

# **BILANCIO 2017**

# PRIA spa

Capitale sociale euro 5.000.000, interamente versato Codice Fiscale e Registro Imprese 03219550963 REA di Milano n. 1658399 www.pria.it

#### **Sede Sociale**

Milano, Via C. G. Merlo n. 3 Tel. 02 76002855 priamilano@pria.it

# Uffici Amministrativi

Genova, Via Venti Settembre n. 5 Tel. 010 5701661 priagenova@pria.it

# Consiglio di Amministrazione

Andrea Haupt Presidente
Maurizio Poggio Consigliere
Federica Poggio Consigliere
Battista Spagnoli Consigliere
Alessandro Spagnoli Consigliere

#### Collegio Sindacale

Dott. Mauro Rovida Presidente
Avv. Francesco Illuzzi Sindaco Effettivo
Dott. Alessandro Terragna Sindaco Effettivo

#### Società di Revisione

Eudoxia S.r.l., Genova

# **SOMMARIO**

Relazione sulla g	estione	Pag.	3
Dettaglio delle rin	nanenze	u	9
Bilancio: dati ana	agrafici	u	10
Bilancio Stato p	atrimoniale	"	11
Bilancio: Conto	economico	"	14
Bilancio: Rendic	onto finanziario	"	16
Bilancio: Nota in	tegrativa	и	18
Relazione del Co	llegio Sindacale	u	49
Relazione della S	ocietà di Revisione	"	53
Verbale di assem	blea di approvazione	u	56

# PRIA S.P.A.

Via C. G. Merlo, 3 - 2012 Milano Rea Milano 1658399 – P.I. 03219550963

#### Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017

Signori Azionisti,

il bilancio 2017 di Pria spa chiude con un utile di euro 291.463,37.

Come ripetutamente abbiamo detto nelle relazioni sulla gestione che hanno accompagnato i nostri bilanci, il semplice risultato di esercizio non è, in sé, molto significativo.

Pria, infatti, sviluppando interventi numericamente limitati, che hanno fasi di gestazione spesso molto lunghe, tempi di costruzione non inferiori ai diciotto mesi, e commercializzazione non immediata, frequentemente si trova, a fine anno solare, con operazioni molto avanzate i cui effetti non vengono rispecchiati nel bilancio; in altri casi, invece, il risultato è particolarmente brillante perché rispecchia il lavoro cumulato negli esercizi precedenti.

Il 2017 è stato un esercizio "di preparazione".

Il risultato economico sostanzialmente riflette i risultati di alcune vendite, il venir meno delle ragioni di accantonamenti fatti in anni passati, gli utili distribuiti dall'operazione a Praga e altri ricavi marginali.

Ma l'anno appena concluso ha visto realizzate molte importanti attività che si riflettono nella nuova struttura patrimoniale e che, auspicabilmente, si rifletteranno positivamente nei risultati economici di prossimi esercizi; in particolare nel 2017, sinteticamente, si è dato corso a:

 l'acquisto di azioni proprie per un quota pari al 30% del capitale sociale;

- l'ultimazione dell'intervento edilizio a Bonassola:
- l'esecuzione di gran parte degli interventi edilizi previsti nell'immobile di via Settala a Milano e alla stipula di preliminari di vendita per la maggior parte delle unità da realizzare;
- la fusione per incorporazione delle controllate al 100% S. Bernardo Costruzioni Alpine S.r.l., Immobiliare Carroccio S.r.l., BDC S.r.l.;
- l'acquisto dell'intero capitale di Miramonti S.r.l., proprietaria dell'area a Courmayeur sulla quale è prevista la realizzazione di un importante edificio a destinazione alberghiera;
- l'acquisto dell'intero capitale di GHC S.r.l. (principale creditore di Miramonti) e successiva fusione delle due società;
- la definizione di un piano di ristrutturazione del debito della Miramonti (con preliminare acquisizione dei principali crediti) così da riportarne i conti in equilibrio;
- l'acquisto (attraverso un'operazione di leasing) di un albergo ad Agrate Brianza;
- la gestione di alcuni contenziosi per operazioni risalenti nel tempo.

L'insieme di queste attività, come meglio cercheremo di dettagliare, sostiene fondate e positive aspettative di crescita operativa, patrimoniale e reddituale.

Di seguito riportiamo alcuni dati del bilancio 2017 che, confrontati con quelli al 31 dicembre 2016,

riteniamo possano sinteticamente illustrare l'andamento e le prospettive della società.

I principali dati di bilancio (*)	2017	2016
Patrimonio netto a inizio esercizio	16.112	15.884
Azioni proprie	4.620	-
Attività totali	22.506	20.817
di cui: partecipazioni	86	6.041
finanziamenti a partecipate	6.200	3.534
rimanenze	13.325	6.621
Fondo oscillazione magazzino	1.719	1.719
Debiti a breve	8.174	1.824
Crediti a breve e liquidità	799	1.362
Ricavi	3.149	2.259
Margine operativo lordo	13	239
Margine gestione finanziaria	432	200
Risultato d'esercizio	291	229
Patrimonio netto comprensivo del risultato d'esercizio	11.852	16.112
* in migliaia di euro		

# L'acquisto di azioni proprie

A giugno 2017 la società ha acquistato azioni proprie per una quota pari al 30% del capitale sociale, per un corrispettivo complessivo di euro 4.620.000

L'operazione è stata effettuata, con il pieno accordo di tutti i soci, per permettere uno snellimento della compagine che vedeva coinvolte le stesse persone da ormai più di 25 anni.

I soci di cui sono state acquistate le partecipazioni erano quelli che, fin dall'origine, erano meno coinvolti nella operatività quotidiana e che hanno visto la vendita come un'opportunità per la monetizzazione dei brillanti risultati societari.

Dall'altra parte lo snellimento della struttura potrebbe agevolare strategie mirate ad un ulteriore rafforzamento della società.

La temporanea riduzione del patrimonio sociale derivata dall'acquisto di azioni proprie è transitoria alla luce degli attesi incrementi patrimoniali derivanti dalle operazioni in corso.

La semplificazione della struttura del gruppo e l'acquisto di GHC S.r.l. e di Miramonti S.r.l.

Parallelamente all'acquisto delle azioni proprie si è dato corso ad un ulteriore intervento di semplificazione del gruppo attraverso la fusione per incorporazione di S. Bernardo Costruzioni Alpine S.r.l., di Carroccio S.r.l. e di BDC S.r.l.

Grazie a quest'operazione, tra l'altro, è possibile riflettere direttamente in Pria i risultati dell'operazione di via Settala a Milano.

Parallelamente si è invece proceduto all'acquisto

della totalità del capitale sociale di Immobiliare Miramonti S.r.l. (proprietaria dell'area a Courmayeur per la quale Pria era coinvolta in un annoso contenzioso) e di GHC S.r.l. (principale creditore della stessa Miramonti), per la loro successiva fusione per incorporazione della seconda nella prima. Anche in questo caso lo scopo è quello di ridurre intrecci societari e agevolare l'eventuale allargamento della base sociale.

#### L'indebitamento bancario

Il dato relativo all'indebitamento bancario (che vede un debito superiore a 4 milioni) è principalmente conseguenza delle operazioni di cui sopra. L'acquisto di azioni proprie, dell'albergo ad Agrate Brianza e gli interventi su GHC e Miramonti, hanno comportato, da soli, esborsi per un importo complessivo superiore a 7,5 milioni

I flussi attivi di cassa, invece, sono stati rappresentati principalmente da:

- liquidazione dei residui investimenti puramente finanziari effettuati negli anni precedenti;
- versamenti legati ai compromessi di vendita degli immobili in via Settala, in gran parte controbilanciati dai costi per le opere di ristrutturazione;
- rimborsi del finanziamento a favore della controllata Vidue a seguito della vendita di autorimesse in via Lupetta;
- pagamento del credito vantato per l'operazione di via della Spiga chiusa nel 2016.
- I flussi attesi nell'esercizio 2018 dalla sola operazione di via Settala sono tali da far prevedere

che, in assenza di nuovi investimenti, il prossimo esercizio evidenzierà una posizione finanziaria netta.

# L'operazione di leasing

L'acquisto dell'albergo ad Agrate Brianza (operazione che verrà meglio illustrata di seguito) è stato concluso a fine anno stipulando un contratto di leasing. A fronte di un prezzo di poco superiore a 5 milioni di euro, ad un primo canone di circa 1 milione, l'indebitamento assunto è pari a circa 4

milioni con una durata contrattuale di 12 anni.

Le condizioni contrattuali, grazie al mercato e all'alto standing creditizio, sono risultate vantaggiose. Trattandosi di un tasso variabile (oggi vicino all'1%) nel corso del 2018 si è proceduto ad una parziale copertura del rischio di oscillazione tassi concludendo con Unicredit un contratto swap su tassi (IRS). La copertura è stata limitata al 50% del debito così da "limitare", per quella quota, il costo del denaro ad un tasso fisso vicino al 2%.

partecipate. In allegato troverete un prospetto che

### Le operazioni immobiliari in corso

Di seguito riportiamo una breve descrizione degli investimenti immobiliari in corso, sviluppati sia direttamente che tramite

in corso, sviluppati sia illustra la movimentazione delle rimanenze nel 2017.

