

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

Non vi sono stati accadimenti aziendali degni di nota.

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 2005, 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 31/12/2004	€	<u>61.991</u>
5% a riserva legale	€	3.100
a disposizione dell'Assemblea	€	58.891

Il Consiglio di Amministrazione

Prèvira Immobiliare S.p.A.*unico socio***Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza****Ragionieri e Periti Commerciali****Esercente l'attività di direzione e coordinamento****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. 05871351002****R.E.A. della C.C.I.A.A. di Roma n. 934751****Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2****Bilancio al 31/12/2004****Stato patrimoniale**

attivo	31/12/2004	31/12/2003
B) Immobilizzazioni		
I. <i>Immateriali</i>	150.456	153.319
- fondi di ammortamento	(114.780)	(89.445)
- fondi di svalutazione	--	--
	35.676	63.874
II. <i>Materiali</i>	5.465.686	5.453.338
- fondi di ammortamento	(671.318)	(482.206)
- fondi di svalutazione	--	--
	4.794.368	4.971.132
III. <i>Finanziarie</i>	--	--
Totale immobilizzazioni	4.830.044	5.035.006

C) Attivo circolante

I. <i>Rimanenze</i>	23.000	121.800
II. <i>Crediti</i>		
- entro 12 mesi	2.243.999	1.591.365
- oltre 12 mesi	20.934	24.548
	2.264.933	1.615.913
III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	--	--
IV. <i>Disponibilità liquide</i>	5.536.311	5.812.169
Totale attivo circolante	7.824.244	7.549.882
D) Ratei e risconti	12.026	14.995
Totale attivo	12.666.315	12.599.883

passivo

31/12/2004 31/12/2003

A) Patrimonio netto

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>	23.395	21.493
V. <i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	--	--
VI. <i>Riserve statutarie</i>	--	--
VII. <i>Altre riserve</i>	444.495	408.365
VIII. <i>Utili portati a nuovo</i>	--	--
IX. <i>Utile dell'esercizio</i>	61.991	38.034

Totale	7.047.567	6.985.578
B) Fondi per rischi e oneri	--	--
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	171.616	135.735
D) Debiti		
- entro 12 mesi	5.442.380	5.474.145
- oltre 12 mesi	3.000	3.000
	5.445.380	5.477.145
E) Ratei e risconti	1.751	1.425
Totale passivo	12.666.315	12.599.883

Conti d'ordine	31/12/2004	31/12/2003
Totale conti d'ordine	--	--

Conto economico	2004	2003
A) Valore della produzione		
1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
- Amministrazione immobili	1.273.884	1.161.700
- Prestazioni straordinarie	173.800	305.000
- Attività tecniche	208.574	165.002
	1.656.258	1.631.702
2-3) <i>Variazione delle rimanenze e dei lavori in corso</i>	(98.800)	30.354
4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	--	--
5) <i>Altri ricavi e proventi</i>		

- rivalsa spese legali, tecniche, varie	19.390	10.176
- recuperi spese missione dipendenti	48.990	17.765
- altri (fitti locali propri, recupero spese, sconti)	40.803	11.262
	109.183	39.203
Totale valore della produzione	1.666.641	1.701.259

B) Costi della produzione6) *Per materie prime, sussidiarie, di consumo e*

<i>di merci</i>	14.713	12.460
-----------------	--------	--------

7) <i>Per servizi</i>	590.301	705.475
-----------------------	---------	---------

8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	--	--
--	----	----

9) *Per il personale*

a) Salari e stipendi	533.072	505.145
----------------------	---------	---------

b) Oneri sociali	147.641	141.343
------------------	---------	---------

c) Trattamento di fine rapporto	36.296	33.894
---------------------------------	--------	--------

e) Altri costi	24.616	2.000
----------------	--------	-------

	741.625	682.382
--	---------	---------

10) *Ammortamenti e svalutazioni*

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.081	32.905
--	--------	--------

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	189.112	186.296
--	---------	---------

	223.193	219.201
--	---------	---------

11) *Variazioni delle rimanenze di materie prime,*

<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>	48.969	53.105
--------------------------------------	--------	--------

Totale costi della produzione	1.618.802	1.672.623
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	47.839	28.636
C) Proventi e oneri finanziari		
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>	33.484	32.031
d) proventi diversi dai precedenti		
- altri <i>(interessi su depositi e vari)</i>	56.699	66.007
	90.183	98.038
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	--	--
Totale proventi e oneri finanziari	90.183	98.038
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	--	--
E) Proventi e oneri straordinari		
20) <i>Proventi</i>	20.987	38.104
21) <i>Oneri</i>		
- imposte relative a esercizi precedenti	3.096	14.063
- vari	11.921	23.681
	15.017	37.744
Totale delle partite straordinarie	5.970	360
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	143.991	127.034
22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	82.000	89.000
26) Utile dell'esercizio	61.991	38.034

