

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2001	Lit	9.230.807.297
Saldo al 31/12/2000	Lit	18.621.737.655
Variazioni	Lit	(9.390.930.358)

Descrizione	31/12/2001	31/12/2000
Depositi bancari e postali	9.230.371.997.	18.620.162.455.
Denaro e altri valori in cassa	435.300.	1.575.200.
	9.230.807.297.	18.621.737.655.

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2001	Lit	14.904.081
Saldo al 31/12/2000	Lit	--
Variazioni	Lit	14.904.081

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di premi assicurativi e di canoni relativi all'utilizzo di procedure applicative per calcolatori.

PASSIVITÀ**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2001	Lit	13.415.764.130
Saldo al 31/12/2000	Lit	13.352.841.913
Variazioni	Lit	62.922.217

Descrizione	31/12/2000	Incrementi	Decrementi	31/12/2001
Capitale	12.620.000.000.			12.620.000.000.
Riserva legale		36.642.000.		36.642.000.
Altre riserve		696.199.913.		696.199.913.
Utile dell'esercizio	732.841.913.	62.922.217.	732.841.913.	62.922.217.
	13.352.841.913.	795.764.130.	732.841.913.	13.415.764.130.

Il capitale è stato interamente versato dagli azionisti :

1) Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali - Roma £ 12.599.998.331.

2) Finnat Fiduciaria s.p.a. - Roma £ 20.001.669.

Le *Altre riserve* sono costituite dal residuo utili 2000 portato a nuovo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2001	Lit	309.310.959
Saldo al 31/12/2000	Lit	167.334.577
Variazioni	Lit	141.976.382

La variazione è così costituita.

Descrizione	31/12/2000	Incrementi	Decrementi	31/12/2001
Trattamento fine rapporto	167.334.577.	161.352.518.	19.376.136.	309.310.959.
	167.334.577.	161.352.518.	19.376.136.	309.310.959.

Il fondo accantonato rappresenta il debito della Società al 31/12/2001 verso il Personale in forza a tale data, costituito da n. 14 unità lavorative.

Gli incrementi sono costituiti da £ 50.035.477 per accantonamento dell'esercizio e da £ 111.317.041 per t.f.r. accreditatoci dalla Controllante, relativo ai dipendenti che si sono dalla stessa trasferiti, nell'esercizio in esame, alle dipendenze della Società.

I decrementi sono relativi al t.f.r. di un lavoratore che ha lasciato il servizio.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2001	Lit	8.607.460.952
Saldo al 31/12/2000	Lit	6.204.732.587
Variazioni	Lit	2.402.728.095

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso fornitori	577.314.312.			577.314.312.
Verso Controllante	7.643.489.226.			7.643.489.226.
Debiti tributari	41.400.000.			41.400.000.
Verso istituti di previdenza	45.702.234.			45.702.234.
Altri	299.555.180.			299.555.180.
	8.607.460.952.			8.607.460.952.

Quelli *Verso fornitori* sono rappresentati da £ 367.229.118, di cui £ 88.945.411 per lavoratori autonomi nonché da £ 210.085.194 per fatture da ricevere.

Quelli *Verso Controllante* a breve sono costituiti da £ 7.256.016.649 per canoni di locazione riscossi, da £ 24.473.030 per recupero da fornitore, da £ 60.962.347 per rivalse di oneri accessori anni 1998/1999, da £ 2.037.200 per ritenute canoni locazione dipendente, da £ 300.000.000 quale acconto ricevuto per l'avanzamento dei lavori (*ultrannuali*) di censimento del patrimonio immobiliare della Controllante stessa.

I *Debiti tributari* sono rappresentati da ritenute operate su redditi di lavoro.

Gli *Altri* sono costituiti da £ 38.832.428 per retribuzioni dipendenti, da £ 3.439.228 per ritenute sindacali, da £ 199.236.524 per anticipo, salvo conguaglio, di oneri accessori della locazione da

parte di dipendenti-inquilini della Controllante (£ 3.779.460) nonchè di inquilini degli immobili amministrati dalla Società in Cusago, Ostia e Latina (£ 195.457.064), da £ 24.192.000 per compensi amministratori locali, da £ 33.855.000 per bolli M.Av. da rimborsare agli inquilini.

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2001	Lit	16.660.101
Saldo al 31/12/2000	Lit	18.716.354
Variazioni	Lit	(2.056.253)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di interessi di Cct da operazioni di *pronti contro termine*.

