

L'amministrazione del predetto patrimonio ha procurato il beneficio, per la Controllante, di una notevole riduzione di costo rispetto a quello della conduzione diretta, inoltre le altre attività svolte dalla Società hanno consentito la rilevazione di risultati positivi di esercizio; tali da determinare un incremento del patrimonio sociale che, dopo più esercizi, risulta pari a €/ml 7.094, per la costituzione graduale di riserve di utili (legale e straordinaria) pari a complessivi €/ml 576.

Sviluppo delle tecniche del servizio

Le prestazioni di servizi rese dalla Società, già titolare della certificazione del sistema qualità Uni En Iso 9001:2000, si evolvono progressivamente verso sempre migliori "standards" di soddisfazione della clientela. Obiettivo progressivamente crescente che il "management" societario è sempre più teso a raggiungere.

Principali dati economici

Il "riclassificato" Conto economico dell'esercizio, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è così configurato.

	2006	2005	Variazione
Ricavi netti (*)	3.919.602	1.704.863	2.214.739
Costi esterni	674.438	577.177	97.261
Valore Aggiunto	3.245.164	1.127.686	2.117.478
Costo del lavoro	927.833	830.151	97.682
Margine Operativo Lordo	2.317.331	297.535	2.019.796
Ammortamenti, svalutazioni e altri	196.907	200.497	3.590
Risultato Operativo	2.120.424	97.038	2.023.386
Proventi diversi		15.815	(15.815)
Proventi e oneri finanziari	(1.720.468)	28.007	(1.748.475)
Risultato Ordinario	399.956	140.860	259.096
Componenti straordinarie nette	(17.622)	16.960	(34.582)
Risultato prima delle imposte	382.335	157.820	224.515
Imposte sul reddito	325.000	112.000	213.000

Risultato netto	57.335	45.820	(11.515)
------------------------	---------------	---------------	-----------------

(*) Comprendono € 2.609.411 di canoni di locazione degli immobili di proprietà in Caserta e Roma che, nel prospetto contabile del Bilancio, sono allocati – invece – tra gli “Altri ricavi e proventi” del “Valore della produzione”.

Principali dati patrimoniali

Il “riclassificato” Stato patrimoniale, confrontato con quello dell’esercizio precedente, è articolato come segue.

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	20.265	19.824	441
Immobilizzazioni materiali nette	4.457.156	4.614.067	(156.911)
Capitale immobilizzato (a)	4.477.421	4.633.891	(156.470)
Rimanenze di magazzino	46.315.544	4.395.644	41.919.900
Crediti verso Clienti	1.698.764	233.519	1.465.245
Altri crediti	8.646.267	1.756.014	6.890.253
Ratei e risconti attivi	4.230.189	238.641	3.991.548
Attività d'esercizio a breve termine (b)	60.890.764	6.623.818	54.266.946
Debiti verso fornitori	104.031	130.057	(26.026)
Debiti tributari e previdenziali	219.054	79.477	139.577
Altri debiti	27.168.616	5.499.279	21.669.337
Ratei e risconti passivi	61.268	650	60.618
Passività d'esercizio a breve termine (c)	27.552.969	5.709.463	21.843.506
Capitale d'esercizio netto (d) (b – c)	33.337.795	914.355	32.423.440
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	259.055	213.974	45.081
Altre passività a medio e lungo termine	36.790.607	3.842.573	32.948.034
Passività medio/lungo termine (e)	37.049.662	4.056.547	32.993.115
Capitale investito (f) (a + d - e)	765.554	1.491.699	(726.145)
Patrimonio netto (g)	(7.150.723)	(7.093.388)	(57.335)
Posizione finanziaria netta breve termine (h)	6.385.170	5.601.689	783.481
Mezzi propri e indebitam. fin. netto (g + h)	(765.554)	(1.491.699)	726.145

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2006, era la seguente:

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Depositi bancari	6.370.569	5.599.341	771.228
Denaro e altri valori in cassa	14.261	2.348	11.913
Disponibilità liquide ed azioni proprie	6.385.170	5.601.689	783.481
Attività finanziarie non immobilizzate			
Debiti finanziari a breve termine			
Posizione finanz netta a breve termine	6.385.170	5.601.689	783.481
Posizione fin netta a medio/lungo termine			
Posizione finanziaria netta	6.385.170	5.601.689	783.481

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Mobili e arredi	1.850
Macchine d'ufficio elettroniche	19.360
Autovetture	379

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi di quanto previsto dall'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 controllate, collegate, controllanti e consorelle

La Società intrattiene rapporti di natura commerciale con il suo unico socio Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri Periti Commerciali, che esercita anche l'attività di direzione e di coordinamento di tutte le Imprese del Gruppo; mentre la nostra Società non ha intrattenuto rapporti con alcuna di queste.

L'esercizio dell'impresa da parte della Società, pur essendo svolto in piena autonomia è, evidentemente, condizionato dalle direttive di massima della Associazione, mirate a contemperare i suoi fini istituzionali con quelli imprenditoriali della Società.

Sulla base dei non trascurabili risultati di gestione, che hanno sempre caratterizzato gli esercizi amministrativi della

Società e incrementato – pertanto – il suo patrimonio, si può affermare che la direzione e il coordinamento delle attività sociali esercitata dalla Controllante è foriera di effetti positivi.

