



*Bilanci delle Società*

*Controllate*

*Esercizio 2003*

PAGINA BIANCA

# ***Prèvira Immobiliare S.p.A.***

***BILANCIO 2003***

***(quarto esercizio)***

## **ORGANI SOCIALI**

### **Consiglio di amministrazione**

#### ***Presidente***

- Raffaele GIGLIO (\*)

#### ***Vice presidente***

- Vito FONTANA (\*)

#### ***Consiglieri***

- Rosario Mario BIANCO
- Rosario CALOGERO
- Michele CICERALE
- Felice COLONNA (\*)
- Raffaele GRIMALDI
- Paolo MARIANI
- Massimo MASTRELLI (\*)
- Velia MAURI (\*)
- Ezio TAGLIARO

(\*) *componenti del Comitato esecutivo*

### **Collegio sindacale**

#### ***Presidente***

- Ivo MISESTI

#### ***Effettivi***

- Giuliano GENCHI
- Tonino RAGOSTA

#### ***Supplenti***

- Marco LINTY
- 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 € 6.517.686,00 i.v.****Registro Imprese Roma n. 9929/2000 – R.E.A. della C.C.I.A.A. Roma n. 934751****Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2****Relazione del Consiglio  
di Amministrazione sulla gestione  
chiusa al 31/12/2003**

Signori Azionisti,

il Bilancio al 31/12/2003, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva un utile d'esercizio di € 38.034,00 al netto delle imposte sul reddito.

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

La Società - oltre ai ricavi della sua attività caratteristica, costituita dalla gestione “global service” del patrimonio immobiliare della “Associazione Nazionale Cassa di Previdenza ed Assistenza Ragionieri” - ha conseguito ulteriori ricavi ordinari, pari a € 165.002, rivenienti dalle attività tecniche svolte a favore della stessa, il cui corrispettivo è stato commisurato in misura pari alla metà di quanto previsto nelle tariffe professionali di comune applicazione, quindi, con un notevole contenimento di costi per la Controllante rispetto agli esborsi precedenti.

Nello stesso esercizio, sono stati conseguiti altri ricavi per € 213.554 (€ 305.000 – 91.446) relativi alla conclusione del contratto, i cui lavori sono iniziati nel 2002, per la rivalutazione economica dei fabbricati della stessa “Associazione”.

**Sviluppo delle tecniche del servizio**

La Società ha conseguito la certificazione del sistema qualità Uni En Iso 9001:2000. Ciò significa che essa è in grado di controllare le procedure interne di gestione, con il monitoraggio continuo di ogni fase delle sue attività attestate su standards di riferimento di buona soddisfazione della clientela.

La Società, consapevole della efficienza dell' Ufficio tecnico e forte della recente esperienza in ordine alla valutazione del Patrimonio immobiliare della Controllante - sta valutando l'opportunità di mettere in atto le procedure al fine di ottenere i requisiti per poter entrare in un nuovo mercato di servizi e più precisamente: - determinazione, con relazioni di stima, del valore di mercato di terreni e fabbricati da acquisire ai conti annuali e consolidati delle Imprese di Assicurazione.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Il settore immobiliare, mantiene un trend che rende vivace il mercato.

La Società sta cercando di concludere accordi di collaborazione imprenditoriale - non esclusa quella dell'associazione temporanea d'impresa - volti a produrre sinergie capaci di allargare la platea di utenza dei propri servizi.

### **Costi**

I principali costi relativi alla gestione operativa sono rappresentati come di seguito:

| <b>Descrizione</b>           | <b>31/12/2003</b> | <b>31/12/2002</b> | <b>Variazioni %</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Personale                    | 682.382           | 707.725           | (4)                 |
| Amministratori di fabbricati | 133.470           | 133.688           | (-)                 |
| Materiali di consumo         | 12.460            | 17.788            | (30)                |
| Servizi                      | 572.005           | 568.634           | 1                   |
|                              | <b>1.400.317</b>  | <b>1.427.835</b>  |                     |

**Ricavi**

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio, pari a € 1.701.259, è così specificato.

| Descrizione                      | 31/12/2003       | 31/12/2002       | Variazioni (%) |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| - Amministrazione immobili       | 1.161.700        | 1.044.181        | 11             |
| - Prestazioni straordinarie      | 305.000          | 608.957          | (50)           |
| - Attività tecniche              | 165.002          | --               | --             |
| - Altri ricavi e proventi        | 39.203           | 60.941           | (36)           |
| - Variazione delle rimanenze     | 30.354           | 91.446           | (67)           |
| - Variazione dei lavori in corso | --               | (206.583)        | --             |
|                                  | <b>1.701.259</b> | <b>1.598.942</b> |                |

