

- le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico di acquisizione come pure quelle immateriali, queste ultime, con il consenso di questo Collegio;
 - 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 non applicare singole disposizioni in materia di valutazioni;
- i ratei ed i risconti, quantificati secondo il principio della competenza economica, in aderenza alla disposizione di cui al comma 2 dell'art.2429-bis del Codice Civile, appaiono congruamente stimati.

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 ed 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 € 516,45 , 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 31/12/2003 rappresenti correttamente la situazione patrimoniale ed 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 d'Amministrazione sottopone alla sua approvazione facendo presente che concorda anche con le proposte di destinazione del risultato d'esercizio.

(Rag. Ivo Misesti) _____

(Dott. Giuliano Genchi) _____

(Rag. Tonino Ragosta) _____

RSM! Ria & Partners

RSM! Ria & Partners S.p.A.
Via G. Fracastoro, 3/a - 00161 Roma
Tel. 064403798 r.a. Fax 0644231293
www.ria.it

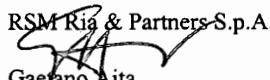
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

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 2003. 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 28 marzo 2003.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Previra Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2003 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, 7 aprile 2004

RSM! Ria & Partners S.p.A.


Gaetano Aita
Partner

Ria & Partners S.p.A. is an independent
member firm of RSM International,
an affiliation of independent accounting
and consulting firms

RSM! Ria & Partners S.p.A. Sede Legale: Piazza S. Maria Beltrade, 1 20123 - Milano
Registro delle imprese Milano e P.Iva 09490521530 - R.E.A. 1298778
Albo Speciale CONSOB Capitale Sociale: € 346.800,00 di cui versato € 233.179,48

Bari - Bologna
Firenze - Milano
Napoli - Padova



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

**BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2003**

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 2003
- Bilancio al 31 dicembre 2003
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto
- Rendiconto finanziario
- Relazione del collegio sindacale al bilancio al 31 dicembre 2003
- Relazione di certificazione della società di revisione

CARICHE SOCIALI

SANTORELLI William (*)	Presidente – Amministratore Delegato
MAGNI Fausto (*)	Vice Presidente
ALFIERO Alberto	Consigliere
BACHIORRI Antonio	Consigliere
BAMBINI Andrea	Consigliere
BRENNA Enea	Consigliere
CAMPASSO Carla	Consigliere
CHIECHI Maria Rosa	Consigliere
GIUGNI Franco (*)	Consigliere
LUCIANO Sergio	Consigliere
MATTEI Marco (*)	Consigliere
NATTINO Giampietro (*)	Consigliere
SALTARELLI Paolo (*)	Consigliere

(*) componenti del comitato esecutivo

DI GIULIOMARIA Giorgio	Presidente
CRISCIONE Giorgio	Sindaco effettivo
PICCOLINI Carla	Sindaco effettivo

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**SULLA GESTIONE**

Signori azionisti,

sul finire del 2002 la Cassa di Previdenza dei Ragionieri, azionista di maggioranza della società, aveva manifestato la volontà di modificare gli orientamenti strategici, già approvati dal Consiglio di amministrazione della SIM, con l'intento di caratterizzarla maggiormente nell'offerta di prodotti e servizi alla categoria dei ragionieri commercialisti.

In base alle indicazioni ricevute, in attesa che venisse opportunamente definito in sede assembleare il nuovo indirizzo strategico della società, si è provveduto ad interrompere, innanzitutto, lo sviluppo dell'attività di *corporate finance* per le imprese clienti dei Ragionieri Commercialisti ed è stato abbandonato il progetto di costruzione di una rete di *private bankers* operanti all'interno degli studi professionali.

Nel mese di luglio l'assemblea ordinaria della società ha provveduto a definire i nuovi indirizzi strategici; l'*empasse* operativa che si è conseguentemente generata ha ovviamente influito sul risultato di esercizio che, per l'anno appena concluso, fa registrare una perdita di € 25.489.

Ciò nonostante possiamo ritenere l'andamento dell'attività relativa all'esercizio appena concluso comunque soddisfacente.

Infatti il 2003 - pur ampiamente caratterizzato dalla citata *empasse* operativa di indirizzo strategico nonché dal ritardo, rispetto a quanto previsto nel budget, con cui si sono generate commissioni su una somma di 25 milioni di euro da allocare per conto della Cassa di Previdenza dei Ragionieri - ha registrato ricavi per raccolta ordini e collocamento superiori agli obiettivi di budget (+10,5%) ed un margine di intermediazione lordo di € 259.567 (+44,5% rispetto agli obiettivi di budget).

