

Il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio che discende dalle risultanze delle scritture contabili.

il Consiglio di Amministrazione

PAGINA BIANCA



PREVIRA IMMOBILIARE S.P.A
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2006

Signori Soci,

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2006, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi regolarmente comunicato, unitamente ai prospetti, agli allegati di dettaglio ed alla Relazione sulla Gestione.

STATO PATRIMONIALE

Lo Stato Patrimoniale evidenzia un utile dell'esercizio pari ad € 57.335 e si riassume nei seguenti valori:

ATTIVO

A) Immobilizzazioni	€	4.477.420
B) Attivo Circolante	€	63.045.745
C) Ratei e Risconti	€	<u>4.230.189</u>
Totale Attivo	€	71.753.354

PASSIVO

A) Patrimonio Netto	€	7.150.723
B) Fondi per Rischi ed oneri	€	0
C) TFR	€	259.055
D) Debiti	€	64.282.308
E) Ratei e Risconti	€	<u>61.268</u>
Totale Passivo	€	71.753.354

CONTO ECONOMICO

Il conto economico presenta in sintesi, i seguenti valori:

A) Valore della produzione	€	3.919.602
B) Costi della produzione	€	<u>1.799.178</u>
Differenza A-B	€	2.120.424
C) Proventi ed oneri finanziari	€	(1.720.467)
D) Rettifiche di valore di att.finanziarie	€	0
E) Proventi ed oneri straordinari	€	(17.622)
Risultato ante imposte	€	382.335
Imposte dell'esercizio	€	<u>325.000</u>
Utile dell'esercizio	€	57.335

L'esame del bilancio è stato svolto, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati da C.N.D.C., con l'adozione del metodo a campione e, in conformità a tali principi, in riferimento alle norme di Legge che disciplinano il bilancio di esercizio interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 C.C..

Il Collegio dà atto che:

- nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423-bis del codice civile; in particolare sono stati correttamente applicati i principi della prudenza e della competenza economica, nonché i corretti principi contabili richiamati nella Nota Integrativa;

- sono stati rispettati gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dal codice civile agli artt. 2424 e 2425;
- sono state rispettate le disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale come previsto dall'artt. 2424-bis C.C.;
- da controlli effettuati, i ricavi, i proventi, gli oneri ed i costi sono stati rilevati secondo il corretto principio della competenza temporale, della certezza e della determinabilità;
- da controlli effettuati, non sono state effettuate compensazioni tra partite.

Ai sensi dell'art. 2426 C.C., comma 5, il Collegio Sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione all'Attivo dello Stato Patrimoniale di costi pluriennali per € 20.264,00.

In merito ai criteri viene osservato quanto segue:

- a) le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo al netto degli ammortamenti imputati direttamente alle singole voci o stanziati nei relativi fondi;
- b) i debiti sono stati iscritti al valore nominale;
- c) i crediti sono stati iscritti al presumibile valore di realizzo;
- d) le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo di acquisto ed al netto dei relativi fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a Conto Economico, sono state calcolate considerato l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica del cespite, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione;
- e) i ratei e risconti sono costituiti da quote di costi e ricavi comuni a più esercizi, per cui viene realizzato il principio della competenza temporale;
- f) il fondo TFR è stato determinato in misura corrispondente a quella prevista dalle disposizioni legislative e contrattuali che regolano il rapporto di lavoro subordinato;
- g) le rimanenze, costituite da immobili-merci e servizi tecnico-amministrativi in corso di esecuzione, risultano iscritti con criteri conformi alle norme di Legge.

Si attesta inoltre che la Relazione sulla Gestione rispetta il contenuto obbligatorio ex art. 2428 C.C. corrispondente con i dati e le risultanze del Bilancio, fornendo un quadro completo e chiaro della situazione aziendale.

L'esame del Collegio è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile ed in conformità agli stessi, essa 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 ha comportato l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probanti 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 degli Amministratori.

ATTIVITA' SVOLTA DAL COLLEGIO SINDACALE

NELL'ADEMPIMENTO DEI PROPRI DOVERI ai sensi dell'art. 2429 c.c.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione messa a disposizione.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tal riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie il Collegio è stato periodicamente informato dagli amministratori sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.

Questo Collegio può assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non compromettono l'integrità del patrimonio sociale.

Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi per cui, per tutto quanto precede il Collegio non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006, né formula obiezioni in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile d'esercizio.

Roma, 11/04/07

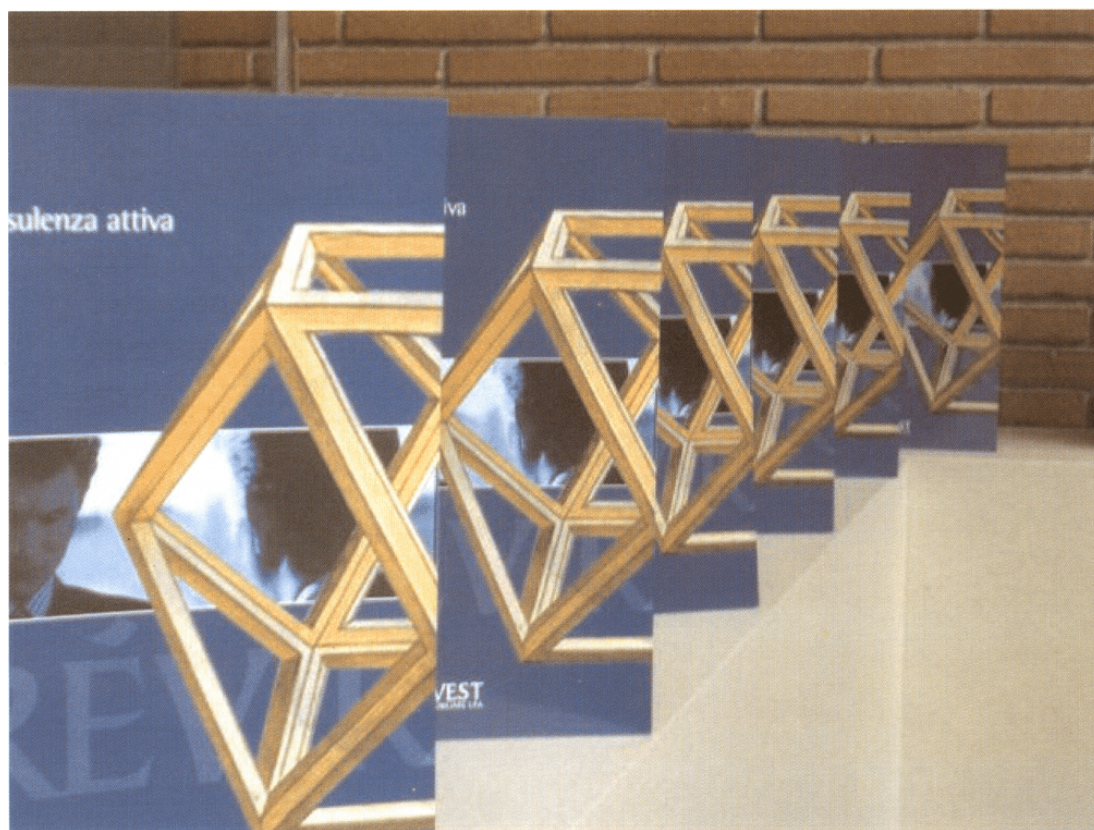
Il Collegio Sindacale

(Rag. Ivo Misesti)

(Dott.ssa Velia Mauri)

(Dott. Tonino Ragosta)

PAGINA BIANCA



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2006

DATI DELLA SOCIETA'

Denominazione	PREVIRA INVEST SIM S.p.A.
Sede	Roma Piazza San Bernardo n. 106
Capitale sociale	€ 1.500.000,00
Codice Fiscale e Registro Imprese	06073551001
R.E.A.	945999
Iscrizione albo SIM	192

I N D I C E

- Cariche sociali
- Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione
- Bilancio al 31 dicembre 2006
- Nota integrativa
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto
- Prospetto rilevazione della fiscalità differita
- Rendiconto finanziario
- Allegato A : Ias 38 storno delle Immob. Immateriali
- Allegato B: Prospetto di riconciliazione Bilancio IAS
- Informativa sull'attività di direzione e coordinamento della società
- Relazione del Collegio Sindacale
- Relazione della società di revisione

CARICHE SOCIALI

SANTORELLI William	Presidente del CdA
MASSIMO Mandolesi	Amministratore Delegato
ALFIERO Alberto	Consigliere
BACHIORRI Antonio	Consigliere
CICCARELLI Umberto	Consigliere
GIUGNI Franco	Consigliere
MATTEI Marco	Consigliere
NATTINO Giampietro	Consigliere
VATTEONE Luca	Consigliere
COLONNA Felice	Presidente Collegio Sindacale
ADAGLIO Alberto	Sindaco effettivo
GENTILE Luigi	Sindaco effettivo
ESPOSITO Giuseppe	Sindaco supplente
NAGHEL Guido	Sindaco supplente

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

l'esercizio appena concluso è il sesto da quando la Sim è stata costituita ed autorizzata come intermediario finanziario.

