

Bilanci delle Società

Controllate e Collegate

PAGINA BIANCA

Prévira Immobiliare SpA

Bilancio e relazione
al 31 dicembre 2001

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare S.p.A.

La Società – che ha per oggetto sociale ogni attività ed operazione nel settore immobiliare – gestisce, in forza di un contratto **“global service”**, l'intero patrimonio immobiliare della controllante Associazione “Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali”.

Prèvira Immobiliare registra anche per il 2001 un risultato positivo sia in termini di bilancio che per la riduzione dei costi a favore della Cassa.

Lo staff della Società (per la quasi totalità ex giovani, dipendenti della Associazione “C.N.P.R.”) sta acquisendo velocemente una specializzazione nel settore dei servizi collegati all'edilizia.

Questa oggettiva rilevazione ha indotto il management a proporsi sul mercato inviando offerte a potenziali clienti, non ultimi le altre Casse di Previdenza – Adepp - , e a partecipare alle prime gare di appalto bandite da Enti pubblici.

La progressiva specializzazione settoriale ha dato anche la possibilità di monitorare sistematicamente tutti gli immobili gestiti e rilevare tempestivamente la loro redditività, comparata con quella corrente, al fine di suggerire, ove necessario, eventuali dismissioni da reintegrare con più redditizi investimenti.

Si è, come ultimo progetto realizzato, completato il programma di censimento del patrimonio immobiliare di proprietà della Associazione “C.N.P.R.”, effettuato con i mezzi societari e con l'ausilio di tecnici ed un coordinatore esterno – con un costo, peraltro, che è di gran lunga inferiore a quello rilevabile su piazza – pervenendo anche allo stato manutentivo di ogni singolo fabbricato. Con la stesura di circostanziate relazioni tecniche e schede riassuntive sullo stato dell'immobile, si sono evidenziate anche eventuali carenze che determinano la scelta di “mettere a norma”, a tutela della sicurezza e della incolumità pubblica. Inoltre, con la introduzione in archivio di tutti i dati tecnici rilevati, si possono porre le basi per realizzare una manutenzione programmata in relazione ad un'adeguata pianificazione finanziaria del relativo costo.

Insomma, la Prèvira Immobiliare S.p.A., come si vede, nell'ambito del settore in cui opera sta ampliando a passo sostenuto la sua sfera di intervento, ed ha pertanto, anche la ragionevole ambizione di penetrare gradualmente in quell'ampio mercato, ancora poco sviluppato e quindi con notevoli margini di crescita, ove si collocano i moderni servizi di **“global service”** e di **“facility management”**.

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

- Igino Desiati

- Giovanni Valerio

Prèvira Immobiliare s.p.a.**Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma****Uffici operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma****Capitale sociale L 12.620.000.000 (E 6.517.686,00) i.v.****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 31/12/2001**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2001 rileva un risultato positivo di L. 62.922.217 scaturente dalla gestione svolta per l'amministrazione e il censimento del patrimonio immobiliare, dislocato su tutto il territorio nazionale, di proprietà dell'attuale unico committente "Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri" di Roma.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società opera nel settore immobiliare e, allo stato, amministra esclusivamente il predetto patrimonio in forza di un contratto di *global service*.

La Società, consapevole dell'esperienza acquisita e della validità delle metodologie poste in essere per la gestione di patrimoni immobiliari, si è proposta sul mercato e, a tale scopo, ha avviato trattative anche con altre "Casse" previdenziali.

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

Il settore immobiliare continua ad attrarre interessi imprenditoriali diffusi per la misura del rendimento che i relativi investimenti riescono a soddisfare rispetto al non competitivo andamento dei mercati finanziari.

Anche l'Adepp, attraverso un proprio documento enfatizza il programma di costituzione di società immobiliari alle quali affidare la gestione dei patrimoni delle "Casse" di previdenza, nel convincimento che questa soluzione, sollecitando la specializzata professionalità di tutte le attività di gestione

immobiliare, determina un contenimento di costi del servizio e una maggiore redditività degli immobili stessi.

L'Adepp evidenzia inoltre come le stesse "Casse" di previdenza risulterebbero così sollevate dalle dirette responsabilità, di ordine civilistico e di sicurezza, connesse al possesso degli stabili, con la garanzia della loro qualità nel tempo e con l'assicurazione della perfetta osservanza di tutti gli obblighi di legge sul piano degli adempimenti amministrativi, contabili e fiscali.

