

**Prèvira Immobiliare s.p.a.**

Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma

Uffici operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma

Capitale sociale € 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 31/12/2002****Stato patrimoniale****attivo**

31/12/2002      31/12/2001

**A) Crediti verso soci per versamenti ancora**

dovuti

--      --

**B) Immobilizzazioni****I. Immateriali**

147.857      95.965

- fondi di ammortamento

(65.240)      (36.420)

- fondi di svalutazione

--      --

82.617      59.545

**II. Materiali**

5.441.855      5.363.165

- fondi di ammortamento

(297.265)      (116.507)

- fondi di svalutazione

--      --

5.144.590      5.246.658

**III. Finanziarie**

--      --

**Totale immobilizzazioni**

5.227.207      5.306.203

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

91.446      206.583

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>II. Crediti</b>                                     |                   |                   |
| - entro 12 mesi                                        | 1.609.257         | 1.254.290         |
| - oltre 12 mesi                                        | 15.438            | 310               |
|                                                        | 1.624.695         | 1.254.600         |
| <b>III. Attività finanziarie che non costituiscono</b> |                   |                   |
| immobilizzazioni                                       | --                | --                |
| <b>IV. Disponibilità liquide</b>                       | 5.128.613         | 4.767.314         |
| <b>Totale attivo circolante</b>                        | <b>6.844.754</b>  | <b>6.228.497</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                             | <b>20.782</b>     | <b>7.697</b>      |
| <b>Totale attivo</b>                                   | <b>12.092.743</b> | <b>11.542.397</b> |
| <b>passivo</b>                                         | <b>31/12/2002</b> | <b>31/12/2001</b> |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                             |                   |                   |
| I. Capitale                                            | 6.517.686         | 6.517.686         |
| II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni               | --                | --                |
| III. Riserve di rivalutazione                          | --                | --                |
| IV. Riserva legale                                     | 20.549            | 18.924            |
| V. Riserva per azioni proprie in portafoglio           | --                | --                |
| VI. Riserve statutarie                                 | --                | --                |
| VII. Altre riserve (straordinaria)                     | 390.430           | 359.558           |
| VIII. Utili portati a nuovo                            | --                | --                |
| IX. Utile dell'esercizio                               | 18.879            | 32.497            |
| <b>Totale</b>                                          | <b>6.947.544</b>  | <b>6.928.665</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                     | --                | --                |

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro**

|             |         |         |
|-------------|---------|---------|
| subordinato | 106.180 | 159.746 |
|-------------|---------|---------|

**D) Debiti**

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| - entro 12 mesi | 5.025.381 | 4.445.382 |
|-----------------|-----------|-----------|

|                 |        |    |
|-----------------|--------|----|
| - oltre 12 mesi | 12.639 | -- |
|-----------------|--------|----|

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 5.038.020 | 4.445.382 |
|--|-----------|-----------|

**E) Ratei e risconti**

|  |     |       |
|--|-----|-------|
|  | 999 | 8.604 |
|--|-----|-------|

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totale passivo</b> | <b>12.092.743</b> | <b>11.542.397</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|

**Conti d'ordine**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 31/12/2002 | 31/12/2001 |
|--|------------|------------|

|                                                       |    |           |
|-------------------------------------------------------|----|-----------|
| 1) Memoria (Cct da p. cl termine, obbligo riacquisto) | -- | 3.318.382 |
|-------------------------------------------------------|----|-----------|

|                              |           |                  |
|------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Totale conti d'ordine</b> | <b>--</b> | <b>3.318.382</b> |
|------------------------------|-----------|------------------|

**Conto economico**

|  |      |      |
|--|------|------|
|  | 2002 | 2001 |
|--|------|------|

**A) Valore della produzione**

## 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| a) Amministrazione immobili | 1.044.181 | 1.002.595 |
|-----------------------------|-----------|-----------|

|                                      |         |    |
|--------------------------------------|---------|----|
| b) Censimento patrimonio immobiliare | 516.457 | -- |
|--------------------------------------|---------|----|

|                             |        |    |
|-----------------------------|--------|----|
| c) Messa a norma fabbricati | 92.500 | -- |
|-----------------------------|--------|----|

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 1.653.138 | 1.002.595 |
|--|-----------|-----------|