Il dato riferito al risultato lordo di gestione, pari ad € 435.392 è un obiettivo molto lusinghiero. La tendenza positiva è confermata anche dal dato relativo al risultato netto conseguito che si attesta ad € 225.992; tali obiettivi sono frutto della consueta politica di accortezza nella gestione dei costi e frutto di uno sviluppo dei ricavi più intenso rispetto a quello previsto in sede di Budget.

Significativi miglioramenti rispetto ai dati previsionali si possono riscontrare in un aumento pari ad € 278.849 dal lato dei ricavi, il cui contributo è da attribuire alle componenti tipiche dell'attività della Sim, quali collocamento (oltre € 73 mila rispetto al budget) e raccolta ordini (oltre € 203 mila rispetto al budget).

Nell'esercizio appena concluso la società ha svolto un'intensa attività per concretizzare il piano industriale approvato dall'Assemblea della società il 18 ottobre 2005 ed integrato con un documento *ad hoc* per la nuova rete di promotori finanziari approvato dallo stesso Cda e dalla Assemblea dei soci il 16 ottobre 2006. Di seguito un sintetico elenco delle attività svolte:

1.i. per la consulenza e attività alla CNPR

- Vendita di importanti pacchetti azionari e conseguente reimpiego della liquidità da essa derivante.
- Consulenza su le partecipazioni strategiche anche in occasioni di operazioni di finanza straordinaria. Analisi dell'andamento del **prezzo del rame** e delle possibili quotazioni nel medio termine al fine di comprendere le oscillazioni di importati partecipazioni.
- Supporto all'attività di *trading* azionario di breve periodo.
- Utilizzo del **mercato dei premi** (OTC) per la copertura – da eventuali ribassi dei corsi - e aumento della redditività delle partecipazioni azionarie detenute; ricerca e negoziazione di

un **primario studio legale** al quale la CNPR possa delegare la contrattazione giuridica dell'ISDA con primarie *investment bank* internazionali.

- Consulenza per l'investimento derivante da impiego dei fondi derivanti dai contributi successivi alla riforma del sistema pensionistico della CNPR (detta **gestione B**). Tale gestione, secondo le richieste della CNPR, ha l'obiettivo di avere un rendimento almeno pari al PIL nominale italiano e deve comprendere attività mobiliari e immobiliari per un importo complessivo, entro l'anno 2023, di 4,3 miliardi di €. Su tale tema la SIM ha fattivamente collaborato alla individuazione dell'Asset Allocation strategica più indicata per il conseguimento degli obiettivi della CNPR, nonché alla definizione dei più opportuni limiti da imporre al gestore : La Sim inoltre, partecipando alle riunioni del Comitato dedicato ed Istituito dal gestore, ha svolto altresì un importante ruolo di monitoraggio e controllo del portafoglio gestito.
- Articolata ed estesa presentazione dell'investimento in "**private equity**". Ricerca, selezione e valutazione delle proposte d'investimento in **private equity**, successiva sottoscrizione delle convenzioni di collocamento con le SGR e assistenza per la sottoscrizione.
- Cura del disinvestimento di fondi di investimento asiatici e collocamento su OICR presentati dalla SIM.

1.ii. per la ricerca di altri investitori istituzionali.

- Realizzazione e presentazione di un importante studio sui fondo immobiliari
 - presso l'**EPPI (Ente Previdenziale Periti Industriali)**,
 - e alla **Cassa Forense**,con particolare attenzione alla creazione del **fondo immobiliare** che possa coinvolgere anche altre casse previdenziali aderenti all'AdEPP.
- Elaborazione delle attività da svolgere e del relativo piano industriale per la richiesta di **autorizzazione di una nuova SGR** da crearsi con altre casse di previdenza e/o da estendersi "all'intera AdEPP".
- Attività volta alla creazione di **obbligazioni strutturate tendenti a garantire la media** quinquennale del PIL italiano.
- Creazione e marketing, con un partner internazionale, di **obbligazioni strutturate** per la sottoscrizione di fondi di *private equity*.