I maggiori ricavi (€ 102.317) e i minori costi (€ 9.250 = differenza fra € 1.681.873 ed € 1.672.623) rilevati rispetto a quelli dello scorso esercizio hanno determinato, per la prima volta, un margine operativo lordo positivo dell'attività caratteristica dell'impresa (€ 28.636). Tuttavia, tale apprezzabile risultato non si concretizza con un risultato di esercizio di più congrua misura di quella rilevata, per diversi motivi. Il primo è riconducibile alla incidenza di minori proventi finanziari (€ 29.880) connessi alla contrazione dei rendimenti del relativo mercato. Il secondo è individuabile nella influenza dei ridotti proventi straordinari (€ 14.063) riferibili al costo del "condono" fiscale. Il terzo è ascrivibile alla maggiore incidenza delle imposte sul reddito, così come evidenziata nella Nota integrativa.

**Investimenti**

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti degni di rilievo.

**Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi di quanto previsto all'articolo 2428, comma 2, numero 1, del Codice civile, si dà atto che nell'esercizio in esame non è stata svolta alcuna attività di tale natura.

### **Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate, consorelle**

La Società ha intrattenuto rapporti commerciali con la Controllante.

### **Azioni proprie e quote di società controllanti**

La Società non possiede azioni proprie e non detiene eventuali 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**

La seconda commessa relativa all'attività tecnico-amministrativa propedeutica all'adeguamento degli immobili (*messa a norma*), iniziata nell'esercizio in esame, è già in via di ultimazione.

Inoltre, abbiamo stipulato un contratto di amministrazione di un condominio (*appartamenti n. 328, uffici n. 32, negozi n. 22*) di n. 3 edifici in Firenze. Tale iniziativa, certamente sarà foriera di ulteriori e più consistenti impegni.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Come già riferito in altra parte della presente relazione, auspichiamo di poter acquisire nuovi mandati nell'ambito del settore immobiliare nonché di realizzare, nell'esercizio 2004, un ancor più lusinghiero risultato d'esercizio.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato e, nel contempo, Vi proponiamo di destinare il risultato d'esercizio nel modo che segue:

|                                 |   |               |
|---------------------------------|---|---------------|
| utile d'esercizio al 31/12/2003 | € | <u>38.034</u> |
| 5% a riserva legale             | € | 1.902         |
| a disposizione dell'Assemblea   | € | 36.132        |

***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 € 6.517.686,00 i.v.****Registro Imprese Roma n. 9929/2000 R.E.A. della C.C.I.A.A. Roma n. 934751****Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2****Bilancio al 31/12/2003****Stato patrimoniale****attivo****31/12/2003      31/12/2002****A) Crediti verso soci per versamenti ancora****dovuti****--      --****B) Immobilizzazioni****I. Immateriali****153.319      147.857****- fondi di ammortamento****(89.445)      (65.240)****- fondi di svalutazione****--      --****63.874      82.617****II. Materiali****5.453.338      5.441.855****- fondi di ammortamento****(482.206)      (297.265)****- fondi di svalutazione****--      --****4.971.132      5.144.590****III. Finanziarie****--      --****Totale immobilizzazioni****5.035.006      5.227.207****C) Attivo circolante****I. Rimanenze****121.800      91.446**

|                                                                         |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| II. <i>Crediti</i>                                                      |                   |                   |
| - entro 12 mesi                                                         | 1.591.365         | 1.609.257         |
| - oltre 12 mesi                                                         | 24.548            | 15.438            |
|                                                                         | 1.615.913         | 1.624.695         |
| III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> |                   |                   |
|                                                                         | --                | --                |
| IV. <i>Disponibilità liquide</i>                                        | 5.812.169         | 5.128.613         |
| <b>Totale attivo circolante</b>                                         | <b>7.549.882</b>  | <b>6.844.754</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                              | <b>14.995</b>     | <b>20.782</b>     |
| <b>Totale attivo</b>                                                    | <b>12.599.883</b> | <b>12.092.743</b> |
| <b>passivo</b>                                                          | <b>31/12/2003</b> | <b>31/12/2002</b> |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                              |                   |                   |
| I. <i>Capitale</i>                                                      | 6.517.686         | 6.517.686         |
| II. <i>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>                         | --                | --                |
| III. <i>Riserva di rivalutazione</i>                                    | --                | --                |
| IV. <i>Riserva legale</i>                                               | 21.493            | 20.549            |
| V. <i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>                     | --                | --                |
| VI. <i>Riserve statutarie</i>                                           | --                | --                |
| VII. <i>Altre riserve</i>                                               | 408.365           | 390.430           |
| VIII. <i>Utili portati a nuovo</i>                                      | --                | --                |
| IX. <i>Utile dell'esercizio</i>                                         | 38.034            | 18.879            |
| <b>Totale</b>                                                           | <b>6.985.578</b>  | <b>6.947.544</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                      | --                | --                |

