è provveduto a effettuare operazioni in titoli di stato con contratti di *pronti contro termine* che hanno consentito di rilevare rendimenti soddisfacenti.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per l'acquisizione delle necessarie procedure applicative relative alla gestione degli immobili e alla contabilità generale dell'impresa.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, numero 1, del Codice civile, si dà atto che non vi è stata alcuna attività di tale natura in quanto tutte le forze sono state indirizzate alla soluzione dei problemi organizzativi iniziali nonché alla ricerca, in sinergia con la Controllante, di immobili oggetto di investimento.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

La Società ha intrattenuto rapporti commerciali con la Controllante mentre non ha intrattenuto alcun tipo di rapporto con l'altra società partecipante.

Azioni proprie e eventuali quote di società controllanti

La Società non possiede azioni proprie, non ha partecipazioni in altre imprese e non detiene quote di partecipazione della Controllante, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o di interposta persona.

Nel corso dell'esercizio, non sono state effettuate operazioni di acquisto e vendita di tali titoli, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o di interposta persona.

L'esercizio amministrativo non ha rilevato proventi da partecipazioni, anche diversi dai dividendi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come già riferito, all'inizio del corrente esercizio 2001, la Società ha acquistato un immobile in Roma alla via Nomentana 22/26 che è stato adibito a uffici amministrativi e operativi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si presume di acquisire nuovi mandati per l'amministrazione di patrimoni immobiliari di terzi nonché di acquistare immobili in proprio per realizzare, in modo composito, l'attività imprenditoriale innanzi delineata.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone agli Azionisti di destinare il risultato d'esercizio come segue.

utile dell'esercizio al 31/12/2000	Lit	<u>732.841.913</u>
5% a riserva legale	Lit	36.642.000
a disposizione dell'assemblea	Lit	696.199.913
a dividendo	Lit	0

RingraziandoVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

per il Consiglio di Amministrazione

il Presidente

Fausto Magni

Relazione del Collegio Sindacale**al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2000**

Signori soci,

il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio elaborato dal Vostro Consiglio di Amministrazione, per l'esercizio chiuso al 31.12.2000, comunicato per quanto di competenza. Esso evidenzia un utile di £. 732.841.913= già depurato delle imposte di competenza di £. 357.481.000=, e si riassume nei seguenti valori.

Per lo *Stato Patrimoniale*:

Immobilizzazioni immateriali	£. 165.982.000
Immobilizzazioni materiali	£. 79.888.000
Attivo circolante	£. 19.497.755.431
Patrimonio netto	£. 13.352.841.913
Ratei e risconti passivi	£. 18.716.354

e per il *Conto Economico*:

Differenza tra valore e costi della produzione	£. 886.734.877
Gestione finanziaria	£. 215.175.951
Gestione straordinaria	£. -11.587.915
Risultato prima delle imposte	£. 1.090.322.913
Imposte sul reddito	£. 357.481.000
Utile dell'esercizio	£. 732.841.913

L'esame sul Bilancio è stato svolto secondo quanto suggerito dai Principi di Comportamento approvati dai Dottori Commercialisti e dai Ragionieri. E' stato perciò verificato che il Bilancio è stato redatto sulla scorta delle risultanze contabili e nel rispetto delle norme contenute negli artt. 2423 e seguenti del codice civile.

La Nota Integrativa è stata redatta nel rispetto dell'art. 2427 c.c. e contiene sufficienti informazioni sui fatti di rilievo della gestione. Le valutazioni sono state operate in modo coerente e prudentiale e non è mancata, nei casi richiesti dalla legge, l'informazione a questo Collegio Sindacale.

In particolare è stato rilevato che:

- le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico di acquisizione, esse sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro presumibile durata; per il computo delle quote annuali di ammortamento il Consiglio di Amministrazione ha adottato i coefficienti suggeriti dalla normativa fiscale;
- le immobilizzazioni immateriali sono state valutate al costo di acquisizione;
- i crediti sono stati valutati al presumibile valore di realizzo;

- i ratei e i risconti sono stati formati nel rispetto dell'art. 2424/bis del c.c.;
- i debiti sono stati iscritti al valore nominale e sono classificati in ragione della loro durata;
- le disponibilità liquide sono state iscritte per l'effettivo importo;
- le imposte sono state computate nel rispetto della normativa vigente;
- non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole disposizioni in materia di valutazioni.

Signori soci,

il Collegio attesta di aver eseguito le periodiche verifiche disposte dall'art. 2403 codice civile, nel corso delle quali sono state controllate la corretta tenuta dei registri obbligatori e il costante aggiornamento della contabilità. Si è altresì vigilato sul corretto e tempestivo adempimento delle norme di carattere tributario.

Il Collegio ha partecipato alle riunioni indette dal Consiglio di Amministrazione, non facendo venire meno il suo contributo. Si conferma che la società dispone di un buon impianto contabile e non ha agito in contrasto con lo Statuto, né con le leggi.

Il Collegio, per tutto quanto riferito, ritiene che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2000 rappresenti correttamente la situazione patrimoniale ed il risultato economico di gestione secondo le corrette norme di legge

nel presupposto della continuità aziendale; e pertanto ritiene che l'assemblea possa approvare il bilancio come redatto dal Consiglio di Amministrazione, condividendone la proposta relativa al risultato di esercizio.

IL COLLEGIO SINDACALE

F.to **Rag. Ivo Misesti**

F.to **Dott. Giuliano Genchi**

F.to **Rag. Tonino Ragosta**

Prèvira Immobiliare s.p.a.

Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma

Uffici amministrativi e operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma

Capitale sociale Lit 12.620.000.000 i.v. (E 6.517.686)

Registro Imprese di Roma n. 9929/2000 - R.E.A. di Roma n. 934751

Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2

Bilancio al 31/12/2000**Stato patrimoniale**

attivo	31/12/2000	--
A) Crediti verso soci per versamenti ancora	--	--
dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I. <i>Immateriali</i>	207.477.700	--
- fondi di ammortamento	(41.495.700)	--
- fondi di svalutazione	--	--
	165.982.000	--
II. <i>Materiali</i>	91.446.500	--
- fondi di ammortamento	(11.558.500)	--
- fondi di svalutazione	--	--
	79.888.000	--
III. <i>Finanziarie</i>	--	--
Totale immobilizzazioni	245.870.000	--
C) Attivo circolante		

I. <i>Rimanenze</i>	--	--
II. <i>Crediti</i>		
- entro 12 mesi	876.017.776	--
- oltre 12 mesi	--	--
	876.017.776	--
III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	--	--
IV. <i>Disponibilità liquide</i>	18.621.737.655	--
Totale attivo circolante	19.497.755.431	--
D) Ratei e risconti	--	--
Totale attivo	19.743.625.431	--
passivo	31/12/2000	--
A) Patrimonio netto		
I. <i>Capitale</i>	12.620.000.000	--
II. <i>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	--	--
III. <i>Riserva di rivalutazione</i>	--	--
IV. <i>Riserva legale</i>	--	--
V. <i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	--	--
VI. <i>Riserve statutarie</i>	--	--
VII. <i>Altre riserve</i>	--	--
VIII. <i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	--	--
IX. <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	732.841.913	--
Totale	13.352.841.913	--