PRIA SPA - Rimanenze al 31 dicembre 2017

Comune	Immobile	Rimanenze iniziali al 1/1/2017	Incremento da fusioni 2017	Variazioni	Costo del venduto	Lavori su beni di terzi	Rimanenze finali al 31/12/2017	Margine su lavori di terzi	Variazioni delle rimanenze
Bonassola	Via C.Colombo 8-9/11/13	2.474		281	-1.409	-90	1.256	-18	1.110
Milano	Via Settala 19	0	6.013	1.876	-122		7.767		-7.767
Brescia	Via Cipro 174	504					504		0
Treviso	Via Montello 83	550					550		0
Milano	Via dell'Orso 7A	8					8		0
Milano	Piazza Argentina 3	133					133		0
Genova	terreno in località San Pantaleo	2					2		0
Milano	Via Di Lauria 18	17					17		0
Milano	Corso Venezia 3	5					5		0
Milano	Via Pilo, 18	2					2		0
Milano	Terreno in Limito di Pioltello	694					694		0
La Salle	Terreni e posti auto	0	47				47		-47
IMMOBILI DI PI	ROPRIETA'	4.389	6.060	2.157	-1.531	-90	10.985	-18	-6.704
CAPARRE VERS	ATE: Albenga, via Medaglie d'Oro	2.016					2.016		
LAVORI IN COR	SO su immobili di proprietà di terzi in Bonassola	216		108			324		
TOTALE GENER	ALE	6.621	6.060	2.265	-1.531	-90	13.325	-18	-6.704

# Milano - Via Settala 19

L'operazione a Milano in via Settala 19 consiste nel recupero di un edificio a prevalente destinazione residenziale in zona centrale, già di proprietà di Carroccio S.r.l. ora fusa in Pria.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa 3.600 mq che, sulla base dell'attuale progettazione, prevede la realizzazione di 40 unità. Prevediamo che nel corso del 2018 si possa perfezionare la vendita di tutte le unità (o quasi).

L'intervento prevede una totale ristrutturazione delle unità libere da locazioni, delle parti e servizi condominiali, e il recupero ad uso residenziale del sottotetto.

Purtroppo nell'iter urbanistico ci siamo scontrati con irragionevoli difficoltà, pur a fronte di un progetto di recupero molto conservativo.

Da utenti che, nello stesso comune di Milano,

avevano vissuto l'esperienza della fase attuativa (estremamente complessa) del PII relativo all'operazione di Via Lupetta e avevano trovato un interlocutore efficiente che ascoltava e recepiva le logiche dell'intervento, siamo rimasti molto delusi della stessa amministrazione che, per un intervento di estrema semplicità, ha frapposto difficoltà inutili. Difficoltà che, come sempre, si trasformano in altrettanto inutili costi e perdite di efficienza.

A conclusione dei lavori si ipotizza un costo complessivo di circa 9,5 milioni di euro. Al 31 dicembre sono stati stipulati contratti di vendita o preliminari per un importo vicino ai 10 milioni.

# Milano - Via Lupetta

La controllata Vidue S.r.l. aveva acquistato trenta autorimesse e tre appartamenti realizzati nell'edificio a Milano tra le Vie Lupetta, Torino e della Palla, invenduti dalla allora controllata Volare S.r.l. L'acquisto di dette unità ha agevolato la cessione di Volare a M&G Real Estate nel 2015.

Nel 2017 Vidue ha venduto sette autorimesse cosicché, al 31 dicembre, ne rimanevano ancora sei oltre ai tre appartamenti.

Questi ultimi non sono stati ultimati perché oggetto di una pretesa di terzi che, seppure infondata, ci ha costretti ad addivenire ad una transazione nel 2017 che, però, permetterà di ultimare i lavori e procedere alla vendita. Sono in corso di presentazione le richieste autorizzative propedeutiche all'ultimazione dei lavori così da poter proporre gli appartamenti in vendita.

Parte delle autorimesse residue è stata riservata per queste vendite.

Gli appartamenti (per circa 350 mq) e le autorimesse sono iscritti per un valore complessivo di circa 3,1 milioni di euro, che riteniamo adeguato per garantire soddisfacente redditività.

#### Bonassola - Via Colombo

Pria ha finalmente ultimato i lavori di risanamento e ampliamento di un edificio a Bonassola (SP) acquistato nel 2015, ma già compromesso nel 2012. Nel 2017 sono state vendute tre unità, per un corrispettivo complessivo superiore a 1,5 milioni. Residuano da vendere tre appartamenti ed un locale commerciale nonché tre autorimesse che auspichiamo possano essere cedute entro il 2019. Il residuo valore di iscrizione è di poco superiore a 1,2 milioni di euro.

### Agrate Brianza - Centro Colleoni - Hotel IBIS

A fine 2017, stipulando un contratto di leasing, Pria ha acquisito la disponibilità dell'Hotel IBIS Style di Agrate Brianza.

Si tratta di un immobile di superficie superiore ai 5.000 mq, costruito nei primi anni '80, in ottime condizioni di manutenzione, concesso in locazione a chi lo ha gestito sin dalla sua costruzione.

L'immobile è incluso nel "centro direzionale Colleoni", nelle immediate vicinanze di Monza e ben collegato con Milano.

Si tratta di una struttura con clientela *business* e *leisure*, che negli ultimi anni ha visto incrementare significativamente i tassi di occupazione e i ricavi per camera.

La locazione, sulla base del contratto in essere, garantirà una redditività fissa soddisfacente, migliorabile con la parte variabile del canone connessa all'andamento dei ricavi.

Pria sta valutando l'acquisto di altre proprietà con caratteristiche assimilabili allo scopo di dedicare una parte del proprio patrimonio ad investimenti a reddito.

# Praga - Petrskà

L'investimento in Petrskà Invest s.r.o., società di diritto ceco che ha sviluppato un intervento edilizio

a Praga, è in fase di definitiva liquidazione a seguito dell'avvenuta vendita di tutto il patrimonio immobiliare.

Nel corso del 2017 è stata pagata la maggior parte dei residui di liquidazione; la definitiva conclusione della procedura è prevista nei primi mesi del 2018.

L'operazione si è conclusa registrando un contenuto margine positivo che, tenuto conto della congiuntura nella quale l'operazione è stata sviluppata, deve essere considerato soddisfacente

L'asset management è stato curato da un partner locale.

#### Milano - Via della Spiga 5

A maggio 2016 Pria, nell'ambito di una procedura d'asta, si è resa aggiudicataria di uno stabile cielo terra a Milano in via della Spiga civico 5 per un corrispettivo complessivo di 37 milioni di euro. L'operazione avrebbe dovuto vedere la partecipazione di Pria come asset manager, con una quota di partecipazione di minoranza.

A fronte del mancato conferimento del mandato di *asset management* era stato concordato un risarcimento di complessivi euro 900.000 che è stato pagato in piccola parte nel 2016 e saldato nel 2017.

#### Area a Limito di Pioltello (MI)

Pria è proprietaria di un'area a Limito di Pioltello, prospiciente la Brebemi, già oggetto di un preliminare di vendita rimasto inadempiuto.

Allo stato sono in corso trattative con potenziali utenti finali per dare all'area una nuova destinazione.

Il valore di iscrizione dell'area ammonta a circa 700.000 euro.

È in corso un contenzioso con Brebemi spa per la determinazione del corrispettivo dovuto per l'esproprio di una parte dell'area.

#### Courmayeur - Viale Montebianco

Il 2017 ha finalmente segnato una svolta negli investimenti effettuati in vista dell'acquisto di un'area a Courmayeur per la quale gli strumenti urbanistici in essere prevedono la realizzazione di una struttura a destinazione alberghiera.

In particolare Pria aveva finanziato la società GHC S.r.l. che, a sua volta, aveva stipulato un contratto preliminare di acquisto dell'area con la società Immobiliare Miramonti S.r.l. A fronte dell'inadempimento di quest'ultima si era aperto un articolato contenzioso che a fine 2017, ha visto Pria acquisire transattivamente la totalità del capitale di Miramonti, soddisfare altri creditori di quest'ultima, acquisire la totalità delle quote di GHC S.r.l., definire i contenziosi in essere e procedere alla fusione di GHC in Miramonti.

A valle di tali operazioni Miramonti, controllata al 100% da Pria, è ora proprietaria di un'area di circa 8.500 mq sulla quale insiste un ampio fabbricato, mai ultimato, che, secondo le previsioni di piano,

deve essere demolito per costruire una struttura ricettiva per una metratura superiore a 60.000 mc e 160 camere.

Nell'immobile esistente sono presenti alcune piccole porzioni di proprietà di terzi.

L'intenzione di Pria è di realizzare una minore superficie che veda coesistere destinazione turistico alberghiera, commerciale e residenziale, preservando le proprietà di terzi.

Allo scopo è in corso un'approfondita attività di progettazione, anche in collaborazione con un importante operatore alberghiero, che auspichiamo di poter sottoporre al più presto all'amministrazione locale che è stata appena insediata.

L'interesse di Pria per immobili a destinazione alberghiera deriva dalla considerazione che in Italia il settore ricettivo soffre la carenza di prodotto adeguato alla domanda, pur a fronte di un mercato particolarmente vivace.