In buona sostanza, la società mandataria pur assunto una obbligazione di soli mezzi, di fatto, si obbliga indirettamente anche al raggiungimento dei risultati.

In effetti, gli obiettivi indicati dall'Adepp sono proprio quelli realizzati attraverso l'attività della Prèvira.

In pratica, l' "Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri" è stata sollevata da qualsiasi impegno diretto nel settore immobiliare e, allo stato, si limita al mero controllo dell'operato della Mandataria.

Infine, come già dimostrato, il costo del servizio reso dalla Prèvira, che si colloca tra i meno onerosi che il mercato offre, ha già determinato per la Committente un non trascurabile contenimento di costi.

Sviluppo delle tecniche del servizio

La struttura aziendale di cui si avvale la Società può essere considerata, ormai, a pieno regime anche se la procedura applicativa per la gestione degli immobili viene costantemente ottimizzata.

Pertanto, abbiamo verificato, con ragionevole obiettività, di essere già competitivi con gli omologhi operatori del mercato della gestione immobiliare, sia in termini di qualità del servizio, sia in termini di costo del medesimo.

Andamento della gestione nel settore in cui opera la Società

Il *trend* evolutivo del settore, che le previsioni ritengono abbastanza durevole, sollecita ancora 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 ulteriori mandati ad amministrare patrimoni immobiliari di terzi.

Costi

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

Descrizione	Importo
Costo per il personale	1.041.662.767
Costo per materiali di consumo	31.666.303
Costo per servizi	1.171.063.678

Il costo per il Personale è relativo a n. 14 unità lavorative.

Ricavi

Il giro d'affari di L. 2.344.700.957 realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2001	31/12/2000	Variazioni (%)
Prestazioni di servizi	1.941.294.336	1.438.028.000	35,00
Variazione servizi in corso			
(<i>censimento immobili</i>)	400.000.000	0	100,00
Proventi	3.406.621	1.334.907	15,52

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti relativi a ulteriori procedure applicative per calcolatori (*stampe preselezionate, disegni tecnici, posta elettronica, conversione dati nella nuova moneta di conto*).

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.

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 sviluppato alcun tipo di rapporto con l'altra Società partecipante.

Azioni proprie e azioni 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 di utili.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono stati accadimenti aziendali degni di nota.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio come segue

utile d'esercizio al 31/12/2001	L	<u>62.922.217</u>
5% a riserva legale	L	3.146.000
a disposizione dell'assemblea	L	59.776.217

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

il Consiglio di amministrazione

Prèvira Immobiliare s.p.a.

Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma

Uffici operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma

Capitale sociale L 12.620.000.000 (E 6.517.686,00) i.v.

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 31/12/2001**Stato patrimoniale**

attivo	31/12/2001	31/12/2000
A) Crediti verso soci per versamenti ancora		
dovuti (di cui già richiamati ---)	--	--
B) Immobilizzazioni		
I. <i>Immateriali</i>	185.814.000	207.477.700
- fondi di ammortamento	(70.520.000)	(41.495.700)
- fondi di svalutazione	--	--
	115.294.000	165.982.000
II. <i>Materiali</i>	10.384.535.703	91.446.500
- fondi di ammortamento	(225.588.703)	(11.558.500)
- fondi di svalutazione	--	--
	10.158.947.000	79.888.000
III. <i>Finanziarie</i>	--	--
Totale immobilizzazioni	10.274.241.000	245.870.000
C) Attivo circolante		
I. <i>Rimanenze</i>	400.000.000	--
II. <i>Crediti</i>		
- entro 12 mesi	2.428.643.764	876.017.776
- oltre 12 mesi	600.000	--
	2.429.243.764	876.017.776

III. Attività finanziarie che non costituiscono		
immobilizzazioni	--	--
IV. Disponibilità liquide	9.230.807.297	18.621.737.655
Totale attivo circolante	12.060.051.061	19.497.755.431
D) Ratei e risconti	14.904.081	--
Totale attivo	22.349.196.142	19.743.625.431
passivo	31/12/2001	31/12/2000
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	12.620.000.000	12.620.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	--	--
III. Riserva di rivalutazione	--	--
IV. Riserva legale	36.642.000	--
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio	--	--
VI. Riserve statutarie	--	--
VII. Altre riserve	696.199.913	--
VIII. Utili portati a nuovo	--	--
IX. Utile dell'esercizio	62.922.217	732.841.913
Totale	13.415.764.130	13.352.841.913
B) Fondi per rischi e oneri	--	--
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
subordinato	309.310.959	167.334.577
D) Debiti		
- entro 12 mesi	8.607.460.952	6.204.732.587
- oltre 12 mesi	--	--
	8.607.460.952	6.204.732.587
E) Ratei e risconti	16.660.101	18.716.354
Totale passivo	22.349.196.142	19.743.625.431