Compensi corrisposti ad amministratori e sindaci

Consiglio di amministrazione

Fausto Magni - <i>presidente</i>	20.000.000.=
Raffaele Giglio - <i>vice presidente e amministratore delegato</i>	20.000.000.=

Collegio sindacale

Presidente e sindaci effettivi n. 2	30.200.000.=
-------------------------------------	--------------

Il presente Bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

**Relazione del Collegio sindacale
al bilancio chiuso al 31/12/2001**

Signori Soci,

il Collegio Sindacale ha preso in esame il progetto di bilancio chiuso al 31/12/2001, redatto dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di legge per essere sottoposto alla Vostra approvazione, che si può sintetizzare nelle seguenti risultanze.

Stato patrimoniale

Attività	22.349.196.142
Passività	8.933.432.012
Patrimonio netto	13.352.841.913
Utile dell'esercizio	62.922.217

Conto economico

Valore della produzione	2.344.700.957
Costi della produzione	2.540.304.477
Differenza	(195.603.520)
Proventi e oneri finanziari	302.574.404
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi e oneri straordinari	30.951.333
Risultato prima delle imposte	137.922.217
Imposte sul reddito dell'esercizio	75.000.000
Utile dell' esercizio	62.922.217

L'utile, come sopra evidenziato, risulta al netto di un accantonamento per imposte dirette e i.r.a.p.

Gli Amministratori, nella loro *Relazione sulla gestione*, Vi hanno ampiamente informato sull'andamento della gestione aziendale e sulle prospettive per il corrente esercizio e ciò ci esime da ulteriori considerazioni in merito.

Poiché la Vostra Società rientra nei parametri previsti dal primo comma dell'art. 2435/ bis del Codice Civile, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata.

Il Collegio ha controllato la piena rispondenza delle varie voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico con le scritture contabili regolarmente tenute.

I valori delle attività e delle passività, compresi nello Stato patrimoniale, sono stati determinati nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, come modificati dal Decreto Legislativo 9 aprile 1991, n. 127 e dalle norme integrative in materia nonché in adesione a quanto raccomandato nei Principi di Comportamento approvato dai Consigli dei Dottori e Ragionieri Commercialisti.

In particolare è stato rilevato che:

- le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico di acquisizione come pure quelle immateriali con il consenso del Collegio sindacale;
- i crediti sono stati iscritti al loro presumibile valore di presunto realizzo;
- i debiti sono stati iscritti al loro valore nominale e sono classificati in relazione alla loro durata;
- le disponibilità liquide sono state iscritte per il loro effettivo importo;
- le imposte sono state computate nel rispetto della vigente normativa;
- non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole disposizioni in materia di valutazioni.

Il Collegio ha preso atto dei criteri di valutazione usati per le varie appostazioni di bilancio, ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, criteri che non si discostano sostanzialmente da quelli usati nell'esercizio precedente e che sono stati ampiamente illustrati dagli Amministratori nella nota integrativa al bilancio.

In particolare, il Collegio ha preso atto dei criteri usati per la valutazione delle opere in corso riscontrando che la loro congruità è stata accertata dai tecnici incaricati.

Gli ammortamenti dei beni materiali e immateriali sono stati calcolati in funzione di quella che, a giudizio degli Amministratori, costituisce la prevedibile futura utilità dei singoli cespiti; a tale

proposito, sono state ritenute congrue le aliquote previste, per lo specifico settore operativo della Società, dai Decreti Ministeriali 29 ottobre 1974 e 31 dicembre 1988.

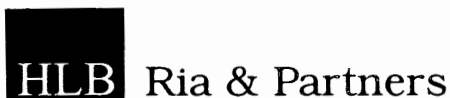
I cespiti acquistati nell'esercizio aventi costo non superiore a lire un milione sono stati interamente spesi.

Il Fondo per Trattamento di Fine Rapporto, copre l'impegno a tale titolo verso i dipendenti, alla fine dell'esercizio.

Durante il decorso esercizio, il Collegio ha effettuato le prescritte verifiche, controllando la regolare tenuta della contabilità e vigilando sull'osservanza delle disposizioni di Legge e dello Statuto Sociale.