In questa logica la capacità di realizzare e offrire ai gestori prodotti rispondenti alla nuova domanda, realizzati con tecnologie innovative ed ecocompatibili, potrà soddisfare la domanda, migliorare la redditività della gestione e, quindi, valorizzare l'immobile.

#### Albenga - Via Medaglie d'oro 73

Nello stabile di via Medaglie D'Oro Pria si è impegnata all'acquisto di alcune unità immobiliari per le quali aveva intenzione di sviluppare un intervento di riqualificazione per la rivendita. Le condizioni del mercato locale ne hanno sconsigliato l'esecuzione.

Gli immobili sono iscritti ad un valore di costo di poco superiore ai 2 milioni di euro, pari all'importo versato a titolo di caparra sulla base del contratto preliminare sottoscritto.

### Altre operazioni

Pria vanta ancora un credito residuo di circa euro 100.000 verso la Buena Vista S.r.l., già titolare di un'operazione a Milano, in via Scalvini. La società è in liquidazione.

Nel corso dell'anno a Brescia, Milano, Genova e Treviso, dove Pria ha ancora in proprietà alcune unità residuate da precedenti operazioni (oggi iscritte per un valore complessivo di circa 1,2 milioni di euro), non sono state registrate vendite.

#### Fondo oscillazione magazzino

A fronte del patrimonio immobiliare detenuto e più in particolare delle operazioni che registrano grande difficoltà alla vendita (iscritte per circa 3,3 milioni), Pria ha costituito in fondo oscillazione magazzino che al 31 dicembre supera l'importo di 1,7 milioni di euro.

### Le partecipazioni

Le operazioni di razionalizzazione effettuate

nell'anno hanno semplificato la struttura delle partecipazioni detenute da Pria, in particolare grazie alla fusione per incorporazione delle controllate Immobiliare Carroccio S.r.l., San Bernardo Costruzioni Alpine, BDC S.r.l.

Al contempo si è aggiunta la partecipazione totalitaria in Immobiliare Miramonti S.r.l., dopo la sua fusione con GHC S.r.l.

#### Vidue S.r.l.

La società, interamente detenuta da Pria, è proprietaria di immobili a Milano facenti parte dell'intervento tra le vie Lupetta, Torino e della Palla sviluppato da Volare S.r.l., iscritti nel bilancio della controllata per un valore di circa 3,1 milioni di euro. La società, a fine esercizio, è sostenuta da Pria con un finanziamento soci infruttifero di circa 3,1 milioni di euro, ridotto di circa 350.000 euro rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente.

A differenza di quanto dichiarato nelle precedenti relazioni, grazie alla transazione a chiusura dei contenziosi con terzi (seppur costosa), per tale credito è prevista una liquidazione più veloce, legata alla vendita degli appartamenti di proprietà.

#### Petrskà Invest sr.o

Pria detiene una partecipazione del 15% in Petrskà Invest sr.o (società di diritto ceco), che ha sviluppato l'intervento a Praga di cui si è detto. La liquidazione della società (ancora in corso) ha permesso di registrare nell'esercizio un utile di circa 60.000 euro.

#### Sistemi S.r.l.

Pria detiene in Sistemi S.r.l. una partecipazione pari al 40% iscritta in bilancio per euro 16.632.

Sistemi, società di intermediazione immobiliare, cura prevalentemente la vendita degli immobili di interesse di Pria.

Il coordinamento delle attività delle due società garantisce un'elevata qualità delle operazioni di vendita eliminando quasi totalmente quelle frequenti "incomprensioni" tra venditore e compratore, troppe volte indotte dalla scarsa qualità del lavoro degli intermediari.

La qualità della collaborazione è stata ancora una volta dimostrata dai brillanti risultati ottenuti nella commercializzazione dell'immobile di via Settala e, marginalmente, per quelli di Bonassola.

#### Volare S.r.l.

Nel 2015 era stata ceduta l'intera partecipazione detenuta da Pria in Volare S.r.l.

Poiché Pria in quell'occasione si era assunta l'obbligo di garantire l'acquirente a fronte di eventuali sopravvenienze passive che potessero realizzarsi dopo la vendita, era stato costituito un accantonamento per un milione di euro. Per il venir meno di parte delle garanzie prestate, nel corso dell'anno l'accantonamento è stato ridotto ad euro 500.000.

#### Liquidazione di investimenti monetari

Nel corso del 2017 sono stati smobilizzati i residui investimenti finanziari effettuati da Pria nel 2015 per impiegare le liquidità derivate dalla vendita della partecipata Volare.

Tali vendite, grazie ad una sostanziale modifica del mercato di riferimento, hanno permesso di registrare una plusvalenza di circa 60.000 euro e l'azzeramento del fondo (per circa 90.000 euro) costituito a copertura di eventuali minusvalenze.

#### **Fiscalità**

Nella relazione al bilancio al 31 dicembre 2016 si era fatto riferimento all'accertamento in materia di IMU per l'anno 2011 notificatoci dal Comune di Pioltello in merito all'area di nostra proprietà in quel comune. A fine 2017 è stato notificato altro accertamento in relazione al 2012.

In merito al primo accertamento, puntualmente impugnato, la commissione tributaria provinciale di Milano si è recentemente pronunciata annullandolo. Prudenzialmente, e alla luce della assoluta incertezza degli esiti dei procedimenti davanti alle commissioni tributarie, il fondo rischi per 60.000 euro costituito nel 2016 è stato mantenuto.

A conferma che, pur nella massima trasparenza con cui la società svolge la propria attività, sono comunque frequenti gli accertamenti per il preteso mancato pagamento di imposte indirette (in particolare imposta di registro, ipocatastali e IMU), nel corso del 2017 Pria ha subito un accertamento anche dall'agenzia delle entrate di Genova.

Si riferiva ad una pretesa sottovalutazione, in fase di acquisto, dell'immobile di Bonassola.

Anche tale accertamento era del tutto infondato e anch'esso è stato definito tale dalla commissione tributaria provinciale di Genova.

Purtroppo, a conferma di un sistema che a nostro parere non è sufficientemente garantista nei confronti del contribuente, pur a fronte di una sentenza che ha accolto totalmente le ragioni di Pria, le spese di giudizio sono state compensate e non escludiamo che l'agenzia possa fare appello.

#### Utilizzo fondi svalutazione

A fronte dei rischi di sopravvenienze passive connesse ad operazioni complesse sviluppate nel tempo e di un mercato che non sempre sembra allineato ai valori di iscrizione delle rimanenze, Pria ha costituito dei fondi finalizzati alla copertura di tali rischi.

Al 31 dicembre 2016 essi ammontavano a circa 2,7 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2017 essi residuavano in circa 2,3 milioni di euro.

#### Contenziosi in essere

Abbiamo già citato i contenziosi tributari che vedono coinvolta la società.

A marzo 2017 Pria, invece, si è vista coinvolta in un procedimento civile che vede contrapposte le società Milanosesto S.p.a., e Falck S.p.a., dove la prima pretende dalla seconda ingenti risarcimenti connessi a pretesi danni derivati dall'acquisto di un'area a Sesto S. Giovanni dove la seconda aveva svolto la propria attività industriale. La pretesa iniziale, (superiore a 18 milioni di euro) prende spunto dalle ingenti opere di bonifica necessarie per lo sviluppo dell'area.

Pria è stata citata in quanto subentrata, a seguito di fusione per incorporazione, nella società Il Chiodo S.r.l., già Transider S.p.a., già proprietaria di parte di queste aree.

La pretestuosità della domanda è risultata così evidente che l'attrice stessa, Milanosesto, a ottobre 2017, ha rinunciato agli atti contro Pria.

Come già riportato, invece, si sono definitivamente conclusi i contenziosi che vedevano contrapposte le società GHC e Miramonti e, indirettamente, Pria.

Al contempo sono state assunte le problematiche che vedevano contrapposta Miramonti ad altri propri interlocutori.

# I rapporti con il sistema bancario

Il 2017 ha visto importanti segnali di inversione dell'atteggiamento del sistema bancario verso il "mondo immobiliare". Oltre a confermare l'interesse al finanziamento dell'acquisto della casa, si è notata una maggiore disponibilità al sostegno delle imprese immobiliari.

Naturalmente questo atteggiamento è molto selettivo; per Pria questo ha significato vedersi riconoscere la qualità e trasparenza del proprio modo di operare.

Nell'anno abbiamo visto allargarsi il numero delle banche che sostengono la società e il volume delle linee di credito concesse.

Parallelamente sono migliorate anche le condizioni di finanziamento.

Auspichiamo che nei prossimi anni il rapporto possa non solo garantire il sostegno a nuove iniziative, ma anche aprire spazi a nuove collaborazioni nella gestione di immobili provenienti da sofferenze.