Prèvira Immobiliare s.p.a.**Rendiconto finanziario 2004**

A DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI 2003 (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO INIZIALE)	2.230.563
B FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO	
- Utile del periodo	61.991
- Ammortamenti	223.193
- Variazioni del capitale di esercizio	274.362
- Variazione netta del fondo T.F.R.	35.881
- Variazione netta dei fondi per rischi e oneri	=
	595.427
C FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI	
- Immateriali	-2.863
- Materiali	12.348
- Finanziarie	=
- Prezzo di realizzo o valore di rimborso	=
	-9.485
D FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
- Nuove operazioni	=
- Conferimenti di soci	=
- Contributi in conto capitale	=
- Rimborso operazioni	=
	0
E DISTRIBUZIONE DI UTILI	0
F FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	585.942
f1 RETTIFICA RENDICONTO 2003	-2.710.079
G DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (A+F+f1) 2004 (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO FINALE)	106.426

Prèvira Immobiliare S.p.A.

Bilancio al 31/12/2004

Nota integrativa

Premessa

La presente Nota è 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 dello stesso codice.

I prospetti contabili contengono alcune differenze di € 1 o 2 dovute al passaggio dalle risultanze delle scritture continuative – determinate con i decimali di euro – alle voci di bilancio, rappresentate – invece – in euro interi.

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.

Attualmente, in prevalenza, amministra il patrimonio immobiliare dell'Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri – Roma.

Appartenenza di Gruppo

La Società è controllata dalla predetta Associazione con una partecipazione azionaria pari all'intero capitale sociale.

Ai fini della responsabilità connessa alla gestione societaria, si informa che la Società, oltre al controllo, è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte della predetta Associazione, in forza delle norme previste agli articoli dal 2497 al 2497 septies del Codice civile, introdotti dal D. Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, modificato dal D. Lgs. 6

febbraio 2004, n. 37.

Criteri di formazione

Il presente Bilancio è stato redatto 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 sociale. Tuttavia, in conformità di una norma statutaria mirata all'esigenza di fornire una più esauriente informativa sull'andamento degli esercizi amministrativi, si è provveduto a corredare il Bilancio stesso della “*Relazione sulla gestione*”.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31/12/2004, conformi a quanto previsto all'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 agli articoli 2423 e 2423 bis del Codice civile, in quanto l'applicazione della 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, calcolati col consenso del Collegio sindacale.

Materiali

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

Rimanenze I servizi in corso di esecuzione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

Crediti Sono esposti al valore di realizzo.

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

Fondo TFR Rappresenta il debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti.

Debiti Sono rilevati al valore nominale.

Ricavi I ricavi per servizi e i proventi finanziari sono riconosciuti in base alla competenza economica temporale dell'esercizio.

Imposte sul reddito Le imposte correnti sono calcolate secondo le aliquote e le norme vigenti in base a una accorta previsione del reddito imponibile. Non si è ritenuto opportuno rilevare la fiscalità differita, limitata alle sole "imposte prepagate", considerata la sua irrilevanza quantitativa.

Impegni, garanzie, rischi

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

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali (€ 35.676)

Sono costituite da spese d'impianto e di ampliamento *(notarili di costituzione, di aumento di capitale, di adeguamento statutario)* 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 ritorno economico importante; ad alcuni modesti interventi straordinari, occorsi alla sede operativa; a spese sostenute per acquisire la qualità aziendale certificata.

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 al "software", sono operati "in conto".

II. Materiali (€ 4.794.368)

Sono rappresentate dall'immobile della sede operativa, il cui valore corrente di mercato, prudenzialmente stimato, è pari a € 7.735.000; da impianti specifici *(centralina telefonica, videocitofono)*; da macchine elettroniche d'ufficio; da mobili e arredi; da beni strumentali minuti; da un'autovettura di servizio.