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro**

|                    |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|
| <b>subordinato</b> | <b>135.735</b> | <b>106.180</b> |
|--------------------|----------------|----------------|

**D) Debiti**

|                 |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
| - entro 12 mesi | 5.474.145        | 5.025.381        |
| - oltre 12 mesi | 3.000            | 12.639           |
|                 | <b>5.477.145</b> | <b>5.038.020</b> |

**E) Ratei e risconti**

|              |            |
|--------------|------------|
| <b>1.425</b> | <b>999</b> |
|--------------|------------|

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totale passivo</b> | <b>12.599.883</b> | <b>12.092.743</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|

**Conti d'ordine**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31/12/2003</b> | <b>31/12/2002</b> |
|-------------------|-------------------|

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

**Conto economico**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31/12/2003</b> | <b>31/12/2002</b> |
|-------------------|-------------------|

**A) Valore della produzione**1) *Ricavi delle vendite e delle prestazioni*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| - Amministrazione immobili  | 1.161.700        | 1.044.181        |
| - Prestazioni straordinarie | 305.000          | 608.957          |
| - Attività tecniche         | 165.002          | --               |
|                             | <b>1.631.702</b> | <b>1.653.138</b> |

2) *Variazione delle rimanenze di prodotti in*

|                                           |        |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| <i>lavorazione, semilavorati e finiti</i> | 30.354 | 91.446 |
|-------------------------------------------|--------|--------|

|                                                         |    |           |
|---------------------------------------------------------|----|-----------|
| 3) <i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i> | -- | (206.583) |
|---------------------------------------------------------|----|-----------|

|                                                             |    |    |
|-------------------------------------------------------------|----|----|
| 4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i> | -- | -- |
|-------------------------------------------------------------|----|----|

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| 5) <i>Altri ricavi e proventi</i>       |                  |                  |
| - rivalsa spese legali, tecniche, varie | 10.176           | 51.537           |
| - recuperi spese missione dipendenti    | 17.765           | --               |
| - altri                                 | 11.262           | 9.404            |
|                                         | 39.203           | 60.941           |
| <b>Totale valore della produzione</b>   | <b>1.701.259</b> | <b>1.598.942</b> |

**B) Costi della produzione**

|                                                                                         |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>                         | 12.460  | 17.788  |
| 7) <i>Per servizi</i>                                                                   | 705.475 | 702.321 |
| 8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>                                                | --      | --      |
| 9) <i>Per il personale</i>                                                              |         |         |
| a) Salari e stipendi                                                                    | 505.145 | 526.359 |
| b) Oneri sociali                                                                        | 141.343 | 146.484 |
| c) Trattamento di fine rapporto                                                         | 33.894  | 33.849  |
| e) Altri costi                                                                          | 2.000   | 1.033   |
|                                                                                         | 682.382 | 707.725 |
| 10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>                                                  |         |         |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                      | 32.905  | 30.072  |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                        | 186.296 | 181.267 |
|                                                                                         | 219.201 | 211.339 |
| 11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i> | --      | --      |
| 12) <i>Accantonamento per rischi</i>                                                    | --      | --      |

|                                                                 |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 13) <i>Altri accantonamenti</i>                                 | --               | --               |
| 14) <i>Oneri diversi di gestione</i>                            | 53.105           | 42.700           |
| <b><i>Totale costi della produzione</i></b>                     | <b>1.672.623</b> | <b>1.681.873</b> |
| <b><i>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</i></b> | <b>28.636</b>    | <b>(82.931)</b>  |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                           |                  |                  |
| 15) <i>Proventi da partecipazioni</i>                           | --               | --               |
| 16) <i>Altri proventi finanziari</i>                            | --               | --               |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante                    |                  |                  |
| <i>(operazioni pronti contro termine)</i>                       | 32.031           | 53.738           |
| d) proventi diversi dai precedenti                              |                  |                  |
| - altri <i>(interessi su depositi bancari)</i>                  | 66.007           | 74.180           |
|                                                                 | 98.038           | 127.918          |
| 17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>                   | --               | --               |
| <b><i>Totale proventi e oneri finanziari</i></b>                | <b>98.038</b>    | <b>127.918</b>   |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>          | --               | --               |
| <b>E) Proventi e oneri straordinari</b>                         |                  |                  |
| 20) <i>Proventi</i>                                             |                  |                  |
| - vari                                                          | 38.104           | 18.512           |
| 21) <i>Oneri</i>                                                |                  |                  |
| - imposte relative a esercizi precedenti                        | 14.063           | --               |
| - vari                                                          | 23.681           | 3.556            |
|                                                                 | 37.744           | 3.556            |
| <b><i>Totale delle partite straordinarie</i></b>                | <b>360</b>       | <b>14.956</b>    |