#### Conto economico 2017 riclassificato

Per una semplificata lettura del conto economico del 2017 lo presentiamo di seguito in forma

riclassificata.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	al 31 dicembre 2017	al 31 dicembre 2016
GESTIONE IMMOBILIARE		
Ricavi vendite immobiliari (Tab. 1)	1.759.705	115.000
Ricavi affitti	228.733	40.362
Ricavi prestazioni, servizi segreteria, domiciliazione	42.000	180.000
Risarcimenti	0	36.376
Ricavi risarcimento mancata operazione via Spiga (attualizz.)	55.306	844.694
Margine per lavori in corso su ordinazione	18.000	22.000
Rimborso spese amministrazione	38.084	2.143
Riduzione fondo rischio transazione ex Volare srl	419.030	0
Altri ricavi e proventi	17.233	4.543
Proventi straordinari	0	56.451
Totale ricavi di gestione	2.578.091	1.301.569
Costo del venduto	-1.530.676	-163.774
Altri costi inerenti le operazioni immobiliari	-20.000	0
Utilizzo fondo svalutazione magazzino generico	0	48.774
Margine gestione immobiliare	1.027.415	1.186.569
Costi e spese operative (Tab. 2)	-959.873	-928.766
Margine operativo lordo	67.542	257.803
GESTIONE FINANZIARIA (Tab. 3)		
Ricavi per vendita titoli	923.093	6.126.405
Costo storico titoli venduti	-863.035	-6.232.889
Utilizzo fondo svalutazione titoli	93.516	106.484
Risultato gestione titoli	153.574	0
Provento: dividendi Petrska	79.898	64.354
Provento: dividendi Sistemi	40.000	0
Altri proventi	1.982	5.682
Proventi	275.454	70.036
Oneri	-51.533	-54.947
Valore netto Gestione Finanziaria	223.921	15.089
Risultato prima delle imposte	291.463	272.892
Imposte	0	-44.279
RISULTATO NETTO	291.463	228.613
valori in euro		

Il conto economico registra ricavi da vendita immobili (irrilevanti nel 2016) per 1,75 milioni e ricavi da locazione per più di 200.000 euro, in significativo aumento rispetto al 2016.

I primi sono legati alle vendite a Bonassola e in via Settala, i secondi alle locazioni di via Settala (prima recepite dal bilancio Carroccio) e dai primi ricavi dall'investimento alberghiero ad Agrate Brianza.

Il confronto tra costo del venduto e ricavi per vendite segnala un margine del 14% sul prezzo di vendita.

Rilevante contributo alla redditività operativa nasce anche dal parziale rilascio (per circa 400.000 euro) del fondo costituito a fronte di rischi derivanti dall'operazione di via Lupetta (cessione Volare S.r.l.). Dopo tale rilascio permane un fondo di € 500.000 che è ritenuto congruo per i rischi ancora sospesi.

I costi di gestione sono rimasti stabili rispetto al 2016 e, complessivamente, sono contenuti.

A differenza dell'esercizio 2016 la gestione finanziaria registra un risultato positivo. Infatti la definitiva liquidazione di investimenti finanziari effettuati nel 2015 ha permesso di registrare un risultato positivo e, conseguentemente, di rilasciare integralmente il fondo svalutazione titoli prudenzialmente costituito per tener conto delle forti oscillazione di valore registrate nel tempo.

Fatti rilevanti successivi al 31 dicembre 2017

Non vi sono fatti particolari che abbiano caratterizzato la gestione nei primi mesi del 2018 ad eccezion di quelli già citati nel corso della relazione.

Signori Azionisti,

questa relazione sulla gestione relativa al 2017 raffigura una società sana, vivace, pronta ad affrontare nuovi scenari, volenterosa di crescere.

Per ottenere questo risultato non bastano le strategie; occorre la qualità del lavoro quotidiano.

Questa qualità è garantita da un gruppo di lavoro coeso, attento ai particolari, che vede e vive il risultato come un obiettivo collettivo.

Questo gruppo di lavoro è un grande patrimonio intangibile.

Parliamo dei nostri dipendenti e di quelli delle partecipate, ma anche dei nostri consulenti (commercialisti, avvocati, architetti, ingegneri, consulenti del lavoro, ecc.). Sono tutte persone non solo competenti, ma anche dotate di doti personali inusuali.

Se, nel tempo, abbiamo perso qualche collaboratore la motivazione è stata nella sua mancata volontà o incapacità di sposare questo metodo o nel desiderio di affrontare sfide in settori diversi.

Quindi ancora una volta la società ringrazia il team che è cresciuto al proprio interno.

Quest'anno, come abbiamo detto, la società ha acquistato azioni proprie da soci che sono stati suoi fondatori; in particolare dalle famiglie Croce e Piaggio.

Di conseguenza anche i consiglieri Carlo e Luigi Croce e Valentina Piaggio hanno rassegnato le proprie dimissioni.

Come detto la vendita delle quote e il loro acquisto non hanno origine in disaccordi, bensì nella necessità di garantire la possibilità di liquidare un investimento particolarmente soddisfacente fatto nel 1991 e di dare maggiore elasticità allo sviluppo, anche in previsione di ricambi generazionali.

Ma di fronte a 27 anni di storia comune come potremmo non ricordare tutto quello che ha fatto il nostro consigliere Sandro Piaggio, mancato nel 2014 il cui ruolo di Consigliere è stato continuato dalla figlia Valentina di cui, giustamente, era e sarebbe stato orgoglioso per tutto quel che ha fatto? E cosa

dire di Gigi e Carlo Croce, sempre presenti con affetto, perspicacia e conoscenza in tutte le occasioni in cui sono state assunte le scelte strategiche per lo sviluppo di Pria?

Ci resterà il ricordo delle vivaci e stimolanti riunioni di Consiglio di Amministrazione a cui hanno partecipato e l'amicizia che troverà nuove occasioni di incontro anche nel lavoro.

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2017 è stato sottoposto alla Vostra approvazione nel maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, come previsto dallo Statuto, per poter verificare l'andamento delle partecipate così da valutarne la congruità del valore di iscrizione.

In caso di approvazione del bilancio sottoposto all'Assemblea, proponiamo la destinazione dell'utile di esercizio, accertato in euro 291.463,37 a riserva straordinaria.

Nei prossimi anni le sfide che Pria continuerà ad affrontare dovranno tener conto del passare degli anni per il *management* aziendale. Purtroppo il 2016, in occasione della mancata partecipazione nella gestione dell'operazione di Via della Spiga, ha visto le inevitabili dimissioni dell'amministratore Pietro Croce che avrebbe potuto rappresentare un supporto alla continuità nella gestione aziendale. Nel prossimo futuro la società dovrà farsi carico di

Nel prossimo futuro la società dovrà farsi carico di cercare soggetti da inserire nel proprio organico adeguati all'assunzione di ruoli direttivi strategici.

PRIA S.p.A.

Il Presidente dr. Andre&Carlo H<mark>aupt</mark>

PRIA SPA - Rimanenze al 31 dicembre 2016

Comune	lmmobile	Rimanenze iniziali al 1/1/2016	Variazioni	Costo del venduto	Lavori su beni di terzi	Rimanenze finali al 31/12/2016	Variazioni delle rimanenze
Brescia	Via Cipro 174	657	10	-164		503	154
Treviso	Via Montello 83	550				550	0
Milano	Via dell'Orso 7A	8				8	0
Milano	Piazza Argentina 3	133				133	0
Genova	terreno in località San Pantaleo	2				2	0
Milano	Via Di Lauria 18	17				17	0
Milano	Corso Venezia 3	5				5	0
Milano	Via Pilo, 18	2				2	0
Milano	Terreno in Limito di Pioltello	694				694	0
Bonassola (SP)	Via C.Colombo 8-9/11/13	1.825	760		-110	2.475	-650
IMMOBILI DI PRO	PRIETA': totale	3.893	770	-164	-110	4.389	-496
Milano	Via Scalvini, 14 (ora credito Vs. terzi)	470	-470			0	0
Albenga (SV)	Caparra via Medaglie d'Oro	2.016				2.016	0
CAPARRE VERSA	NTE: totale	2.486	-470	0	0	2.016	0
LAVORI IN CORS	O su immobili di proprietà di terzi in Bonassola: totale	84	132			216	-132
TOTALE GENERA	LE	6.463	432	-164	-110	6.621	-628

# PRIA S.P.A.

# Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici					
Sede in	VIA C. G. MERLO 3 20122 MILANO MI				
Codice Fiscale	03219550963				
Numero Rea	Milano 1658399				
P.I.	03219550963				
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.				
Forma giuridica	Societa' per azioni				
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000 Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri				
Società in liquidazione	no				
Società con socio unico	no				
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no				
Appartenenza a un gruppo	si				
Denominazione della società capogruppo	PRIA S.P.A.				
Paese della capogruppo	ITALIA				

# Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	11.237	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	229	453
7) altre	1.167	0
Totale immobilizzazioni immateriali	12.633	453
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	540	0
4) altri beni	2.216	3.156
Totale immobilizzazioni materiali	2.756	3.156
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	59.100	5.858.134
b) imprese collegate	27.210	181.249
d-bis) altre imprese	0	2.000
Totale partecipazioni	86.310	6.041.383
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.025.239	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.174.801	3.534.163
Totale crediti verso imprese controllate	6.200.040	3.534.163
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.842	1.214.475
Totale crediti verso altri	4.842	1.214.475
Totale crediti	6.204.882	4.748.638
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.291.192	10.790.021
Totale immobilizzazioni (B)	6.306.581	10.793.630
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	826.984
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	9.023.267	2.474.352
3) lavori in corso su ordinazione	324.250	216.250
4) prodotti finiti e merci	1.134.633	1.087.405
5) acconti	2.015.950	2.015.950
Totale rimanenze	13.325.084	6.620.941
II - Crediti	10.020.001	0.020.011
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	134.961	38.425
Totale crediti verso clienti	134.961	38.425
2) verso imprese controllate	104.301	00.720
esigibili entro l'esercizio successivo	35.000	211.060
Totale crediti verso imprese controllate	35.000	211.060
3) verso imprese controllate	33.000	211.000
	7.000	8.660
esigibili entro l'esercizio successivo	7.000	
Totale crediti verso imprese collegate	7.000	8.660