La misura degli ammortamenti, ancorché determinata con criteri economico-tecnici rientra, tuttavia, nei limiti tabellari massimi consentiti dalla normativa fiscale.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2004	€	23.000
Saldo al 31/12/2003	€	121.800
Variazioni	€	(98.800)

Sono costituite dai costi sostenuti per l'attività tecnico-amministrativa di "messa a norma degli immobili" della Controllante, la cui commessa è in via di esaurimento.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti accesi alle indicate voci dell'attivo.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2004	€	2.264.933
Saldo al 31/12/2003	€	1.615.913
Variazioni	€	649.509

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	37.147.	--.	--.	37.147.
Verso Controllante	1.960.125.	--.	--.	1.960.125.
Verso altri	246.727.	20.935.	--.	267.662.
	2.243.999.	20.934.	--.	2.264.933.

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da compensi per l'amministrazione immobili e da spese anticipate per suo conto.

Quelli *Verso altri* a breve sono rappresentati da € 226.833 per oneri accessori della locazione, ripetibili dagli inquilini da parte degli amministratori di fabbricati; da €

15.537 per ritenute subite e credito i.v.a. portato a nuovo. Quelli oltre l'anno sono costituiti, prevalentemente, da prestiti al Personale.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2004	€	5.536.311
Saldo al 31/12/2003	€	5.812.169
Variazioni	€	(275.858)

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003
Depositi bancari e postali	5.515.284.	5.804.474.
Assegni	19.238.	5.597.
Denaro e altri valori in cassa	1.789.	2.098.
	5.536.311.	5.812.169.

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 31/12/2004	€	12.026
Saldo al 31/12/2003	€	14.995
Variazioni	€	(2.969)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di premi assicurativi di rischi vari (*incendi e furti, responsabilità civile auto, diversi*); di canone per la manutenzione del climatizzatore della sede operativa; di canoni per l'utilizzo di procedure applicative a personal computers.

PASSIVITÀ**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2004	€	7.047.567
Saldo al 31/12/2003	€	6.985.578
Variazioni	€	61.989

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Capitale	6.517.686.	--.	--.	6.517.686.
Riserva legale	21.493.	1.902.	--.	23.395.
Altre riserve	408.365.	36.130.	--.	444.495.
Utili dell'esercizio	38.034.	61.991.	38.034.	61.991.
	6.985.578.	100.023.	38.034.	7.047.567.

Il *Capitale*, interamente versato, è detenuto dall'unico azionista Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali – Roma per n. 6.517.686 azioni ordinarie del valore nominale di € 1,00 ognuna.

La voce *Altre riserve* è costituita da una 'riserva facoltativa' libera e disponibile, formata per destinazione degli utili 2000, 2001, 2002 e 2003.

A norma dell'articolo 2427, comma 1, n. 7 bis, del Codice civile, si indicano analiticamente le voci del patrimonio netto con la relativa specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione, distribuibilità. Precisando che nei precedenti esercizi non è stato effettuato nessun utilizzo.

Voci	Importi	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Note
<i>Capitale</i>	6.517.686			
<i>Riserve di utili</i>				
Riserva legale	23.395	B		
Altre riserve	444.495	A – B – C	444.495	
<i>Quota indistribuibile</i>			35.676	D
<i>Quota distribuibile</i>			408.819	C

Legenda: A = aumento di capitale; B = copertura di perdite; C = distribuzione ai soci;

D = copertura residuo da ammortizzare dei costi pluriennali (ex art. 2426, n. 5, C.c.).

Ai sensi dell'articolo 2497 bis, comma 4, del Codice civile, si allega alla presente Nota un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della controllante Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO
BILANCIO DELL'ENTE CHE ESERCITA ATTIVITA' DI DIREZIONE E
COORDINAMENTO (Art. 2497 bis C. c.)**

ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA

A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI

<u>Stato patrimoniale</u>	
<u>Attivo</u>	
Immobilizzazioni	556.766.255
Attivo circolante	328.760.777
Ratei e risconti	76.320
Totale	885.603.352

<u>Passivo</u>	
Patrimonio netto	852.495.462
Fondi per rischi e oneri	11.424.051
Trattamento di Fine Rapporto	1.681.387
Debiti	19.999.930
Ratei e risconti	2.522
Totale	885.603.352
<u>Conto economico</u>	
Valore della produzione	155.660.421
Costi della produzione	(111.450.678)
Differenza tra valore e costi della produzione	44.209.743
Proventi e oneri finanziari	9.769.150
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.354.118)
Proventi e oneri straordinari	6.190.547
Risultato prima delle imposte	58.815.322
Imposte sul reddito	(5.776.180)
Avanzo dell'esercizio	53.039.142

B) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2004	€	171.616
Saldo al 31/12/2003	€	135.735
Variazioni	€	<u>35.881</u>