Il Collegio, per quanto sopra riferito, ritiene che il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2001 rappresenti correttamente la situazione patrimoniale e il risultato economico della gestione secondo le vigenti norme di legge nel presupposto della continuità aziendale; ritiene pertanto che l'assemblea possa approvare il bilancio che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione facendo presente che concorda anche con le proposte di destinazione del risultato d'esercizio.

i Sindaci



HLB Ria & Partners S.p.A.
Via G. Fracastoro, 3/a
00161 Roma

Telefono (06) 4403798 r.a.
Fax (06) 44231293
e-mail: riapart@tin.it

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Ai Signori Azionisti
della Previra Immobiliare S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Previra Immobiliare S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Previra Immobiliare S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, 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. Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano, ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, i valori dell'esercizio precedente che non è stato da noi revisionato.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Previra Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

Roma, 10 aprile 2002

HLB Ria Partner S.p.A.


Gaetano Alta
Partner

Società per Azioni
Sede Legale: Piazza S. Maria Beltrade, 1
20123 - Milano
P. Iva 09490520153
Registro delle Imprese di Milano n. 287778
(Milano) R.F.A. 1298778
Albo Speciale CONSOB
Capitale Sociale: euro 346.800 di
cui versato euro 233.000

Bari - Bologna
Firenze - Milano
Napoli - Padova
Roma - Torino

HLB Ria & Partners S.p.A. member of HLB International



PRÉVIRA INVEST
SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.

**BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2001**

**DATI DELLA SOCIETA'**

Denominazione	PREVIRA INVEST SIM S.p.A.
Sede	Roma Piazza San Bernardo n. 106
Capitale sociale	€ 1.500.000,00
Registro Imprese	Roma n. 126998/2000
R.E.A.	945999
Codice fiscale	06073551001
Iscrizione albo SIM	192

**CARICHE SOCIALI**

SANTORELLI William (*)	Presidente
SALTARELLI Paolo (*)	Amministratore delegato
ALFIERO Alberto	Consigliere
BACHIORRI Antonio	Consigliere
CAVEZZALE Pietro	Consigliere
GIUGNI Franco (*)	Consigliere
LO CICERO Massimo	Consigliere
MASTRELLI Massimo	Consigliere
NATTINO Giampietro (*)	Consigliere
MENTASTI Alfredo	Consigliere
QUARTIERI Aldino (*)	Consigliere
SALVADORI Paolo	Consigliere
VALENTINO Pierluigi	Consigliere

(*) componenti del comitato esecutivo

DI GIULIOMARIA Giorgio	Presidente
ADAGLIO Alberto	Sindaco effettivo
CRISCIONE Giorgio	Sindaco effettivo

**PRÉVIRA INVEST**

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

la società, costituita nell'aprile 2000, controllata dalla Cassa di Previdenza dei Ragionieri commercialisti e partecipata fin dall'origine, con una quota del 20%, da Banca Finnat Euramerica S.p.A., al termine di un complesso iter durato poco più di un anno, è stata autorizzata dalla Consob con delibera n. 13134 in data 23 maggio 2001, all'esercizio delle seguenti attività:

- il collocamento senza preventiva sottoscrizione o acquisto a fermo, ovvero assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente;
- ricezione e trasmissione di ordini nonché mediazione.

La società è iscritta al n. 192 nell'albo delle società di intermediazione mobiliare.

Con orgoglio possiamo affermare che a tutt'oggi tale iniziativa è l'unica nell'ambito delle Casse di Previdenza privatizzate.

Successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni, per soddisfare le esigenze e le legittime aspettative del socio di maggioranza come individuate nel "*progetto Previra*" e nel piano di attività presentato agli organi vigilanti, la società ha stabilito la propria sede legale ed operativa nel centro di Roma in Piazza San Bernardo n. 106 – in locali di proprietà della Cassa Ragionieri – dotandosi, solo verso la fine dell'anno, di una struttura fissa organizzativa molto qualificata dal punto di vista tecnico e composta da sei persone provenienti dal mondo finanziario che rispondono ad un Direttore generale che ha maturato significative esperienze ad alti livelli nel mondo della finanza in Italia e all'estero.



Per non appesantire la struttura nella fase di start up tutte le attività connesse al sistema informatico (gestione della società, anagrafica clienti e titoli, segnalazioni di vigilanza, raccolta ordini) unitamente alla parte tipicamente amministrativo contabile, sono state affidate a terzi in outsourcing.

In quest'ottica l'aggregazione iniziale nella partnership di un socio *“industriale”* nasce dall'esigenza di consentire alla società un livello di operatività e profittabilità ottimale sfruttando le sinergie operative con il socio stesso dotandosi nel contempo di una propria struttura organizzativa minimale.