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	491.983	70.52
Totale crediti tributari	491.983	70.52
5-ter) imposte anticipate	423.793	423.79
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.299	794.41
esigibili oltre l'esercizio successivo	485.111	844.69
Totale crediti verso altri	583.410	1.639.10
Totale crediti	1.676.147	2.391.57
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	0	769.51
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	769.51
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	31.569	239.11
3) danaro e valori in cassa	839	38
Totale disponibilità liquide	32.408	239.49
Totale attivo circolante (C)	15.033.639	10.021.53
D) Ratei e risconti	1.166.277	2.19
Totale attivo	22.506.497	20.817.36
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.00
III - Riserve di rivalutazione	68.105	
IV - Riserva legale	1.000.000	1.000.00
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	10.112.340	9.883.72
Varie altre riserve	0	(
Totale altre riserve	10.112.340	9.883.72
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	291.463	228.61
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	
Totale patrimonio netto	11.851.908	16.112.33
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.278.788	2.698.39
Totale fondi per rischi ed oneri	2.278.788	2.698.39
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	97.982	90.17
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.119.533	664.19
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	336.08
Totale debiti verso banche	4.119.533	1.000.28
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.086.347	349.63
Totale acconti	3.086.347	349.63
7) debiti verso fornitori	0.000.0	0.0.00
esigibili entro l'esercizio successivo	490.526	183.79
Totale debiti verso fornitori	490.526	183.79
12) debiti tributari	100.020	130.70
esigibili entro l'esercizio successivo	107.003	126.55
Totale debiti tributari	107.003	126.55
	107.003	120.00
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.585	29.793
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	419.450	224.036
Totale altri debiti	419.450	224.036
Totale debiti	8.272.444	1.914.104
E) Ratei e risconti	5.375	2.350
Totale passivo	22.506.497	20.817.361

# Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.986.308	1.000.057
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	643.444	781.697
5) altri ricavi e proventi		
altri	519.372	476.944
Totale altri ricavi e proventi	519.372	476.944
Totale valore della produzione	3.149.124	2.258.698
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	96.998	108.654
7) per servizi	2.573.752	1.394.749
8) per godimento di beni di terzi	39.885	42.039
9) per il personale		
a) salari e stipendi	90.633	88.265
b) oneri sociali	26.213	25.753
c) trattamento di fine rapporto	8.130	7.365
e) altri costi	0	13.777
Totale costi per il personale	124.976	135.160
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.266	316
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.001	1.300
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	69	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.336	1.616
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	104.964
12) accantonamenti per rischi	0	60.000
14) oneri diversi di gestione	296.047	172.822
Totale costi della produzione	3.135.994	2.020.004
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	13.130	238.694
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese collegate	273.937	249.354
Totale proventi da partecipazioni	273.937	249.354
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.025	4.413
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	208.942	122
Totale proventi diversi dai precedenti	208.942	122
Totale altri proventi finanziari	209.967	4.535
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	51.532	54.947
Totale interessi e altri oneri finanziari	51.532	54.947
17-bis) utili e perdite su cambi	0	1.147
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	432.372	200.089
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	154.039	185.000
Totale svalutazioni	154.039	185.000

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(154.039)	(185.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	291.463	253.783
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	32.573
imposte relative a esercizi precedenti	0	(19.109)
imposte differite e anticipate	0	11.706
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	25.170
21) Utile (perdita) dell'esercizio	291.463	228.613

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	291.463	228.613
Imposte sul reddito	0	25.170
Interessi passivi/(attivi)	(158.435)	50.412
(Dividendi)	(273.937)	(249.354)
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione     Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale	(140.909)	54.841
circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	69	60.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.267	1.616
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.130	7.365
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	12.466	68.981
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(128.443)	123.822
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(6.704.143)	(158.259)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(96.605)	154.775
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	306.733	25.086
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.164.080)	(1.694)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.025	(3.695)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.835.888	(1.545.753)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.819.182)	(1.529.540)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.947.625)	(1.405.718)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	158.435	(50.412)
(Imposte sul reddito pagate)	(91.563)	27.639
Dividendi incassati	273.937	249.354
(Utilizzo dei fondi)	(419.605)	(379.169)
Altri incassi/(pagamenti)	(323)	(253)
Totale altre rettifiche	(79.119)	(152.841)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(4.026.744)	(1.558.559)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(601)	(1.714)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(15.446)	(694)
Immobilizzazioni finanziarie	,	,
(Investimenti)	-	(4.322.311)
Disinvestimenti	4.566.935	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	769.519	6.467.017
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	5.320.407	2.142.298
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.455.335	(687.029)
Accensione finanziamenti	-	336.089
		555.555

(Rimborso finanziamenti)	(336.089)	-
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(4.620.000)	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.500.754)	(350.942)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(207.091)	232.797
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	239.118	6.045
Danaro e valori in cassa	381	657
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	239.499	6.702
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	31.569	239.118
Danaro e valori in cassa	839	381
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	32.408	239.499

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

# Nota integrativa, parte iniziale

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

# Operazioni straordinarie

Con atto di fusione in data 12 dicembre 2017, la Società ha incorporato le partecipate Immobiliare Carroccio Srl, BDC Srl e San Bernardo Costruzioni Alpine Srl. Gli effetti civilistici e fiscali della fusione sono stati fatti decorrere dal 1 gennaio 2017, pertanto da tale data tutte le operazioni delle società incorporate sono state imputate al presente bilancio, ovvero a quello della società incorporante.

L'operazione di fusione per incorporazione non ha generato alcun rapporto di concambio essendo le società incorporate tutte partecipate da Pria al 100%.

Le attività e le passività delle società incorporate sono state iscritte nel presente bilancio ai valori risultanti dalle scritture contabili alla data di efficacia della fusione; l'annullamento del relativo valore della partecipazione ha determinato l'emersione delle seguenti differenze:

- Immobiliare Carroccio: avanzo di € 68.104,71. E' stato iscritto ad apposita voce del patrimonio netto, ricostituendo (parzialmente) la riserva di rivalutazione presente nel bilancio della società incorporata;

- BDC: disavanzo di €18,67. Non risultando elementi idonei a giustificare l'imputazione ad elementi dell'attivo o ad avviamento, il disavanzo è stato imputato tra i componenti negativi di conto economico della società incorporante;

- San Bernardo Costruzioni Alpine: disavanzo di € 27.694,23. Non risultando elementi idonei a giustificare l'imputazione ad elementi dell'attivo o ad avviamento, il disavanzo è stato imputato tra i componenti negativi di conto economico della società incorporante.

# Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

# Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

# Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto all'esercizio precedente.

I costi di impianto, ampliamento, sviluppo sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

# Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento utilizzate, ridotte alla metà nel primo esercizio per tener conto della minore utilizzazione dei beni, sono quelle di seguito indicate:

Descrizione	Aliquote applicate
Impianto telefonico	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Beni di costo unitario inferiore a 516 euro	100%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Si segnala che non sono state operate riduzioni di valore né rivalutazioni monetarie delle immobilizzazioni detenute.

# Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate e perciò esposte ad un valore inferiore al costo di acquisizione stesso.

# Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze che non costituiscono immobilizzazioni - costituite da immobili detenuti per la successiva rivendita - sono state iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli immobili sono normalmente valutati al costo di acquisto, maggiorato degli oneri accessori e delle spese incrementative; per l'immobile acquisito a seguito di fusione per incorporazione (area a Pioltello) il valore iscritto nel bilancio della società fusa è stato rettificato mediante imputazione del relativo disavanzo di fusione.

Nel costo di acquisto non sono inclusi oneri finanziari. Il valore così determinato, tenuto conto dei costituiti fondi di oscillazione magazzino, non risulta superiore ai presumibili valori di realizzo.

I lavori in corso su ordinazione sono costituiti da lavori edili realizzati su immobili di terzi e per conto di terzi. La valutazione di tali lavori, se di durata superiore all'anno, viene effettuata sulla base del criterio dello stato di avanzamento dei lavori che prevede la contabilizzazione dei costi, dei ricavi e del margine di commessa in ogni singolo esercizio di lavorazione della commessa sulla base dello stato di avanzamento dei lavori.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto (medio ponderato) ed il valore di mercato e sono stati ulteriormente prudenzialmente svalutati alla luce della volatilità delle loro quotazioni e del breve orizzonte temporale dell'investimento.

### Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai crediti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall'OIC 15. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato quando il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato ed in tali situazioni i crediti vengono iscritti al valore nominale.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

I crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali o in stato di provato dissesto economico, per i quali si rende inutile promuovere azioni esecutive, vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute e le procedure in corso ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità.

# Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

### Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

# Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

# **TFR**

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

#### **Debiti**

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

# Strumenti finanziari derivati

La società non è titolare di strumenti finanziari derivati.

# Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

#### In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori, con la contabilizzazione dei costi, dei ricavi e del margine di commessa in ogni singolo esercizio di lavorazione della commessa sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

# Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

# Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziate in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specifichiamo quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

#### Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

### Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	239.118	-207.549	31.569
Danaro ed altri valori in cassa	381	458	839
Azioni ed obbligazioni non immob.	769.519	-769.519	
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.009.018	-976.610	32.408
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	664.198	3.455.335	4.119.533
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	664.198	3.455.335	4.119.533
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	344.820	-4.431.945	-4.087.125
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	4.748.638	1.456.244	6.204.882
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	4.748.638	1.456.244	6.204.882
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	336.089	-336.089	
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	336.089	-336.089	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	4.412.549	1.792.333	6.204.882
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	4.757.369	-2.639.612	2.117.757

# Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.000.057		1.986.308	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	781.697	78,17	643.444	32,39
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	213.618	21,36	96.998	4,88
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.436.788	143,67	2.613.637	131,58
VALORE AGGIUNTO	131.348	13,13	-80.883	-4,07
Ricavi della gestione accessoria	476.944	47,69	519.372	26,15
Costo del lavoro	135.160	13,52	124.976	6,29
Altri costi operativi	172.822	17,28	296.047	14,90
MARGINE OPERATIVO LORDO	300.310	30,03	17.466	0,88
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	61.616	6,16	4.336	0,22
RISULTATO OPERATIVO	238.694	23,87	13.130	0,66
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	15.089	1,51	278.333	14,01
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	253.783	25,38	291.463	14,67
Imposte sul reddito	25.170	2,52		
Utile (perdita) dell'esercizio	228.613	22,86	291.463	14,67

# Nota integrativa, attivo

# **Immobilizzazioni**

# Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento		11.237		11.237
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	453		224	229
Altre immobilizzazioni immateriali		1.167		1.167
Totali	453	12.404	224	12.633

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2017 ammontano a Euro 12.633 (Euro 453 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento. L'incremento è dato dai costi per la formalizzazione delle operazioni straordinarie.

# Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	35.809	17.189	31.872	84.870
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.809	16.736	31.872	84.417
Valore di bilancio	0	453	0	453
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	14.046	-	1.400	15.446
Ammortamento dell'esercizio	2.809	224	233	3.266
Totale variazioni	11.237	(224)	1.167	12.180
Valore di fine esercizio				
Costo	49.855	17.189	33.272	100.316
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.618	16.960	32.105	87.683
Valore di bilancio	11.237	229	1.167	12.633

# Immobilizzazioni materiali

Si riferiscono principalmente a mobili e macchine d'ufficio.

Si segnala che sono tuttora in uso alcuni beni per i quali è stato completato il processo di ammortamento nei precedenti esercizi od integralmente ammortizzati in un unico periodo.

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Impianti e macchinario		540		540
Altri beni	3.156		940	2.216
- Mobili e arredi	739		261	478
- Macchine di ufficio elettroniche	2.417		679	1.738
Totali	3.156	540	940	2.756

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 2.756 (Euro 3.156 alla fine dell'esercizio precedente).

# Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.080	27.682	34.762
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.080	24.526	31.606
Valore di bilancio	0	3.156	3.156
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	600	-	600
Ammortamento dell'esercizio	60	940	1.000
Totale variazioni	540	(940)	(400)
Valore di fine esercizio			
Costo	7.680	27.682	35.362
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.140	25.466	32.606
Valore di bilancio	540	2.216	2.756

# Operazioni di locazione finanziaria

In data 29 dicembre 2017 la Società ha stipulato con UniCredit Leasing S.p.A. un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un complesso immobiliare ad uso alberghiero sito in Agrate Brianza (MB).

Si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 22) del Codice Civile, relative alle operazioni di locazione finanziaria comportanti il trasferimento alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	5.120.600
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	4.096.480
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	188

# Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.858.134	307.100	6.106.134	59.100
b) Imprese collegate	181.249		154.039	27.210
d-bis) Altre imprese	2.000		2.000	
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	3.534.163	2.665.877		6.200.040
d-bis) Verso altri	1.214.475		1.209.633	4.842
Totali	10.790.021	2.972.977	7.471.806	6.291.192

Il decremento di € 6.262.173 deriva dall'annullamento del costo delle partecipazioni relative alle tre società incorporate (Immobiliare Carroccio, BDC, San Bernardo Costruzioni Alpine), oltre alla svalutazione del valore della partecipazione.

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le <u>partecipazioni</u> iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2017 ammonta complessivamente a Euro 86.310 (Euro 6.041.383 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.858.134	181.249	2.000	6.041.383

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	5.858.134	181.249	2.000	6.041.383
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	305.100	-	-	305.100
Riclassifiche (del valore di bilancio)	2.000	-	(2.000)	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	154.039	-	154.039
Altre variazioni	(6.106.134)	-	-	(6.106.134)
Totale variazioni	(5.799.034)	(154.039)	(2.000)	(5.955.073)
Valore di fine esercizio				
Costo	59.100	27.210	-	86.310
Valore di bilancio	59.100	27.210	0	86.310

# Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	3.534.163	2.665.877	6.200.040	3.025.239	3.174.801
Crediti immobilizzati verso altri	1.214.475	(1.209.633)	4.842	-	4.842
Totale crediti immobilizzati	4.748.638	1.456.244	6.204.882	3.025.239	3.179.643

L'incremento dei crediti è dovuto all'acquisto di crediti vantati da terzi nei confronti della partecipata Immobiliare Miramonti nonché all'erogazione di un finanziamento diretto nei confronti della medesima partecipata. Tali crediti risultano iscritti: a) al valore nominale di € 2.790.781,96 per quanto riguarda il finanziamento (tale importo trova corrispondenza nel valore del debito iscritto nel bilancio di Immobiliare Miramonti) e al valore di acquisizione di €234.457,04 per quanto concerne i crediti acquistati (a fronte di un corrispondente debito nominale di Immobiliare Miramonti di €1.545.854,76). L'iscrizione è avvenuta ai valori nominali e di acquisizione poiché è intenzione utilizzarli, nel corso del successivo esercizio (2018), a servizio di un'operazione di aumento di capitale della società partecipata Immobiliare Miramonti cui si prevede partecipino anche soggetti terzi.

L'importo in scadenza oltre l'esercizio successivo (€ 3.174.801) è costituito dal residuo del finanziamento infruttifero erogato nel 2015 alla partecipata VIDUE; tali risorse sono state destinate all'acquisizione di alcune unità immobiliari dello stabile di Via Lupetta a Milano e vengono progressivamente rimborsate a seguito dell'alienazione delle medesime unità.

# Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Si segnala che nel corso dell'esercizio sono state acquisite le seguenti partecipazioni:

- Immobiliare Miramonti Srl per il prezzo di €43.899,00;
- BDC Srl per il prezzo di €263.200,00 (società successivamente incorporata).

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Immobiliare Miramonti S.r. I.	Courmayeur	00121880074	49.400	505.122	(570.000)	49.400	100,00%	43.899
Vidue S.r.l.	Milano	09129320967	10.000	12.678	26.133	10.000	100,00%	15.200
Totale								59.100

Le grandezze numeriche delle partecipate si riferiscono ai bilanci delle partecipate relativi agli esercizi chiusi al 31.12.2016.

Nel solo caso della partecipazione in Immobiliare Miramonti si evidenzia un valore patrimoniale netto inferiore rispetto al valore della partecipazione iscritto in bilancio; tale differenza è giustificata dal valore dei crediti verso la stessa società ceduti con la partecipazione nonché dal maggior valore commerciale attribuito all' area di proprietà.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate al costo di acquisto

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese collegate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Sistemi S.r.l.	Genova	02310930108	10.400	27.419	369.391	4.160	40,00%	16.632
Petrskà Invest	Praga		36.600	1.158.617	1.217.646	5.490	15,00%	10.578
Totale								27.210

Le grandezze numeriche delle partecipate si riferiscono ai bilanci delle partecipate relativi agli esercizi chiusi al 31.12.2016.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si riporta un prospetto riepilogativo dei crediti immobilizzati suddiviso per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	6.200.040	4.842	6.204.882
Totale	6.200.040	4.842	6.204.882

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

# Attivo circolante

# Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	-	826.984
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.474.352	6.548.915	9.023.267
Lavori in corso su ordinazione	216.250	108.000	324.250
Prodotti finiti e merci	1.087.405	47.228	1.134.633
Acconti	2.015.950	-	2.015.950
Totale rimanenze	6.620.941	6.704.143	13.325.084

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

Si segnala che il dettaglio analitico delle rimanenze è fornito in apposito prospetto contenuto nella Relazione sulla Gestione.

# Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	38.425	96.536	134.961	134.961	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	211.060	(176.060)	35.000	35.000	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	8.660	(1.660)	7.000	7.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	70.528	421.455	491.983	491.983	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	423.793	-	423.793		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.639.109	(1.055.699)	583.410	98.299	485.111
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.391.575	(715.428)	1.676.147	767.243	485.111

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono tutti nei confronti di soggetti debitori residenti in Italia (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

# Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti per locazioni e spese amm.	38.425	134.961	96.536
Totale crediti verso clienti	38.425	134.961	96.536

# Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Carroccio compensi operazione Settala	115.900		-115.900
Vidue compensi operazioni Lupetta	95.160	35.000	-60.160
Totale crediti verso imprese controllate	211.060	35.000	-176.060

# Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Servizi di segreteria, fatture da emettere	8.660	7.000	-1.660
Totale crediti verso imprese collegate	8.660	7.000	-1.660

# Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite		18.940	18.940
Crediti IRES/IRPEF	7.049	19.338	12.289
Crediti IRAP		1.814	1.814
Acconti IRES/IRPEF		12.947	12.947
Acconti IRAP		28.796	28.796
Crediti IVA	54.446	406.965	352.519

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri crediti tributari	9.034	3.183	-5.851
Arrotondamento	-1		1
Totali	70.528	491.983	421.455

# Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	794.415	98.299	-696.116
- altri	794.415	98.299	-696.116
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	844.694	485.111	-359.583
- altri	844.694	485.111	-359.583
Totale altri crediti	1.639.109	583.410	-1.055.699

Tra i crediti sono altresì iscritte attività per imposte anticipate per €423.793,29. Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale	
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.098	1.098	69	69	)

Risultano inoltre stanziati alcuni fondi svalutazione relativi a crediti per specifiche operazioni immobiliari.

# Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	769.519	(769.519)	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	769.519	(769.519)	0

# Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Quote di fondi ed obbligazioni	863.035		-863.035

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Totali al lordo del fondo svalutazione	863.035		-863.035
- Fondi svalutazione altri titoli	93.516		-93.516
Totali	769.519		-769.519

Le quote di fondi d'investimento e titoli detenuti per investimenti di liquidità a breve termine sono state integralmente cedute nel corso dell'esercizio in esame.

# Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	239.118	(207.549)	31.569
Denaro e altri valori in cassa	381	458	839
Totale disponibilità liquide	239.499	(207.091)	32.408

# Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.197	1.164.080	1.166.277
Totale ratei e risconti attivi	2.197	1.164.080	1.166.277

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	2.197	1.166.277	1.164.080
- su canoni di locazione		1.500	1.500
- su canoni leasing		1.027.651	1.027.651
'- su costi inerenti leasing		136.233	136.233
- altri	2.197	893	-1.304
Totali	2.197	1.166.277	1.164.080

Il risconto di €1.027.651 è relativo alla quota di maxicanone del contratto di leasing dell'albergo di Agrate Brianza di competenza degli esercizi successivi.

# Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

# Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

# Patrimonio netto

# Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 11.851.908 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	V-1	Altre variazioni	Disable disassisis	V-I di dii-i-	
	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Risultato d'esercizio	valore di fine esercizio	
Capitale	5.000.000	-		5.000.000	
Riserve di rivalutazione	0	68.105		68.105	
Riserva legale	1.000.000	-		1.000.000	
Altre riserve					
Riserva straordinaria	9.883.727	228.613		10.112.340	
Varie altre riserve	(1)	1		0	
Totale altre riserve	9.883.726	228.614		10.112.340	
Utile (perdita) dell'esercizio	228.613	228.613	291.463	291.463	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	(4.620.000)		(4.620.000)	
Totale patrimonio netto	16.112.339	(4.094.668)	291.463	11.851.908	

L'incremento della riserva di rivalutazione è dovuto alla ricostituzione nel bilancio dell'incorporante Pria delle riserve in sospensione di imposta (tassabili solo in caso di distribuzione) iscritte nell'ultimo bilancio delle società incorporate. In particolare, trattasi della riserva di rivalutazione della società Immobiliare Carroccio Srl di ammontare pari ad €5.691.757,00 ricostituita solo nei limiti dell'avanzo di fusione emerso per €68.104,71. E' stata inoltre iscritta la riserva negativa per azioni proprie in portafoglio, per un valore di €4.620.000, pari al costo di acquisto delle medesime, come previsto dal D.Lgs. 139/2015.

# Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi  per altre ragioni
Oscitala	F 000 000	С			per unite ragioni
Capitale	5.000.000	C		-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-			-	8.000.000
Riserve di rivalutazione	68.105			-	-
Riserva legale	1.000.000	U	В	1.000.000	-

	Importo	Origine /	Possibilità di	Quota	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
		natura	utilizzazione	disponibile	per altre ragioni
Altre riserve					
Riserva straordinaria	10.112.340	U	A,B,C	10.112.339	2.653.976
Varie altre riserve	0			-	-
Totale altre riserve	10.112.340			10.112.339	2.653.976
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)			-	-
Totale	11.560.445			11.112.339	10.653.976
Quota non distribuibile				1.000.000	
Residua quota distribuibile				10.112.339	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Al 31/12/2017 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

## Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.698.393	2.698.393
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	419.605	419.605
Totale variazioni	(419.605)	(419.605)
Valore di fine esercizio	2.278.788	2.278.788

La colonna utilizzi include l'importo di Euro 419.029 per il rilascio di Fondi risultati eccedenti per il venir meno di garanzie prestate in occasione della cessione della partecipazione in Volare Srl; l'ammontare dell'eccedenza è esposta nella voce 'Altri ricavi e proventi'.

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino	1.515.804		1.515.804
- Fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l.	202.984		202.984
- Fondo rischi transazione Volare	919.605	-419.605	500.000
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello	60.000		60.000
Totali	2.698.393	-419.605	2.278.788

Trattasi di fondi iscritti a fronte di passività potenziali relative ad operazioni di particolare rilevanza poste in essere nei precedenti esercizi e a possibili oscillazioni dei valori dei beni iscritti tra le rimanenze.

Il fondo generico oscillazione magazzino è costituito a fronte di possibili eventuali future riduzioni del valore dei beni di proprietà.

Risultano invariati il fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l. che ammonta a euro 202.984 ed il fondo stanziato nel 2016 per l'eventuale copertura di rettifiche passive derivanti da un accertamento ai fini ICI emesso dal Comune di Pioltello già oggetto di sentenza della Commissione Tributaria Provinciale, favorevole per la Società.

Il fondo rischi per l'operazione "Volare" è stato rilasciato per € 419.029 al fine di adeguarlo alla concreta diminuzione del rischio di eventuali sopravvenienze passive per essere venute a scadenza parte delle garanzie.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	90.175
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.130
Altre variazioni	(323)
Totale variazioni	7.807
Valore di fine esercizio	97.982

## **Debiti**

### Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.000.287	3.119.246	4.119.533	4.119.533	0
Acconti	349.639	2.736.708	3.086.347	3.086.347	-
Debiti verso fornitori	183.793	306.733	490.526	490.526	-
Debiti tributari	126.556	(19.553)	107.003	107.003	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.793	19.792	49.585	49.585	-
Altri debiti	224.036	195.414	419.450	419.450	-
Totale debiti	1.914.104	6.358.340	8.272.444	8.272.444	-

#### Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	664.198	4.119.533	3.455.335
Aperture credito	287	951.118	950.831
Mutui	663.911	3.168.414	2.504.503
- altri		1	1
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	336.089		-336.089
Mutui	336.089		-336.089
Totale debiti verso banche	1.000.287	4.119.533	3.119.246

I ricavi previsti per le vendite delle unità nello stabile di Via Settala sono sufficienti al totale ripianamento di questi debiti.

## Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	349.639	3.086.347	2.736.708
Anticipi da clienti	293.818	2.070.918	1.777.100
Caparre	55.821	1.015.428	959.607
Totale acconti	349.639	3.086.347	2.736.708

La voce si riferisce a quanto versato da promittenti acquirenti di immobili di proprietà sociale.

### Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	183.793	490.526	306.733
Fornitori entro esercizio:	29.825	80.289	50.464
- altri	29.825	80.289	50.464
Fatture da ricevere entro esercizio:	153.968	410.237	256.269
- altri	153.968	410.237	256.269
Totale debiti verso fornitori	183.793	490.526	306.733

### Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRAP	16.776		-16.776
Erario c.to ritenute dipendenti	101.952	105.741	3.789
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	7.765	1.170	-6.595
Imposte sostitutive	63	92	29
Totale debiti tributari	126.556	107.003	-19.553

## Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	29.722	49.452	19.730

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti verso Inail	32	33	1
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	39	100	61
Totale debiti previd. e assicurativi	29.793	49.585	19.792

#### Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	224.036	419.450	195.414
Debiti verso dipendenti/assimilati	15.901	181.886	165.985
'- saldo prezzo su acquisto quote Andiamo Srl	155.125	155.125	
- altri	53.010	82.439	29.429
Totale Altri debiti	224.036	419.450	195.414

## Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti della società sono tutti nei confronti di soggetti creditori residenti in Italia.

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sono in corso operazioni che prevedono l'obbligo per il venditore di riacquistare a termine.

# Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.350	3.025	5.375
Totale ratei e risconti passivi	2.350	3.025	5.375

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	2.350	5.375	3.025
- su canoni di locazione	2.350	5.375	3.025
Totali	2.350	5.375	3.025

# Nota integrativa, conto economico

## Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.000.057	1.986.308	986.251	98,62
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	781.697	643.444	-138.253	-17,69
Altri ricavi e proventi	476.944	519.372	42.428	8,90
Totali	2.258.698	3.149.124	890.426	

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita merci	1.757.575
Affitti attivi	228.733
Totale	1.986.308

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si segnala che la società svolge la propria attività esclusivamente in Italia, con l'eccezione delle attività di gestione della partecipazione detenuta in Pétrskà Invest s.r.o. con sede a Praga.

# Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	108.654	96.998	-11.656	-10,73
Per servizi	1.394.749	2.573.752	1.179.003	84,53
Per godimento di beni di terzi	42.039	39.885	-2.154	-5,12
Per il personale:				
a) salari e stipendi	88.265	90.633	2.368	2,68

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
b) oneri sociali	25.753	26.213	460	1,79
c) trattamento di fine rapporto	7.365	8.130	765	10,39
e) altri costi	13.777		-13.777	-100,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	316	3.266	2.950	933,54
b) immobilizzazioni materiali	1.300	1.001	-299	-23,00
d) svalut.ni crediti att. circolante		69	69	
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	104.964		-104.964	-100,00
Accantonamento per rischi	60.000		-60.000	-100,00
Oneri diversi di gestione	172.822	296.047	123.225	71,30
Totali	2.020.004	3.135.994	1.115.990	

## Proventi e oneri finanziari

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari		
Debiti verso banche	23.884		
Altri	27.648		
Totale	51.532		

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					63	63
Altri proventi					208.879	208.879
Totali					208.942	208.942

Si precisa che nella voce "altri proventi" sono stati iscritti: a) i proventi netti di € 153.573,38 derivanti dal definitivo smobilizzo dei titoli detenuti per attività di investimento; b) il provento di € 55.305,75 derivante dal recupero dell'attualizzazione finanziaria di un credito, già valutato al costo ammortizzato, incassato anticipatamente e per intero nel corso dell'esercizio.

# Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	185.000	-30.961	154.039
Totali	-185.000	30.961	-154.039

Si precisa che la svalutazione di € 154.039 è stata effettuata con riferimento alla partecipazione nella società Petrska Invest di Praga, attualmente in liquidazione, in occasione della distribuzione di dividendi.

# Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si riportano i singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali, con indicazione dell'importo e della relativa natura.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi	-	Plusvalenze da alienazioni
Altri ricavi e proventi	-	Sopravvenienze attive
Altri ricavi e proventi	419.030	Rilascio fondi per oneri e rischi
Altri ricavi e proventi	-	Proventi diversi
Proventi da partecipazioni	-	Proventi e plusvalenze da partecipazioni - Part. Exemp.
Totale	419.030	

# Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

## Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var.%	Esercizio corrente
Imposte correnti	32.573	-32.573	-100,00	
Imposte relative a esercizi precedenti	-19.109	19.109	-100,00	
Imposte anticipate	11.706	-11.706	-100,00	
Totali	25.170	-25.170		

## Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Voce	Esercizio precedente			Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE			Ammontare	delle differenze	temporanee		
Accantonamento rischi operazioni in corso (2015)		1.515.804				1.515.804	
Svalutazione credito Scalvini		250.000				250.000	
Totale differenze temporanee deducibili		1.765.804				1.765.804	
Aliquote IRES e IRAP	27,50	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	423.793					423.793	
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	423.793					423.793	
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	423.793					423.793	

#### **Riconciliazione imposte - IRES**

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	291.463	
Onere fiscale teorico %	24	69.951
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- interessi indeducibili	43.682	
Totale	43.682	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	419.605	
¹- utilizzo fondo svalutazione titoli	93.516	
Totale	513.121	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	92.891	
- spese autovetture	12	

Descrizione	Valore	Imposte
- sopravvenienze passive	512	
- spese telefoniche	1.006	
- multe e ammende	84	
- altre variazioni in aumento	11.655	
- svalutazione partecipazioni	154.039	
- perdita da disavanzi fusione	27.713	
- deduzione IRAP	-10.592	
- quota non imponibile utili	-260.240	
- altre variazioni in diminuzione	-4.695	
Totale	12.385	
Imponibile IRES	-165.591	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		
IRES corrente per l'esercizio		
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		

## Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico, entrambi al lordo del credito d' imposta ex L.190/2014 pari a Euro 0.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP ( A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	138.175	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	145	
- IMU	92.891	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	270.000	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- altre voci	419.605	
Totale	81.606	
Onere fiscale teorico %	3,90	3.183
Deduzioni:		
- INAIL	535	
- Contributi previdenziali	25.560	
- Deduzione forfetaria	33.750	
- Deduzion costo residuo personale dipendente	64.672	
Totale	124.517	
Imponibile IRAP	-42.911	
IRAP corrente per l'esercizio		
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		

# Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un decremento della liquidità per Euro 207.091.

# Nota integrativa, altre informazioni

## Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2017.

	Numero medio	
Impiegati	3	
Totale Dipendenti	3	

# Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2017, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	270.000	36.400

# Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

## Categorie di azioni emesse dalla società

Come prescritto dal punto 17 dell'art. 2427 del Codice Civile, i dati sulle azioni che compongono il capitale sociale e il numero ed il valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dal prospetto che segue.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Totale	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

### Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sono stati emessi titoli diversi dalle azioni ordinarie.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In relazione a quanto previsto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sono stati emessi altri strumenti finanziari.

# Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo	
Impegni	10.675.850	
Garanzie	51.393	

# Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 20) dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sussistono patrimoni dedicati ad uno specifico affare.

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 21) dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

# Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

# Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

#### Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	
- a Riserva straordinaria	291.463
- a copertura perdite precedenti	
- a dividendo	
- a nuovo	
Totale	291.463

### Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi dell'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non detiene partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata.

# Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 27 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

Il sottoscritto HAUPT ANDREA CARLO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

### PRIA S.p.A.

## Con sede legale in Milano, Via Merlo 3

Capitale sociale Euro 5.000.000 i.v.

Registro Imprese di Milano e Codice Fiscale e: 03219550963

R.E.A. di Milano n. 1658399

# RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c.

All'assemblea dei Soci di Pria s.p.a.

"Signori Azionisti,

in base ai compiti ed ai doveri assegnati al Collegio Sindacale ai sensi dello statuto sociale, si redige la seguente relazione, dando atto che, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il nostro compito ha riguardato l'attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e sul suo concreto funzionamento.

Ciò premesso, diamo atto che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### Responsabilità degli amministratori per Il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili della redazione del bilancio d'esercizio che deve fornire una rappresentazione chiara, veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di presentazione e valutazione.

### Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla Società e per quanto concerne:

- i. la tipologia dell'attività svolta;
- ii. la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche della Società, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla Società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;





quanto sopra constatato, risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e, più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il Collegio ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dagli amministratori ed in particolare dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o talì da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;





- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

### Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

#### Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio e, a tale riguardo, non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value;
- abbiamo incontrato il soggetto incaricato del controllo contabile, Eudoxia S.r.l., e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;

0

R

in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

#### Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 291.463.

#### Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

Genova, 12 Aprile 2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovida)

(Avv. Francesco Illuzzi)

(Dott. Alessandro Terragna)

#### **EUDOXIA S.R.L.**

Società di Revisione Via Corsica 2/9 - 16121 GENOVA

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della PRIA S.p.A.

#### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società PRIA S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31-12-2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31-12-2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Eudoxia Srl, Partita Iva 01509570998 Cap. soc. € 28.000 i.v. - Iscritta al Reg. Imp. di Genova al n. 01509570998 - R.E.A. n. 414710 Iscritta al Registro dei Revisori Contabili al numero 136789, GU n. 49 IV serie speciale del 21.06.2005.



#### **EUDOXIA S.R.L.**

#### Società di Revisione Via Corsica 2/9 - 16121 GENOVA

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

#### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti
  a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di
  revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed
  appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore
  significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore
  significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può
  implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni
  fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o

Eudoxia Srl, Partita Iva 01509570998 Cap. soc. € 28.000 i.v. - Iscritta al Reg. Imp. di Genova al n. 01509570998 - R.E.A. n. 414710 Iscritta al Registro dei Revisori Contabili al numero 136789, GU n. 49 IV serie speciale del 21.06.2005.



#### **EUDOXIA S.R.L.**

## Società di Revisione Via Corsica 2/9 - 16121 GENOVA

circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

• abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

#### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della PRIA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della PRIA S.p.A. al 31-12-2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della PRIA S.p.A. al 31-12-2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della PRIA S.p.A. al 31-12-2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Genova, 09 Aprile 2018

Patuto Samuele

(Socio - Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di revisione

Eudoxia Srl, Partita Iva 01509570998 Cap. soc. € 28.000 i.v. - Iscritta al Reg. Imp. di Genova al n. 01509570998 – R.E.A. n. 414710 Iscritta al Registro dei Revisori Contabili al numero 136789, GU n. 49 IV serie speciale del 21.06.2005.

## Delibere assemblea del 28 maggio 2018

Nel corso dell'assemblea dei Soci di Pria spa, tenutasi a Genova in data 28 maggio 2018, è stato deliberato quanto segue:

- approvazione del bilancio dell'esercizio 2017;
- destinazione dell'utile di esercizio di euro 291.463,37 a riserva straordinaria.