## 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in

|                                             |        |    |
|---------------------------------------------|--------|----|
| corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 91.446 | -- |
|---------------------------------------------|--------|----|

|                                                  |           |         |
|--------------------------------------------------|-----------|---------|
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | (206.583) | 206.583 |
|--------------------------------------------------|-----------|---------|

|                                                          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni     | --               | --               |
| 5) Altri ricavi e proventi                               |                  |                  |
| - lavori conto terzi                                     | 3.000            | --               |
| - recuperi compensi amministratori fabbricati            | 3.137            | --               |
| - rivalsa spese tecniche, legali, varie                  | 51.537           | --               |
| - sconti e arrotondamenti                                | 2.854            | 1.759            |
| - credito d'imposta ex art. 7, L. n. 388/00              | 413              | --               |
|                                                          | 60.941           | 1.759            |
| <b>Totale valore della produzione</b>                    | <b>1.598.942</b> | <b>1.210.937</b> |
| <b>B) Costi della produzione</b>                         |                  |                  |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 17.788           | 16.354           |
| 7) Per servizi                                           | 702.321          | 604.804          |
| 8) Per godimento di beni di terzi                        | --               | --               |
| 9) Per il personale                                      |                  |                  |
| a) Salari e stipendi                                     | 526.359          | 391.129          |
| b) Oneri sociali                                         | 146.484          | 120.023          |
| c) Trattamento di fine rapporto                          | 33.849           | 25.841           |
| e) Altri costi                                           | 1.033            | 981              |
|                                                          | 707.725          | 537.974          |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni                          |                  |                  |
| a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali             | 30.072           | 16.242           |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali         | 181.267          | 110.537          |
|                                                          | 211.339          | 126.779          |

|                                                             |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 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>                        | 42.700           | 26.047           |
| <b>Totale costi della produzione</b>                        | <b>1.681.873</b> | <b>1.311.958</b> |
| <b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>    | <b>(82.931)</b>  | <b>(101.021)</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                       |                  |                  |
| 15) <i>Proventi da partecipazioni</i>                       | --               | --               |
| 16) <i>Altri proventi finanziari</i>                        |                  |                  |
| c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante</i>         | 53.738           | 70.927           |
| d) <i>proventi diversi dai precedenti</i>                   |                  |                  |
| - <i>altri (interessi su depositi bancari)</i>              | 74.180           | 88.291           |
|                                                             | 127.918          | 159.218          |
| 17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>               |                  |                  |
| - <i>altri (da operazioni p. cl termine)</i>                | --               | 2.951            |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari</b>                   | <b>127.918</b>   | <b>156.267</b>   |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>      | --               | --               |
| <b>E) Proventi e oneri straordinari</b>                     |                  |                  |
| 20) <i>Proventi</i>                                         |                  |                  |
| - <i>vari (insussistenze di passivo)</i>                    | 18.512           | 22.522           |
| 21) <i>Oneri</i>                                            |                  |                  |
| - <i>vari (perdite da dismissioni e costi sopravvenuti)</i> | 3.556            | 6.537            |
| <b>Totale delle partite straordinarie</b>                   | <b>14.956</b>    | <b>15.985</b>    |

|                                                  |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Risultato prima delle imposte (A–B±C±D±E)</b> | <b>59.943</b> | <b>71.231</b> |
| 22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>    | 41.064        | 38.734        |
| <b>26) Utile dell'esercizio</b>                  | <b>18.879</b> | <b>32.497</b> |

## ***Prèvira Immobiliare s.p.a.***

### **Bilancio al 31/12/2002**

### **Nota integrativa**

#### **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, formati ai sensi della normativa di cui agli articoli 2423 e seguenti del detto codice.

#### **Attività svolte**

La Società persegue il fine di amministrare e specializzare tutte le attività di gestione immobiliare e ha per oggetto esclusivo ogni operazione nel settore edilizio, in campo nazionale ed estero, sia per conto proprio sia di terzi.

Allo stato amministra il patrimonio immobiliare dell'Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali – Roma.

#### **Appartenenza di Gruppo**

La Società è controllata dalla predetta Associazione ed è partecipata, con quota minoritaria di collegamento, dalla società Finnat Fiduciaria s.p.a - Roma.

#### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

La Società ha ultimato il servizio di censimento dell'intero patrimonio immobiliare della Controllante che ha consentito, tra l'altro, la ricognizione dello stato di conservazione di ogni singolo fabbricato; tale acquisita conoscenza costituisce l'elemento propedeutico alla tempestività dei necessari interventi manutentivi, con adeguata pianificazione finanziaria.

