

C) Debiti

Saldo al 31/12/2002	€	5.038.020
Saldo al 31/12/2001	€	4.445.382
Variazioni	€	592.638

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso fornitori	213.595.			213.595.
Verso Controllante	4.705.146.	12.639.		4.717.785.
Debiti tributari	27.952.			27.952.
Verso istituti di previdenza	21.771.			21.771.
Altri debiti	56.917.			56.917.
	5.025.381.	12.639.		5.038.020.

Quelli *Verso fornitori* sono rappresentati da fatturato per € 112.323 (di cui € 100.647 da imprese ed € 11.676 da lavoratori autonomi) e da importo ancora da fatturare per € 101.272.

Quelli *Verso Controllante* a breve sono costituiti da canoni di locazione riscossi; quelli a lungo da recupero operato a carico di un fornitore.

I *Debiti tributari* sono rappresentati da ritenute operate su redditi di lavoro subordinato, autonomo, coordinato (€ 22.121) nonché dal saldo delle imposte sul reddito dell'esercizio (€ 5.831).

Quelli *Verso istituti di previdenza* sono costituiti da contributi Inps e Inail.

Gli *Altri debiti* sono rappresentati da € 2.235 per assegno bancario rimesso da inquilino, da regolare, da € 47.601 dovuti al personale dipendente per saldo premio aziendale (€ 47.395) e gettoni presenza riunioni (€ 206), da €

2.930 per ritenute sindacali operate, da € 4.133 per compenso amministratore fabbricato e da € 18 per rimborso bollo Mav inquilino.

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	€	999
Saldo al 31/12/2001	€	8.604
Variazioni	€	(7.605)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di interessi su prestiti concessi ai dipendenti.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Il corrispettivo della gestione del patrimonio immobiliare registra un incremento di appena il 4% rispetto al dato contabile dello scorso esercizio, dovuto all'integrazione del corrispettivo per i fabbricati acquistati e posti a reddito nell'esercizio, ancorché i ricavi delle prestazioni, complessivamente, risultino aumentati del 65%.

La residua percentuale incrementativa del 61% è imputabile ai ricavi dei servizi di "censimento immobiliare" (€ 516.457) e di attività tecnico-amministrativa per la "messa a norma" di parte dei fabbricati amministrati (€ 92.500).

In ogni caso, va precisato che l'indicato corrispettivo del servizio di censimento influenza le economie di questo bilancio solo per € 309.874. Infatti, come riferito in altra parte della presente Nota, una sua quota parte (€ 206.583) ha già concorso alla formazione del valore della produzione del precedente esercizio.

B) Costi della produzione

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali registrano un incremento del 85% rispetto a quelli

dell'esercizio passato dovuto, in prevalenza, alle quote dei nuovi costi pluriennali relativi all'aggiornamento della procedura "gestione immobiliare", ai servizi pubblicitari, alle modeste manutenzioni straordinarie effettuate ad alcuni locali della sede operativa.

- Gli ammortamenti degli immobilizzi materiali rilevano un aumento del 64% riconducibile, in via prevalente, alla quota dell'immobile della sede operativa calcolata per l'intero esercizio - con l'aliquota massima consentita - e non "pro rata temporis", come nell'anno di acquisto 2001.

- Rispetto all'esercizio scorso, i proventi finanziari sono diminuiti del 20% per effetto della contrazione dei tassi di rendimento delle giacenze dei conti correnti bancari e delle operazioni su titoli.

- L'organico del Personale si è così movimentato.

Inizio esercizio	Assunzioni	Dimissioni	Fine esercizio
14	5	4	15

Il relativo maggiore costo rilevato nell'esercizio è ascrivibile agli aumenti contrattuali Adepp, alla nuova misura del premio di produttività aziendale, al lavoro straordinario necessario all'esecuzione dei servizi diversi dall'amministrazione immobili (*"censimento" e "messa a norma"*). Ancorché le facilitazioni e le agevolazioni usufruite (*contratti di formazione e altro*) sulle nuove assunzioni - che sono occorse per la sostituzione di impiegati ritornati alle dipendenze della Controllante - abbiano determinato un contenuto aumento degli oneri sociali. Tuttavia l'incidenza dell'onere complessivo (*il 41% dei ricavi delle prestazioni e dei proventi finanziari*) rimane sempre alta ed è diretta conseguenza dell'obbligo di riservare lo stesso trattamento economico riconosciuto ai dipendenti della "Cassa", anche agli impiegati da questa provenienti. Obbligo sancito nel protocollo d'intesa sottoscritto dalla Società e dai Sindacati dei lavoratori.