Nel mese di novembre la società ha comunicato alle autorità di vigilanza l'inizio dell'operatività.

Il Consiglio di amministrazione, nel mese di dicembre, ha approvato un piano strategico e di marketing che, partendo dal piano di attività presentato agli organi vigilanti, ha più organicamente e puntualmente individuato la *“mission”* dell'azienda che può agevolmente sintetizzarsi in quattro punti:

1. Supportare le strategie, le politiche e le scelte di investimento della Cassa dei Ragionieri commercialisti attraverso:
 - l'individuazione dell'asset allocation più adatta in relazione alle linee strategiche di investimento delineate;
 - la selezione dei soggetti cui affidare la gestione finanziaria con il periodico monitoraggio del loro operato.
2. Fornire ad altri investitori istituzionali servizi:
 - di consulenza sugli investimenti dei propri assets,
 - di collocamento,

**PRÉVIRA INVEST**

- di intermediazione.
3. Analizzare le esigenze dei singoli Ragionieri Commercialisti attraverso sofisticati sistemi di *financial planning* per offrire servizi di **pianificazione finanziaria** (gestioni patrimoniali, fondi comuni), **previdenziali** (polizze vita, fondi pensione integrativi) e propriamente **assicurativi** (polizze infortuni, spese sanitarie, long term care e per responsabilità civile).
4. Fornire ai Ragionieri Commercialisti la possibilità di offrire alla propria clientela:
- privata una pianificazione finanziaria/assicurativa completa,
 - “*corporate*” i servizi di finanza per la loro azienda.

con l’obiettivo di instaurare, con un ristretto gruppo di studi professionali, specifiche partnership finalizzate alla creazione di “*unit di private banking*” all’interno degli studi stessi.

Per l’individuazione di tali ultime esigenze la società, in occasione del Comitato dei delegati della Cassa Ragionieri dello scorso 24 novembre, ha predisposto e distribuito ai presenti un questionario con una serie di quesiti:

- per conoscere l’organizzazione dell’attività dello studio
- inerenti argomenti di carattere finanziario, previdenziale e di investimento e, più in generale, inerenti alla attività caratteristica del ragioniere commercialista.

Le risposte ottenute hanno evidenziato la necessità dei ragionieri commercialisti di offrire e fornire alla propria clientela una consulenza ad ampio raggio che si integri con quella tradizionalmente prestata, quasi ad individuare un nuovo formato nelle prestazioni intese in maniera sempre più specialistica: quindi non un servizio ma un *basket* di servizi sempre più fondato su competenze articolate e approfondite.



Risultati questi che confermano il ruolo che la società intende svolgere nei confronti dei ragionieri commercialisti collocandosi al loro fianco per coadiuvarli mettendogli a disposizione mezzi e servizi per operare le migliori scelte per la loro clientela.

Quanto precede attiene, ovviamente, alle scelte operative ed alle strategie di breve periodo connesse alle autorizzazioni richieste ed ottenute.

Tuttavia, in un'ottica di espansione dell'attività futura e per il completamento dei servizi da offrire, il Consiglio di amministrazione della società ha affidato all'Amministratore delegato ed al Direttore generale, l'incarico di presentare uno studio di fattibilità per la richiesta di estensione dell'autorizzazione alla gestione su base individuale di portafoglio per conto terzi.

Ricavi

I ricavi - realizzati successivamente alla comunicazione di inizio di attività agli organi vigilanti - sono ammontati a lire 427 milioni circa e si riferiscono a commissioni per attività di raccolta ordini e mediazione ed a lire 248 milioni circa per proventi finanziari maturati sui conti correnti bancari.

**Costi**

Successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione la società ha posto in essere tutte quelle attività necessarie per dotarsi di una propria struttura operativa.

Ha selezionato ed assunto a far tempo dal mese di agosto un Direttore generale con comprovata esperienza nel mondo della finanza anche a livello internazionale e, confidando nella selezione e valutazione dei candidati dallo stesso effettuata sono state effettuate, verso la fine dell'anno, le prime sei assunzioni di personale in linea con le esigenze operative e gli sviluppi pianificati.

E' stata inoltre individuata la sede operativa della società – in Piazza San Bernardo n. 106 a Roma - e sono state effettuate tutte quelle attività prodromiche e necessarie (sistemazione dei locali, ricerca degli arredi, installazione personal computer e sistemi di sicurezza) all'inizio dell'attività di una società di nuova costituzione.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2001 non sono state intraprese attività di ricerca e sviluppo.