Infatti, nello scorcio finale dell'esercizio, è già iniziata la commissionata attività preparatoria alla "messa a norma" di tutti gli stabili, peraltro, già in via di conclusione.

Sono iniziati, altresì, i sopralluoghi tecnici e le altre attività, tuttora in corso, necessarie alla rivalutazione economica dei fabbricati costituenti il patrimonio della Capogruppo committente.

#### **Criteri di formazione**

Il presente Bilancio è stato predisposto nella forma abbreviata, in quanto sussistono i requisiti normativi previsti all'articolo 2435 bis del Codice civile, che esime gli amministratori anche dall'obbligo di relazionare sulla gestione. Come di consueto, al fine di fornire una più esauriente informativa sull'andamento di questo terzo esercizio, si è comunque ritenuto opportuno corredare il Bilancio stesso della *"Relazione sulla gestione"*.

#### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31/12/2002, conformi alla norma dell'articolo 2426 del Codice civile, non si discostano da quelli adottati nel 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 aziendale.

#### **Deroghe**

Non è stato necessario avvalersi delle deroghe alla normativa che presiede alla formazione del bilancio d'esercizio, previste dagli 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, col consenso del Collegio sindacale.

#### *Materiali*



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

**Rimanenze** Le rimanenze relative ai servizi in corso di esecuzione, di durata infrannuale, sono iscritte in base ai costi effettivamente sostenuti.

**Crediti** Sono esposti al loro valore di realizzo.

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

**Fondo TFR** Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti.

**Debiti** Sono rilevati al loro valore nominale.

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

**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. Già da questo esercizio, si è ritenuto opportuno rilevare la fiscalità differita, che è risultata limitata alle sole "imposte prepagate".

## Conti d'ordine

### Impegni, garanzie, rischi

Non esistono alee, vincoli e obblighi diversi da quelli rappresentati nello Stato patrimoniale, né passività potenziali di natura probabile, possibile, remota.

**STATO PATRIMONIALE****ATTIVITÀ****B) Immobilizzazioni*****I. Immateriali (€ 82.617)***

Sono costituite da spese d'impianto e di ampliamento (*notarili di costituzione e di aumento di capitale*) nonché da costi pluriennali relativi a procedure applicative per calcolatori (*gestione immobili, contabilità generale, stampe preselezionate, disegni tecnici, posta elettronica, conversione dati in euro*), a prestazioni di servizi pubblicitari con utilità pluriennale a ritorni economici importanti, ad alcuni modesti interventi straordinari, non incrementativi di valore, occorsi alla sede operativa.

La variazione in aumento, rispetto al dato del 2001, è riconducibile sia alle due ultime iscrizioni appena indicate sia all'aggiornamento della procedura per la gestione degli immobili.

Gli ammortamenti di tutti i predetti costi sono stati determinati in conformità della disciplina codicistica del bilancio d'esercizio e, a eccezione di quelli relativi alle procedure applicative, sono operati "in conto".

***II. Materiali (€ 5.144.590)***

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

L'incremento di valore, rispetto a quello esposto nel bilancio 2001, è imputabile, in via prevalente, al costo dei mobili occorsi per l'arredamento della sede operativa.

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

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti accesi agli indicati immobilizzi.

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| Saldo al 31/12/2002 | € | <b>91.446</b>    |
| Saldo al 31/12/2001 | € | 206.583          |
| Variazioni          | € | <u>(115.137)</u> |

Sono costituite da spese e costi sostenuti per l'esecuzione della "rivalutazione degli immobili", commissionataci dalla Controllante.

Le rimanenze del precedente esercizio, relative al "censimento degli immobili" della Capogruppo, costituiscono una variazione decrementativa (di - € 206.583) del valore della produzione di questo esercizio, nella quale è confluito l'intero corrispettivo pattuito per il servizio, pari a € 516.457.

**II. Crediti**

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| Saldo al 31/12/2002 | € | <b>1.624.695</b> |
| Saldo al 31/12/2001 | € | 1.254.600        |
| Variazioni          | € | <u>370.095</u>   |

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

| Descrizione        | Entro<br>12 mesi  | Oltre<br>12 mesi | Oltre<br>5 anni | Totale            |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Verso clienti      | 4.200.            |                  |                 | 4.200.            |
| Verso Controllante | 1.172.297.        |                  |                 | 1.172.297.        |
| Verso altri        | 432.760.          | 15.438.          |                 | 448.198.          |
|                    | <b>1.609.257.</b> | <b>15.438.</b>   |                 | <b>1.624.695.</b> |

Quelli *Verso clienti* sono relativi a lavori di manutenzione eseguiti su di un cespite immobiliare, commissionati dalla società Fineuropa s.p.a. – Roma.