Conti d'ordine	31/12/2001	31/12/2000
Totale	--	--
Conto economico	2001	2000
A) Valore della produzione		
1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	1.941.294.336	1.438.028.000
2) <i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>	--	--
3) <i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>	400.000.000	--
4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	--	--
5) <i>Altri ricavi e proventi</i>	<u>3.406.621</u>	1.334.907
Totale valore della produzione	2.344.700.957	1.439.362.907
B) Costi della produzione		
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	31.666.303	7.901.739
7) <i>Per servizi</i>	1.171.063.678	248.097.872
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	--	--
9) <i>Per il personale</i>		
a) <i>Salari e stipendi</i>	757.330.117	168.197.271
b) <i>Oneri sociali</i>	232.397.173	53.462.110
c) <i>Trattamento di fine rapporto</i>	50.035.477	11.080.908
e) <i>Altri costi</i>	<u>1.900.000</u>	<u>6.720.000</u>
	1.041.662.767	239.460.289
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) <i>Ammortamento immobilizzazioni immateriali</i>	31.448.000	41.495.700
b) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	<u>214.030.203</u>	<u>11.558.500</u>
	245.478.203	53.054.200

11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime,</i>		
<i>sussidiarie, di consumo e merci</i>	--	--
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	--	--
13) <i>Altri accantonamenti</i>	--	--
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	50.433.526	4.113.930
<i>Totale costi della produzione</i>	2.540.304.477	552.628.030
<i>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</i>	(195.603.520)	886.734.877
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	--	--
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	--	--
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante</i>	137.333.273	167.312.450
d) <i>proventi diversi dai precedenti</i>		
- <i>altri</i>	170.955.701	59.280.723
	308.288.974	226.593.173
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>		
- <i>altri</i>	5.714.570	11.417.222
<i>Totale proventi e oneri finanziari</i>	302.574.404	215.175.951
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	--	--
E) Proventi e oneri straordinari		
20) <i>Proventi</i>		
- <i>plusvalenze da alienazioni</i>	--	2.084.897
- <i>vari</i>	43.608.863	73.253
	43.608.863	2.158.150
21) <i>Oneri</i>		
- <i>minusvalenze da alienazioni</i>	--	13.746.065
- <i>vari</i>	12.657.530	--
	12.657.530	13.746.065

<i>Totale delle partite straordinarie</i>	30.951.333	(11.587.915)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	137.922.217	1.090.322.913
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	75.000.000	357.481.000
26) Utile dell'esercizio	62.922.217	732.841.913

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare s.p.a.
Nota integrativa
al bilancio chiuso il 31/12/2001

Premessa

La presente Nota è stata redatta in conformità di quanto stabilito dagli articoli 2427 e 2435 bis del Codice civile e completa l'informativa delle prime due parti contabili del Bilancio, rappresentate dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico, formate ai sensi degli articoli 2423 e seguenti del detto codice.

Attività svolte

La Società persegue il fine di amministrare e specializzare tutte le attività di gestione del patrimonio immobiliare della Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali - Roma e ha per oggetto esclusivo ogni attività e operazione nel settore immobiliare, in campo nazionale ed estero, sia per conto proprio che di terzi.

Appartenenza di Gruppo

La Società è controllata, con una partecipazione azionaria, dalla predetta Associazione ed è partecipata, con una quota minoritaria, dalla Finnat Fiduciaria s.p.a. in Roma.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Come già riferito nella *Relazione sulla gestione* del precedente esercizio, la Società ha acquistato un immobile in Roma alla via Nomentana 22/26, che ha adibito a uffici amministrativi e operativi.

Criteri di formazione

Il presente Bilancio è stato rappresentato nella forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all' articolo 2435 bis del Codice civile, che esime gli amministratori anche dall'obbligo di relazionare sulla gestione. Tuttavia, al fine di fornire una più esauriente informativa sull'andamento di questo secondo esercizio, si è ritenuto opportuno corredarlo, comunque, della *Relazione sulla gestione*.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31/12/2001 non si discostano da quelli adottati per il bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle relative voci è stata effettuata ispirandosi a criteri di competenza e di generale prudenza nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Deroghe

Non è stato necessario avvalersi delle deroghe alla normativa che presiede alla formazione del bilancio d'esercizio, di cui agli articoli 2423 e 2423 bis del Codice civile, in quanto la stessa consente la rappresentazione di un quadro fedele della situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché del risultato economico dell'esercizio in esame.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del Bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni *Immateriali*

Sono iscritte al costo di acquisizione con separata indicazione degli ammortamenti dedotti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto con separata indicazione degli ammortamenti dedotti.