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

PAGINA BIANCA

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****Relazione del Collegio sindacale al
bilancio chiuso al 31/12/2002**

Signori soci,

il Collegio sindacale ha preso in esame il progetto di bilancio al 31/12/2002 redatto dal Consiglio di amministrazione, a noi trasmesso ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile, che si riassume come segue:

Stato patrimonialeAttività

- Immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie	5.227.207
- Attività circolante	6.844.754
- Ratei e risconti attivi	20.782
	<u>12.092.743</u>

Passività

- Patrimonio netto	6.928.665
- Trattamento di fine rapporto	106.180
- Debiti diversi	5.038.020
- Ratei e risconti passivi	999

- Utile dell'esercizio**18.879****12.092.743**

Il Conto economico conferma il suddetto risultato di gestione, che può così compendiarsi:

- Valore della produzione	1.598.942
- Costi della produzione	(1.681.873)
- Proventi ed oneri finanziari	127.918
- Proventi ed oneri straordinari	14.956
- Imposte dell'esercizio	(41.064)

- Utile dell'esercizio**18.879**

Gli amministratori, nella loro *Relazione sulla gestione*, Vi hanno ampiamente informato sull'andamento della gestione aziendale dell'esercizio in esame e sulle prospettive per il futuro. Poiché la Vostra Società rientra nei parametri previsti dal primo comma dell'art. 2435 bis del Codice Civile, il Bilancio è stato redatto nella forma abbreviata.

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

I valori delle attività e delle passività, sono stati determinati nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 2423 e seguenti del Codice civile, come modificati dal D.Lgs. 9 aprile 1991, n.127 e dalle norme integrative in materia nonché in adesione a quanto raccomandato dai Principi di comportamento approvati dai Consigli dei Dottori e dei Ragionieri commercialisti.

Il Collegio dà atto che non ricorrono i casi previsti dalle deroghe del comma 4 dell'art. 2423 e del comma 2 dell'art. 2423 bis Codice civile.

In particolare è stato rilevato che:

- le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico di acquisizione, come pure quelle immateriali; queste ultime, previo il consenso del Collegio sindacale;
- i crediti sono stati iscritti al loro presumibile valore di realizzo;
- i debiti sono stati iscritti al 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 calcolate nel rispetto della vigente normativa fiscale;
- i ratei e i risconti, quantificati secondo il principio della competenza economica, in aderenza alla disposizione di cui al comma 2 dell'art. 2429 bis Codice civile, appaiono congruamente stimati.
- 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 utilizzati nell'esercizio precedente e 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 di esecuzione, riscontrando che le stesse sono state valutate al costo.

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 (€ 516,46), sono stati interamente spesi.

Il fondo per Trattamento di fine rapporto copre l'impegno a tale titolo verso i dipendenti, maturato 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 31/12/2002 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 presentato dal Consiglio di amministrazione, comprese le proposte di destinazione del risultato d'esercizio con le quali pure si concorda.

Il Collegio, scaduto per decorso triennio, ringrazia per la fiducia accordatagli e invita l'assemblea a provvedere alla nomina dell'Organo di controllo per il prossimo mandato.

il Collegio Sindacale

Ivo Misesti

Giuliano Genchi

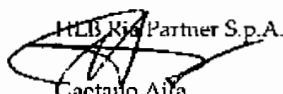
Tonino Ragosta

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' 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 2002. 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 condotto 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. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 aprile 2002.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Previra Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2002 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, 28 marzo 2003


Gaetano Alfa
Partner

PAGINA BIANCA



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2002

PAGINA BIANCA

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

I N D I C E

- Cariche sociali
- Relazione del Consiglio di amministrazione sulla gestione
- Nota integrativa al bilancio al 31 dicembre 2002
- Bilancio al 31 dicembre 2002
- Prospetto variazioni di Patrimonio Netto
- Rendiconto finanziario
- Relazione del collegio sindacale al bilancio al 31 dicembre 2002
- Relazione di certificazione della società di revisione

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
MENTASTI Alfredo	Consigliere
NATTINO Giampietro (*)	Consigliere
QUARTIERI Aldino (*)	Consigliere
VALENTINO Pierluigi	Consigliere

(*) componenti del comitato esecutivo

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

l'esercizio 2002, grazie anche ad un'attenta ed oculata amministrazione, si è concluso con un risultato positivo di bilancio di € 114.501.

Il 2002 ha rappresentato per la vostra società il primo esercizio di completa operatività ed è stato caratterizzato dal completamento del set-up organizzativo e dall'esecuzione operativa del piano strategico e di marketing approvato dal Consiglio di amministrazione nel dicembre 2001.

Numerose sono state le attività poste in essere e dirette sia alla realizzazione di detto piano sia al consolidamento della struttura organizzativa della società.

Piano che, ricordiamo, trae origine dalle linee guida individuate nel "Progetto Prévira" e nel successivo piano di attività presentato alle Autorità di vigilanza per la richiesta di autorizzazione al collocamento ed alla raccolta ordini, e che prevede, in sintesi, quattro diverse aree di intervento:

- a) servizi di consulenza e di investimento per la Cassa di previdenza dei ragionieri;
- b) servizi di consulenza e di investimento per altri investitori istituzionali;
- c) offerta di servizi e prodotti di investimento, assicurativi e previdenziali ai commercialisti ed ai loro familiari e dipendenti;