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da compensi e da rivalse di spese.

Quelli *Verso altri* a breve sono rappresentati da € 137.055 per rivalse di oneri accessori della locazione ripetibili dagli inquilini da parte degli amministratori locali, da € 15.399 per costi sospesi relativi a tickets restaurant dipendenti (€ 9.184) e al sistema qualità aziendale certificata, in corso di conclusione (€ 6.215), da € 17.519 per anticipi a fornitori, da € 47.592 per partite da sistemare relative a un pagamento duplicato, rimborsabile da Antonveneta (€ 1.325) e ad anticipazioni spese o/c ACNPAR fatturate ma non ancora pagate a terzi (€ 46.267), da € 215.195 di crediti verso Erario, per i.v.a. (€ 184.926), per i.r.pe.g. da compensare (€ 9.091), per ritenute d'acconto subite (€ 19.971), per imposte sul reddito prepagate (€ 1.207); quelli a lungo sono composti da € 15.128 per prestiti concessi al personale dipendente e da € 310 per deposito cauzionale in denaro costituito presso l'Enel.

#### **IV. Disponibilità liquide**

|                            |          |                  |
|----------------------------|----------|------------------|
| <b>Saldo al 31/12/2002</b> | <b>€</b> | <b>5.128.613</b> |
| Saldo al 31/12/2001        | €        | 4.767.314        |
| Variazioni                 | €        | 361.299          |

| Descrizione                    | 31/12/2002       | 31/12/2001       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Depositi bancari e postali     | 5.118.993        | 4.767.089        |
| Denaro e altri valori in cassa | 9.620            | 225              |
|                                | <b>5.128.613</b> | <b>4.767.314</b> |

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

#### D) Ratei e risconti

|                     |   |        |
|---------------------|---|--------|
| Saldo al 31/12/2002 | € | 20.782 |
| Saldo al 31/12/2001 | € | 7.697  |
| Variazioni          | € | 13.085 |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di premi assicurativi di rischi vari, di canoni di manutenzioni, di canoni per utilizzo di procedure applicative a personal computers.

### PASSIVITÀ

#### A) Patrimonio netto

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| Saldo al 31/12/2002 | € | 6.947.544 |
| Saldo al 31/12/2001 | € | 6.928.665 |
| Variazioni          | € | 18.879    |

| Descrizione                          | 31/12/2001 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2002 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Capitale                             | 6.517.686  |            |            | 6.517.686  |
| Riserva legale                       | 18.924     | 1.625      |            | 20.549     |
| Altre riserve ( <i>facoltativa</i> ) | 359.558    | 30.872     |            | 390.430    |
| Utile dell'esercizio                 | 32.497     | 18.879     | 32.497     | 18.879     |
|                                      | 6.928.665  | 51.375     | 32.497     | 6.947.544  |

Il *Capitale* è stato interamente versato dagli azionisti:

- 1) Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti commerciali – Roma € 6.507.356 (99,84%).
- 2) Finnat Fiduciaria s.p.a. – Roma € 10.330 (0,16%).

La *Riserva facoltativa* è costituita dagli utili 2000 e 2001 portati a nuovo.

**B) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

|                     |   |                 |
|---------------------|---|-----------------|
| Saldo al 31/12/2002 | € | <b>106.180</b>  |
| Saldo al 31/12/2001 | € | 159.746         |
| Variazioni          | € | <u>(53.566)</u> |

La variazione è così costituita.

| Descrizione               | 31/12/2001     | Incremento    | Decremento    | 31/12/2002     |
|---------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Trattamento fine rapporto | 159.746        | 33.849        | 87.415        | 106.180        |
|                           | <b>159.746</b> | <b>33.849</b> | <b>87.415</b> | <b>106.180</b> |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società verso il Personale dipendente, costituito da n. 15 unità lavorative.

L'incremento è costituito dall'accantonamento dell'esercizio.

Il decremento è rappresentato dal pagamento di t.f.r. relativi a n. 4 dipendenti che hanno lasciato il servizio; uno per raggiunti limiti di età e tre per essere ritornati alle dipendenze della Controllante.