Crediti Sono esposti al loro valore di realizzo.

Debiti Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti Sono stati determinati secondo il criterio della competenza economica temporale dell'esercizio.

Rimanenze Le rimanenze relative ai servizi in corso di esecuzione sono iscritte in base al corrispettivo pattuito e sono determinate con il metodo percentuale dello stato di avanzamento dei lavori.

Fondo T.F.R. Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

Imposte Le imposte correnti sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti in base alla stima del reddito imponibile e delle agevolazioni fiscali spettanti.

Ricavi I ricavi per servizi e quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza economica temporale dell'esercizio.

Conti d'ordine***Impegni, garanzie, rischi***

Non esistono alee, vincoli e obblighi di alcun tipo nè passività potenziali di natura probabile, possibile o remota.

Memoria

Alla fine dell'esercizio erano costituiti depositi a custodia di Cct, rivenienti da operazioni di *pronti contro termine* effettuate con la banca Antonveneta (c/ 49/3505953 e c/ 49/3064532) per complessive £ 6.425.284.193. Il predetto importo è stato accreditato nei relativi C/c di corrispondenza e pertanto è compreso nelle disponibilità liquide, ancorché utilizzabile dalle valute delle singole operazioni (4-17-21/1 e 18/3/2002).

ATTIVITÀ**B) Immobilizzazioni*****I. Immateriali (£ 115.294.000)***

Sono costituite da spese d'impianto e di ampliamento (*notarili di costituzione e di aumento di capitale, ammortizzate "in conto"*) nonché da costi pluriennali per l'acquisizione di procedure applicative per calcolatori (*gestione immobili, contabilità generale, stampe preselezionate, disegni tecnici, posta elettronica, conversione dati in euro*).

La misura degli ammortamenti dei beni immateriali è stata determinata in conformità della disciplina codicistica del bilancio d'esercizio.

II. Materiali (£ 10.158.947.000)

Sono rappresentate dall'immobile della sede operativa, da impianti specifici (*centralina telefonica, videocitofono*), da macchine elettroniche d'ufficio, da mobili e arredi, da beni strumentali minuti e da un'autovettura.

La misura degli ammortamenti, anche se individuata secondo criteri economico-tecnici, rientra tuttavia nei limiti della misura massima consentita dalla normativa fiscale.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti accessi alle predette voci.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2001	Lit	400.000.000
Saldo al 31/12/2000	Lit	--
Variazioni	Lit	<u>400.000.000</u>

Sono costituite dal corrispettivo contrattuale (di £ 1.000.000.000) maturato in base all'avanzamento dei lavori di censimento del patrimonio immobiliare della Controllante, valutato ai sensi dell'articolo 60 del T.U.I.R.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2001	Lit	2.429.243.764
Saldo al 31/12/2000	Lit	<u>876.017.776</u>
Variazioni	Lit	<u>1.553.225.988</u>

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Controllante	852.332.289.			852.332.289.
Verso altri	1.576.311.475.	600.000.		1.576.911.475.
	2.428.643.764.	600.000.		2.429.243.764.

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da compensi e da rivalse di spese anticipate. Quelli *Verso altri* a breve sono rappresentati da £ 278.559.934 per rivalse di oneri accessori della locazione ripetibili dagli inquilini da parte degli amministratori locali, da £ 4.260.000 per rimanenza di tickets restaurant dipendenti, da £ 32.039.630 per anticipi a fornitori, da £ 10.625.870 per partite da sistemare (*oneri locazione C.N.R.*), da £ 108.775.000 per credito i.r.pe.g. portato a nuovo, da £ 46.158.041 per ritenute subìte, da £ 1.095.755.000 per crediti i.v.a. (£ 843.924.000 credito 2001 e £ 251.831.000 saldo credito da compensare), da £ 138.000 di costi sospesi per canone telefonico 2002 pagato anticipatamente. Quelli esigibili a lungo sono relativi a un deposito cauzionale in denaro costituito presso l'E.n.el.