Nel corso del 2003 si è completata la struttura operativa del personale dipendente e sono state definite le procedure operative aziendali; inoltre si è proceduto solo nel mese di luglio, in accordo con gli azionisti, al rinnovo delle cariche sociali.

L'assemblea straordinaria degli azionisti, riunitasi il 30 ottobre del 2003, ha deliberato di delegare al Consiglio d'Amministrazione, per un periodo massimo di 18 mesi, la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte, il capitale sociale fino all'importo massimo di un milione di euro, da utilizzare, se e in quanto necessario, all'eventuale ricostituzione al minimo del patrimonio di vigilanza e per le esigenze connesse alla realizzazione del piano industriale 2004-2006 che dovrà essere approvato dai soci.

Nel corso del 2003, infine:

- è proseguita l'attività di consulenza per gli investimenti della Cassa di Previdenza dei ragionieri;
- è stata avviata l'attuazione del nuovo piano strategico e la definizione dell'offerta dei prodotti *retail*, quali
 - fondo pensione integrativo e polizze vita per i professionisti;
 - polizze per la salute;
 - polizze per l'RC professionale;
 - prodotti di investimento standardizzati;
 - prodotti di finanziamento;
- è proseguita l'attività di raccolta ordini e di collocamento per la clientela privata;
- è stata portata avanti, anche con partecipazione a bandi di gara, l'attività di sviluppo commerciale della SIM nei confronti della clientela istituzionale.

Ricavi

I ricavi realizzati nell'esercizio ammontano complessivamente a € 1.751.143 e si riferiscono a commissioni attive per € 1.726.896 e a interessi attivi e proventi assimilati per € 24.247.

Complessivamente, rispetto ai ricavi per raccolta ordini e collocamento del 2002, pari ad € 942.351, la società ha raggiunto ricavi per 1,73 milioni di euro, con un incremento di 784.545 euro rispetto all'anno precedente (+83,25%).

Anche considerando la forte riduzione della componente straordinaria degli interessi attivi e dei proventi assimilati, pari nel 2002 ad € 717.840 e nel 2003 ad € 24.247, il totale dei ricavi è aumentato, passando da € 1.660.191 del 2002 ad € 1.751.143 del 2003, con un incremento di € 90.952 (+5,48%).

Costi

Dal lato dei costi, la forte attenzione al contenimento delle spese ha permesso di contenere i costi del personale a fine anno in € 829.673 rispetto ad € 860 mila previsti originariamente nel budget 2003.

Complessivamente il totale dei costi operativi è stato pari ad 1,42 milioni di euro, rispetto agli 1,28 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Si segnala, infine, che nel totale degli ammortamenti, pari ad € 115.202, le somme riferibili ad investimenti effettuati per lo sviluppo della rete dei promotori sono pari ad € 35.843.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2003 non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti.

La società è controllata dalla Associazione Cassa di Previdenza dei Ragionieri commercialisti nei confronti della quale, nel corso del 2003, è stata svolta l'attività di consulenza in materia di investimenti e di monitoraggio dell'operato dei gestori del patrimonio della stessa Cassa nonché le attività di collocamento titoli e raccolta ordini riportate in precedenza.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede né azioni proprie né azioni/quote di società controllanti.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sono avvenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2004, così come approvato recentemente dal Consiglio di amministrazione, la gestione sarà principalmente orientata allo sviluppo ed al

consolidamento delle attività connesse alle autorizzazioni ottenute ed all'attuazione del nuovo piano strategico, teso a caratterizzare maggiormente la società nell'offerta di prodotti e servizi alla categoria dei ragionieri commercialisti, così come richiesto dall'azionista di maggioranza sul finire del 2002 e meglio delineato in sede assembleare nel mese di luglio del 2003, nonché dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 novembre del 2003 con mandato all'Amministratore Delegato di individuare nel dettaglio i prodotti ed i servizi da offrire alla Categoria e di definirne le modalità distributive.