Rapporti commerciali e diversi

Ente	Debiti	Crediti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
Associazione C.N.P.A.R.	5.108.469	773.151				

Le indicate esposizioni sono relative alla gestione del patrimonio immobiliare che la Società svolge per la Controllante.

Rapporti finanziari

Ente	Debiti	Crediti	Garanzie	Impegni	Oneri	proventi
Associazione C.N.P.A.R.	21.833.333					

Trattasi di caparre confirmatorie (€/ml 21.000) versate dalla “Cassa” e finalizzate al futuro acquisto degli immobili in Caserta e Roma per lo stesso prezzo pagato dalla Società. La predetta Capogruppo – difformemente dalla prassi commerciale – ha richiesto ed ottenuto il riconoscimento degli interessi sull’importo di tali caparre nella misura del 5%. Evidentemente, questo onere finanziario ha ridotto l’utile di esercizio anteimposte della Società per la ben congrua misura di €/ml 833, pari all’importo liquidato – appunto – a titolo di interessi.

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche, sono stati regolati – quindi – da questa inusuale condizione di mercato.

Tutte le decisioni dell’Organo amministrativo sono assunte a seguito di valutazione delle ragioni e degli interessi del Gruppo di appartenenza facente capo alla detta Associazione.

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 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 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.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi di quanto previsto nell'allegato B), punto 26), del D. Lgs. n. 196/2003, recante la disciplina in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle obbligate misure in materia di protezione dei medesimi, alla luce delle disposizioni introdotte dall'indicato provvedimento legislativo e secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare, si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 6/12/2004 ed è stato aggiornato in data 24/01/2007.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio nel modo seguente:

utile d'esercizio al 31/12/2006	Euro	57.335
5% a riserva legale	Euro	2.867
a riserva straordinaria	Euro	54.468
a dividendo	Euro	0

Ringraziando per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

il Consiglio di amministrazione

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare S.p.A.**socio unico esercente attività di direzione e coordinamento****Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri Periti Commerciali****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 31/12/2006****Stato patrimoniale**

Attivo	31/12/2006	31/12/2005
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	480	720
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		3.099
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	3.908	5.817
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	15.876	10.188
	20.264	19.824
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	4.396.848	4.554.814
2) Impianti e macchinario		837
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	60.308	58.416
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	4.457.156	4.614.067
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni		
2) Crediti		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie		
Totale immobilizzazioni	4.477.420	4.633.891

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	25.000	25.000
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci	46.290.544	4.370.644
5) Acconti		
	<u>46.315.544</u>	<u>4.395.644</u>

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	1.698.764	233.519
- oltre 12 mesi		
	<u>1.698.764</u>	<u>233.519</u>
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	773.151	1.248.188
- oltre 12 mesi		
	<u>773.151</u>	<u>1.248.188</u>
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	7.775.466	382.207
- oltre 12 mesi		
	<u>7.775.466</u>	<u>382.207</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	88.100	108.811
- oltre 12 mesi	9.550	16.808
	<u>97.650</u>	<u>125.619</u>
	<u>10.345.031</u>	<u>1.989.533</u>

III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Azioni proprie
- 6) Altri titoli

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	6.370.569	5.599.341
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	14.601	2.348
	<u>6.385.170</u>	<u>5.601.689</u>

Totale attivo circolante

63.045.745	11.986.866
-------------------	-------------------

D) Ratei e risconti

- vari	4.230.189	238.641
--------	-----------	---------

Totale attivo

71.753.354	16.859.398
-------------------	-------------------

Passivo	31/12/2006	31/12/2005
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	6.517.686	6.517.686
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>	28.786	26.495
<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	546.916	503.387
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Utile dell'esercizio</i>	57.335	45.820
Totale patrimonio netto	7.150.723	7.093.388
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri		
Totale fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	259.055	213.974
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
4) Debiti verso banche		
5) Debiti verso altri finanziatori		
6) Acconti		
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	183.992	130.057
- oltre 12 mesi		
	183.992	130.057
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
9) Debiti verso imprese controllate		
10) Debiti verso imprese collegate		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	5.108.469	5.449.508
- oltre 12 mesi	21.833.333	1.000.000
	26.941.802	6.449.508

12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	246.858	54.071
- oltre 12 mesi		
	246.858	54.071
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	28.192	25.406
- oltre 12 mesi		
	28.192	25.406
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	90.857	49.771
- oltre 12 mesi	36.790.607	2.842.573
	36.881.464	2.892.344
Totale debiti	64.282.308	9.551.386
E) Ratei e risconti		
- vari	61.268	650
Totale passivo	71.753.354	16.859.398
Conti d'ordine	31/12/2006	31/12/2005
Totale		
Conto economico	2006	2005
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.229.257	1.491.641
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		2.000
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi		
- vari	2.690.345	227.037
Totale valore della produzione	3.919.602	1.720.678
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.995	15.722
6a) Per semilavorati e prodotti finiti	41.919.900	4.370.644
7) Per servizi	517.805	486.731
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	661.993	567.660
b) Oneri sociali	177.091	168.202
c) Trattamento di fine rapporto	46.911	43.923
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	41.838	50.366
	927.833	830.151