2. per la creazione di prodotti assicurativi per la clientela *captive* (i ragionieri commercialisti).

- Partecipazione alla **Commissione sanitaria AdEPP** e al relativo **comitato tecnico** volto alla realizzazione di una polizza sanitaria ad inclusione per i liberi professionisti italiani, inclusi, pertanto i ragionieri iscritti alla CNPR. In tale funzione, svolta in rappresentanza della Cassa, sono state svolte:

In Commissione:

- sintesi delle precedenti esperienze in materia di assistenza sanitaria tra le aderenti AdEPP,
- analisi, confronto delle diverse esperienze esistenti e scelta del modello ritenuto migliore,
- analisi costi e benefici del “modello unitario AdEPP”,
- identificazione dei soggetti interessati,
- definizione delle richieste da porgere alla compagnia prescelta (erogazione, prestazioni, tariffe e convenzioni),
- definizione delle modalità per accedere al servizio (bando di gara europeo).

In Comitato tecnico:

- raccolta e analisi delle polizze attualmente in essere e definizione del nomenclatore,
 - identificazione di un testo di polizza coerente alle richieste,
 - individuazione delle migliori modalità di erogazione delle prestazioni,
 - predisposizione del bando di gara europea.
- Analisi e negoziazione dell'accordo quadro con **GPA per la realizzazione della polizza RC per i commercialisti**. Valutazione dei tre nuovi *wording* di polizza e delle tariffe. Realizzazione della “**catena del valore**” per la concreta attività di comunicazione, marketing e sottoscrizione della polizza.

3. Collocamento mutui e locazioni finanziarie.

Su questo punto abbiamo:

- ricercato nuove convenzioni di collocamento (BNL, Fortis lease, Agrileasing Banca, Banca San Paolo IMI),
- “manutenzione” e aggiornamento delle convenzioni precedentemente stipulate,
- dato seguito a richieste di finanziamento di privati.

4. Distribuzione di prodotti di risparmio gestito mediante rete di promotori finanziari

- Stesura del piano industriale legato alla *business unit* dei promotori finanziari.
- Predisposizione del **contratto di consulenza** per la clientela privata *retail*.
- Predisposizione della **contrattualistica per il reclutamento dei promotori finanziari**:
 - lettera di manifestazione di intenti,
 - contratto di agenzia,
 - lettera integrativa,
 - allegato prodotti,
 - allegato provvigionale.
- Aggiornamento della **modulistica aziendale** necessaria per la distribuzione mediante promotori finanziari agenti.
- Rielaborazione del **contratto di segnalazione** finalizzato a creare una “cointeressenza” economica con il commercialista.
- **Negoziazione e reclutamento** di un gruppo di promotori finanziari provenienti da altre SIM.
- Individuazione del profilo e successiva negoziazione finalizzata all’inserimento nell’organico della SIM di **una figura professionale** con elevata esperienza di distribuzione, selezione e coordinamento di promotori finanziari che ricopra la funzione di responsabile dell’unità di collocamento e raccolta ordini tramite promotori finanziari. Tale figura (anche non dipendente) avrà, in sintesi, la funzione di concorrere:
 - ad incrementare gli *asset* provenienti dalla clientela privata, mediante l’inserimento nella struttura di un sufficiente numero di promotori finanziari finalizzato a sfruttare -al massimo- le potenzialità di accoglienza nel nuovo spazio al piano primo della sede e le capacità degli uffici di marketing e amministrativi della sede,
 - a sviluppare l’offerta di prodotti e servizi per la clientela *retail*,
 - a realizzare gli obiettivi di fatturato,
 - a sviluppare ed erogare percorsi formativi finalizzati alla crescita professionale dei promotori finanziari.
- Creazione dell’ufficio **middle-office volto a**:
 - Ricezione e controllo e trasmissione sottoscrizioni dei promotori finanziari,
 - Inserimento dei flussi nel sistema informativo aziendale,
 - Archiviazione dei documenti secondo le disposizioni regolamentari.