Detta focalizzazione delle strategie *retail* della società può essere così sintetizzata:

1. campo d'azione:

- operatività *retail* ristretta alla categoria dei commercialisti;

2. offerta *retail*:

- fondo pensione integrativo e polizze vita per i professionisti;
- polizze per la salute;
- polizze per l'RC professionale;
- prodotti di investimento standardizzati;
- prodotti di finanziamento;

3. offerta alla clientela istituzionale:

- consulenza per la selezione ed il monitoraggio dei gestori;
- raccolta ordini;
- collocamento;

4. modello divulgativo:

- comunicazione basata su informazioni veicolate attraverso gli incontri e le riviste di categoria;

5. modello distributivo

- modello distributivo imperniato sul collocamento a distanza e sulla sinergia con l'istituendo "call-center" della Cassa ragionieri;
- accesso all'offerta attraverso il sito della Società o attraverso il "call-center" della Cassa ragionieri;
- non previsione di una rete propria;
- esclusione della possibilità di utilizzare gli studi professionali come veicoli di collocamento dei prodotti ai clienti che entrano a contatto con gli studi.

Data l'esperienza della società nel monitoraggio della gestione di grandi patrimoni e date le opportunità offerte in questo momento dalla normativa, si ritiene che nel 2004 l'attività nei confronti della clientela istituzionale sarà rivolta, in particolare, alle altre Casse di previdenza privatizzate ed ai Fondi integrativi negoziali.

Il nuovo piano strategico della Società non prevede che sia portata avanti l'attività di *corporate finance* per la clientela dei Ragionieri Commercialisti, né che sia sviluppato il progetto di costruzione di una rete di *private bankers*.

Destinazione del risultato di esercizio

Il risultato dell'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2003 presenta una perdita di € 25.489 che vi proponiamo di riportare a nuovo.

RingraziandoVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2003 così come presentato.

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

William Santorelli

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2003

(gli importi sono espressi in Euro)

Premessa

Il bilancio è stato redatto secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 27 gennaio 1992 n. 87 (d'ora in poi Decreto) ed dalle istruzioni contenute nel Regolamento 4 agosto 2000 (d'ora in poi Regolamento) emanato dal Governatore della Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Decreto stesso.

Il presente bilancio, chiuso alla data del 31 dicembre 2003, è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è redatto in modo da rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio. In allegato alla Nota Integrativa sono acclusi il prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto ed il Rendiconto Finanziario.

Il bilancio è corredato altresì, così come previsto dall'articolo 2428 cod. civ. e dalle istruzioni contenute nel Regolamento, dalla Relazione sulla Gestione predisposta dagli Amministratori.

Ai fini della redazione del presente bilancio non sono state applicate deroghe alle disposizioni ed alle istruzioni contenute rispettivamente nel Decreto e nel Regolamento ed i conti sono comparabili con quelli relativi all'esercizio precedente.

Il piano dei conti e i criteri di contabilizzazione adottati dall'impresa consentono, con chiarezza, il raccordo tra le risultanze contabili ed i conti del presente bilancio. A tal fine, nel sistema contabile sono rintracciabili tutte le informazioni esplicative contenute nella Nota Integrativa.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa sono redatti in unità di Euro senza cifre decimali.

Il bilancio è certificato dalla RSM RIA & PARTNERS S.p.A. che ha svolto e svolgerà l'incarico di revisione per il triennio 2001/2003.

Parte A – CRITERI DI VALUTAZIONE**Sezione 1 – Illustrazione dei criteri di valutazione**

I criteri utilizzati per la redazione del presente bilancio si ispirano ai principi generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Detti criteri non sono stati modificati rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio del precedente esercizio.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato il riconoscimento individuale delle partite contabili. Per quanto concerne poi il principio di competenza, le operazioni sono state rilevate ed attribuite contabilmente all'esercizio a cui esse si riferiscono senza tenere conto delle movimentazioni di numerario (incassi e pagamenti).

Non sono state effettuate svalutazioni ne tantomeno rivalutazioni delle poste presenti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte al costo residuo e sono ammortizzate con metodo diretto a quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione valutata in 5 esercizi (20%) per le spese di costituzione, i software e le altre immobilizzazioni immateriali. Per le spese inerenti i lavori di ristrutturazione dei locali direzionali presi in locazione, l'ammortamento è stato effettuato in funzione della durata contrattuale stabilita in 6 anni (16,67%). La durata residua di queste ultime è di anni 4 in quanto sostenute nell'esercizio 2002.

Le quote di ammortamento effettuate secondo le aliquote fiscali sono state ritenute congrue anche ai fini civilistici

Anche le **immobilizzazioni materiali** sono iscritte al costo residuo (costo di acquisto aumentato degli oneri accessori sottratti dagli ammortamenti) mediante la rettifica diretta del valore degli elementi attivi senza l'iscrizione nel passivo dei fondi rettificativi esposti nel piano dei conti della contabilità generale. Esse sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione.