



BILANCIO 2019

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 gestione	Pag.	3 -12
- Bilancio: dati anagrafici	Pag.	1
Stato patrimoniale	“	2 - 4
Conto economico	“	5 - 6
Rendiconto finanziario	“	7 - 8
Nota integrativa	“	9 - 42
- Relazione del Collegio Sindacale	“	1 - 4
- Relazione della Società di Revisione	“	1 - 3

Signori Azionisti,

il bilancio 2019 viene sottoposto alla vostra approvazione in un periodo storico molto particolare a causa della pandemia COVID-19 che ha così drasticamente sconvolto non solo le nostre vite e abitudini, ma lo stesso funzionamento della macchina economico-sociale che porta avanti il mondo.

Così ci sembra preliminarmente necessario assicurare i nostri azionisti, e tutti coloro che vorranno leggere il nostro bilancio, in merito allo stato di salute della società: è una società solida che ha in portafoglio operazioni che appaiono profittevoli (anche se, forse, in tempi un po' più lunghi di quelli previsti) e che ha in programma di rafforzarsi per poter cogliere le opportunità che la trasformazione del mercato proporrà.

D'altra parte non possiamo nascondere la nostra preoccupazione per la redditività della società nell'immediato futuro perché dovrà scontrarsi con una crisi economica che non potrà non impattare sulla propensione all'acquisto e all'investimento immobiliare.

Il bilancio 2019 chiude con un utile netto di euro 479.812, il totale dell'attivo vicino a euro 20 milioni, il patrimonio netto ad euro 13.707.197 e un'esposizione debitoria verso intermediari finanziari di poco superiore ad euro 100.000.

Sono dati molto rassicuranti anche perché includono valutazioni prudenti dell'attivo patrimoniale.

Ma prima di passare ad un esame più analitico del bilancio, ci sembra opportuno rappresentare sinteticamente le nostre considerazioni sul mercato immobiliare italiano, che è l'unico in cui, attualmente, è impegnata la società.

A fronte di un 2019 che ha visto una grande dicotomia tra il mercato milanese e quello nazionale, con il primo particolarmente brillante sia in termini di volumi che di prezzi, e il secondo in ancor lenta ripresa quantitativa, ma in sostanziale stabilità o decrescita dei valori, il 2020 prometteva il mantenimento del trend milanese ed un miglioramento negli altri mercati, pur con differenze tra i vari settori.

La crisi COVID ha rimescolato le carte portando operatori ed analisti alle più disparate previsioni sulla durata della pandemia, sulle condizioni di vita durante e dopo, sul suo impatto sull'economia globale e sui vari soggetti economici.

Così si passa da chi dice che in breve tempo tutto tornerà come prima (previsione che non condividiamo, anche se sostenuta da primari operatori), ad altri che, partendo da una generalizzata previsione di recessione più o meno lunga, immaginano che si creeranno anche opportunità per chi saprà aggiornare i propri obiettivi ai prevedibili cambiamenti, e ad altri ancora che sono del tutto catastrofisti.

Noi, per il settore che ci vede coinvolti, ci aspettiamo, per chi potrà permetterselo, la ricerca di condizioni abitative più comode, anche se a scapito della centralità, con maggiori spazi anche per lavorare e studiare da casa, aree verdi e di svago anche comuni, ci aspettiamo un ritorno al turismo "protetto" delle strutture alberghiere, il ripensamento degli uffici e dei grandi spazi commerciali, il ritorno alla seconda casa per poterla usare più a lungo anche come luogo di lavoro a distanza.

Naturalmente troveranno ancora maggior spazio settori molto specifici quali, per esempio, la logistica, i data center, le strutture sanitarie.

Pria, in questo momento, ha la fortuna di avere in fase di realizzazione o di progettazione operazioni che ben si sposano con mercati che pensiamo restino appetibili; ciò, unitamente al ridotto indebitamento in essere, consentirà di affrontare le nuove sfide con solide prospettive di concretezza e redditività.

Passando all'esame dei dati di bilancio di seguito il nostro usuale schema riassuntivo dei principali dati confrontati con quelli del 2018.

I principali dati di bilancio (*)	2018	2019
Patrimonio netto a inizio esercizio	11.852	13.281
azioni proprie	4.620	4.620
Attività totali	19.502	19.843
di cui: partecipazioni	114	479
finanziamenti a partecipate	7.160	4.043
rimanenze	8.418	10.255
Fondo oscillazione magazzino	1.719	1.712
Altri fondi rischi	697	749
Debiti verso banche	877	125
Debiti verso soci	651	1.061
Crediti a breve e liquidità	1.770	2.567
Ricavi	9.791	6.163
Margine operativo lordo	1.845	816
Margine gestione finanziaria	-79	-139
Risultato d'esercizio	1.494	480
Patrimonio netto a fine esercizio, al netto delle azioni proprie	13.281	13.707

** in migliaia di euro*

Il Patrimonio netto della società a fine esercizio ammonta ad euro 13.707.197. Tale valore tiene conto delle azioni proprie detenute; si tratta di 1.500.000 azioni di pari valore nominale, rappresentanti il 30% del capitale sociale, iscritte al valore di acquisto pari ad euro 4.620.000.

Il valore di iscrizione è inferiore alla quota di patrimonio netto da esse rappresentata.

L'indebitamento finanziario della società (per parte rilevante verso soci) rappresenta il 8,7% del patrimonio netto. Un rapporto molto prudentiale, anche se a fronte di un attivo rappresentato in gran parte da partecipazioni (dove sono concentrate importanti aspettative di crescita) e rimanenze spesso difficili a vendere.

Anche quest'ultime, però, possono riservare positive sorprese, come avvenuto nel 2019 con la monetizzazione di una significativa marginalità legata a proprietà detenute da lungo tempo e sempre ritenute di non facile liquidabilità.

In calce alla presente relazione è inserita una tabella che riporta alcuni indicatori finanziari e di redditività utili a valutare il livello di capitalizzazione e di equilibrio finanziario della società.

Di seguito, prima di affrontare un esame più analitico delle partite di bilancio, forniamo una sintetica illustrazione delle attività di sviluppo in corso.

Pria, quando possibile, si propone di intervenire su immobili esistenti, spesso abbandonati da molti anni, con lo scopo di lasciare un segno positivo nel tessuto in cui opera.

Questa attenzione ha trovato la maggiore evidenza nell'iniziativa svolta a suo tempo in via Torino, con il recupero di un'area in pieno centro di Milano abbandonata dalla fine della Seconda guerra mondiale.

Ma altri interventi sono forse ancor più importanti se visti nella prospettiva delle realtà locali in cui sono inseriti. Gli interventi a Courmayeur e La Palud rappresentano, per quel comune, ferite aperte da molti anni (l'immobile Miramonti è abbandonato da più di 30 anni), in posizioni davvero strategiche per la città.

L'immobile a Parma in corso di ristrutturazione da parte di Priaura risale agli anni '60 e, pur se su un asse viario particolarmente rilevante, è in condizioni di semi abbandono.

In queste situazioni Pria assume non solo il rischio economico dell'intervento, ma lo fa sapendo di dover affrontare problematiche urbanistiche molto complesse perché il tempo trascorso rende sempre più aggrovigliate le problematiche burocratiche e, per assurdo, rende le Amministrazioni più acquiescenti al mantenimento dello stato di fatto.

A fronte di questo impegno Pria vuole ottenere il riconoscimento di chi è riuscito a risolvere i nodi più intricati.

Le iniziative immobiliari in corso da parte di Pria

Pria ha in corso iniziative in fase di ultimazione (Milano via Settala e via Lupetta), una "in rampa di lancio" a Courmayeur – La Palud, e altre in fase di sviluppo. Queste ultime sono in gran parte portate avanti dalle controllate Immobiliare Miramonti S.r.l. e Priaura S.r.l.

Via Settala e via Lupetta a Milano

Si tratta di due interventi a prevalente carattere residenziale nel centro di Milano. Le due operazioni sono in fase di ultimazione cantieristica e di commercializzazione delle ultime unità ancora invendute.

L'intervento in *via Settala 19*, che ha visto la ristrutturazione dell'intero palazzo, si sta completando con la finitura delle ultime unità, caratterizzate da interventi progettuali specifici e complessi.

L'iniziativa, pur registrando ritardi significativi, ha garantito alla società una soddisfacente marginalità.

L'immobile di *via Lupetta* era di proprietà della controllata Vidue S.r.l. che, nel corso del 2019, è stata fusa per incorporazione in Pria. Esso rappresenta la porzione residenziale (tre unità) dell'operazione sviluppata da Volare S.r.l., già controllata da Pria, nel complesso tra le vie Torino, Palla e Lupetta a cavallo tra il 2007 ed oggi.

Gli acquirenti di Volare S.r.l. avevano richiesto che la società mantenesse la proprietà della sola porzione commerciale, cosicché quella residenziale entrò nel patrimonio di Vidue ed ora di Pria unitamente alle residue autorimesse. Dopo la vendita della maggior parte dei box, una

serie di circostanze sfavorevoli ha ritardato la commercializzazione delle residenze; ad oggi una di esse è stata venduta, un'altra promessa in vendita e della terza si auspica la vendita entro il 2020.

Proprio per le modalità di acquisizione la marginalità di tali vendite è limitata.

La Palud - Courmayeur

In esito ad una procedura esecutiva, Pria, ad inizio 2019, ha acquistato un complesso immobiliare a Courmayeur, località La Palud; il complesso, non ultimato e abbandonato da più anni, include quattro ville per complessivi circa 600 mq, locali pertinenziali per circa 700 mq nonché 40 autorimesse. Si prevede che nel corso del 2021 si possa procedere alla sua ultimazione, con un marginale recupero di volumetrie che incrementeranno la superficie vendibile, e razionalizzeranno la costruzione.

La società auspica di ottenere il cambio di destinazione per alcune porzioni (oggi destinate a prima casa o uffici), anche se attualmente l'Amministrazione locale non sembra propensa ad accettarlo.

Per una miglior valorizzazione del complesso sono in corso trattative con proprietari confinanti per allargare l'intervento alle loro proprietà.

Per il 2020 l'obiettivo non è solo di dar corso alle opere necessarie all'ultimazione dell'edificio di proprietà, ma anche di condividere la pianificazione di un intervento allargato che possa condurre alla rivitalizzazione urbanistica e paesaggistica della frazione, posta in splendida posizione, ma gravemente penalizzata in occasione dello spostamento della stazione di partenza della funivia del Monte Bianco.

Certamente questa seconda fase dell'intervento avrà tempi di realizzazione più lunghi.

Pria, prima dell'aggiudicazione dell'immobile in asta, aveva acquistato dalla banca precedente il credito in sofferenza vantato verso la proprietà. Poiché il prezzo di aggiudicazione è stato inferiore al prezzo di acquisto del credito, e non si vedono opportunità di recupero dalla società debitrice della quota di credito insoddisfatto, è stata rilevata una

minusvalenza sul valore del credito (euro 238.309) che auspiciamo possa essere indirettamente compensata nel tempo attraverso una efficace gestione dell'immobile.

Parallelamente allo sviluppo attivo di queste operazioni Pria gestisce altri beni iscritti nelle rimanenze (spesso residui di operazioni in gran parte sviluppate in anni passati) la cui commercializzazione è stata condizionata da situazioni particolari o dal negativo andamento del mercato; in particolare:

Area edificabile a Pioltello

Pria è proprietaria di un'area edificabile a Pioltello (MI) in gran parte oggetto di un Piano Integrato di Intervento (esteso anche ad una proprietà confinante) per la realizzazione di residenze in edilizia convenzionata per oltre 45.000 mc. I relativi diritti di edificabilità fanno capo a Pria per una percentuale vicina al 55% e, per la parte residua, ai proprietari dell'altra porzione d'area.

Il PII era stato proposto e parzialmente attuato da un soggetto che si era obbligato all'acquisto delle aree e che, dopo aver dato parziale adempimento, è risultato definitivamente inadempiente.

D'accordo con i comproprietari, non condividendo l'impostazione urbanistica del progetto autorizzato, la società ha in corso valutazioni, da condividere con il Comune, per proporre un nuovo progetto che preveda la realizzazione di immobili in linea con le attuali richieste del mercato.

La porzione residua dell'area (quella esclusa dal PII), invece, era stata oggetto di occupazione di urgenza e poi di parziale esproprio per la realizzazione di BREBEMI. La procedura ha avuto inizio nel 2011; da allora si è instaurato prima un confronto e poi un giudizio che, nel 2019, ha condotto ad una sentenza della Corte d'Appello di Milano che ha liquidato l'importo da riconoscere a Pria a titolo di indennità di esproprio, di occupazione e di asservimento per l'importo complessivo di euro 907.700.

Quanto riconosciuto a Pria è inferiore a quanto da essa richiesto e, in una prima fase, riconosciuto da terne peritali nominate a norma di legge. Ciò nonostante

il valore riconosciuto, a fronte di un valore storico dell'area contenuto, ha consentito la maturazione di una significativa marginalità.

Ad oggi il pagamento non è stato ancora ricevuto, ma forti dei titoli giudiziari ottenuti prevediamo che possa concretizzarsi entro l'anno in corso.

Altri immobili di proprietà

Pria, oltre ad immobili per i quali sono in corso attività di sviluppo, ha la disponibilità (in forza di un contratto di leasing immobiliare) di un albergo ad Agrate Brianza (MB) nonché di altre unità in fase di dismissione.

L'albergo ad Agrate Brianza

A fine 2017 Pria ha stipulato un contratto di leasing con Unicredit leasing avente ad oggetto un albergo ad Agrate Brianza operante sotto l'insegna IBIS Style.

Contemporaneamente è stato stipulato anche un contratto di locazione di un parcheggio destinato all'albergo.

L'albergo ed il parcheggio sono concessi in locazione ad un gestore con il quale è stato stipulato un nuovo contratto con scadenza al 2027, rinnovabile per altri 9 anni.

La collaborazione con il gestore, l'esecuzione di opere di ammodernamento, le condizioni di mercato hanno consentito in questi anni un continuo miglioramento dei risultati di gestione e anche del canone riconosciuto grazie alla parte variabile ragguagliata ai ricavi della struttura.

La situazione di crisi del mercato turistico derivata dalla pandemia, purtroppo, fa prevedere, per il prossimo futuro, un allineamento del canone alla sola parte fissa dello stesso con una significativa riduzione (non inferiore al 35%) del corrispettivo annuo.

In una visione di più lungo periodo riteniamo che l'immobile possa permettere di ritornare ad una più che soddisfacente redditività per la sua qualità intrinseca e per le capacità dimostrate dal gestore, che ha saputo raggiungere un'utenza sia *business* che *leisure* che riteniamo possa ritrovare nuovi stimoli non appena la crisi pandemica verrà lasciata alle spalle.

Con il gestore la società sta valutando

l'opportunità di sviluppare fin d'ora investimenti mirati ad un ulteriore miglioramento della struttura in modo che essa sia pronta a raccogliere con dinamicità i nuovi flussi appena essi si presenteranno.

Le altre rimanenze immobiliari

Unità ad Albenga

Pria ha stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di alcune unità immobiliari in uno stabile d'epoca ad Albenga. Anche per il fatto che le unità rappresentano solo una porzione dell'edificio in cui insistono, Pria non ha mai proceduto al perfezionamento dell'atto definitivo di vendita e allo sviluppo della ristrutturazione. Ha invece cercato di individuare delle soluzioni di rivendita che permettessero la liquidazione dell'investimento.

La crisi generalizzata del mercato ha sostanzialmente bloccato, per molti anni, la richiesta di questa tipologia di unità ad Albenga. Nel corso del 2019, invece, si

sono registrati significativi segnali di ripresa che hanno indotto un certo ottimismo. Alla luce della sopravvenuta crisi Covid si ritiene che la relativa commercializzazione subirà ulteriori ritardi.

Pria detiene anche altre unità che residuano da precedenti operazioni e che, per diverse ragioni, si ha difficoltà a cedere.

Comunque, a fronte di immobili che sono ritenuti di difficile commercializzazione e che sono iscritti, complessivamente, per un valore di circa euro 9.750.000 nel tempo è stato costituito un fondo rischi oscillazione prezzi che al 31 dicembre 2019 ammontava ad euro 1.515.000. Si ritiene che tale accantonamento sia sufficiente alla copertura delle prevedibili differenze dei prezzi di vendita rispetto a quelli di vendita effettiva.

Di seguito riportiamo il prospetto illustrativo delle rimanenze immobiliari iscritte in bilancio; in allegato troverete quello relativo alla loro movimentazione.

PRIA SPA - Rimanenze al 31 dicembre 2019

Comune	Immobile	Rimanenza al 1 gennaio 2019	Variazioni	Costo del venduto	Lavori su beni di terzi	Rimanenza al 31 dicembre 2019	Lavori e margine su lavori di terzi	Variazioni delle rimanenze
Milano	Via Lupetta 10	0	3.448	-1.014		2.434	0	-2.434
Bonassola	Via C.Colombo 8-9/11/13	1.410	84		-8	1.486	-1	-86
Courmayeur	La Palud		1.087			1.087		-1.087
Milano	Via Settala 19	3.036	935	-2.255		1.716		1.320
Milano	Terreno in Limito di Pioltello	694		-100		594		100
Treviso	Via Montello 83	522		-21		501		21
Brescia	Via Cipro 174	202		-1		201		1
Milano	Piazza Argentina 3	133				133		0
La Salle	Terreni e posti auto	47				47		0
Milano	Via Di Lauria 18	17				17		0
Milano	Via dell'Orso 7A	8				8		0
Milano	Corso Venezia 3	5				5		0
Milano	Via Pilo, 18	2				2		0
Genova	terreno in località San Pantaleo	2		-2		0		0
IMMOBILI DI PROPRIETA'		6.078	5.554	-3.393	-8	8.231	-1	-2.165
CAPARRE VERSATE: Albenga, via Medaglie d'Oro		2.016				2.016		
LAVORI IN CORSO su immobili di proprietà di terzi in Bonassola		324	-10	-314		0		324
TOTALE GENERALE		8.418	5.544	-3.707	-8	10.247	-1	-1.841

Pria sviluppa alcune attività specifiche attraverso società controllate nella

previsione di condividerne il rischio con altri operatori di settore o soci finanziari. In

particolare, tramite la partecipata al 55% Priaura, si propone di sviluppare immobili a destinazione commerciale prevalentemente destinati alla GDO e tramite Immobiliare Miramonti (controllata al 100%) si propone lo sviluppo di un'iniziativa a Courmayeur con destinazione mista alberghiera (prevalente) e residenziale.

Le operazioni di Priaura

Parma - Viale Gramsci - Via Fleming e Cavedagni

A fine 2018 Priaura (partecipata da Pria al 55% e da Aura S.r.l. al 45%) aveva acquistato l'intero capitale della società Cap Gestioni S.r.l. proprietaria del complesso a Parma tra le vie Gramsci, Fleming e Cavedagni, già sede di uffici pubblici e di un punto vendita "Mercatone Uno".

A inizio 2019 la società è stata fusa per incorporazione in Priaura che oggi vede iscritto tale bene direttamente nel proprio bilancio.

L'acquisto è stato supportato finanziariamente da una linea di credito concessa da Banco BPM.

Nel corso dell'anno è stato dato corso all'iter urbanistico necessario per la ristrutturazione del complesso con l'intenzione di realizzarvi una galleria commerciale al piano strada e spazi terziari al primo piano.

La complessità dell'iter urbanistico, seppur preceduto da una valutazione preventiva favorevole all'intervento da parte del Comune, ha ritardato la maturazione della SCIA fino ad inizio 2020, così impedendo il perfezionamento entro il 2019 della programmata vendita di una porzione di circa 2.500 mq ad un primario operatore commerciale (per un corrispettivo di euro 4.000.000), nonché l'affidamento dell'appalto per la realizzazione delle opere necessarie all'avviamento della sua attività (per un ulteriore corrispettivo di euro 3.000.000).

La vendita e l'appalto si sono perfezionati nel 2020 e, quindi, si rifletteranno nel relativo bilancio d'esercizio.

Comunque, nell'anno passato è stato possibile dar corso ad importanti opere propedeutiche all'intervento, quali

l'esecuzione di rinforzi strutturali, demolizioni interne ed esterne, bonifica da amianto, tutte opere che accelereranno l'entrata in funzione delle attività commerciali di cui si prevede l'insediamento.

Grazie all'indubbia posizione strategica dell'immobile e alla qualità dell'intervento a inizio 2020 Priaura ha intavolato ulteriori serie trattative di vendita, poi sospese per la sopraggiunta crisi COVID, che si ritiene possano essere concluse a breve.

Piacenza - Via Farnesiana

A marzo 2019 Priaura ha acquistato un'area a Piacenza sulla quale era stata autorizzata la realizzazione di un discount alimentare per una superficie complessiva di circa 1.800 mq.

Su indicazione del futuro utilizzatore, nel corso dell'anno è stata realizzata la struttura che è stata venduta a fine anno pur dopo aver apportato importanti varianti al progetto iniziale.

Nell'operazione Priaura è stata assistita finanziariamente da Unicredit che ha concesso alla società i necessari finanziamenti e le garanzie richieste per il perfezionamento della complessa operazione. L'appalto per l'esecuzione dell'intervento è stato affidato ad Aura S.r.l.

La tempistica realizzativa ci ha confortato nelle positive previsioni di crescita della nuova società.

L'operazione di Immobiliare Miramonti

Immobiliare Miramonti S.r.l. è controllata al 100% da Pria. La società è proprietaria di un'area a Courmayeur con sovrastante un fabbricato mai ultimato, abbandonato da più di 30 anni.

L'acquisto della totalità del capitale sociale di Miramonti è avvenuto nel 2017 dopo un lungo contenzioso con i promittenti venditori.

Il PRG prevede la realizzazione sull'area di proprietà, previa demolizione dell'esistente, di due alberghi per una cubatura complessiva di circa 50.000 mc.

Pria ha avviato con l'amministrazione comunale una negoziazione mirata alla riduzione, per circa il 30%, della cubatura da realizzare e ad un parziale cambio di

destinazione.

Pur dopo molti approfondimenti e condivisioni la Variante al PRG mirata a consentire la realizzazione del nuovo progetto non è stata ancora approvata dall'amministrazione comunale, nonostante le numerose promesse in tal senso.

Ciò detto non possiamo nascondere che l'attuale situazione di crisi ci costringe a grande prudenza nell'affrontare un investimento prevalentemente indirizzato all'attività alberghiera.

Riteniamo, comunque, che la posizione strategica di Courmayeur e, al suo interno, dell'area permetteranno di concretizzare le numerose ed interessanti trattative in corso per l'affidamento in gestione della struttura.

Immobiliare Miramonti sta anche negoziando con terzi l'acquisizione di alcuni locali a magazzino, posti al piano interrato, la cui disponibilità consentirebbe una riduzione dei costi di realizzazione e una maggior elasticità progettuale.

Altre partecipazioni

Nel corso del 2019 sono state cancellate dal bilancio societario alcune partecipazioni che ancora al 31 dicembre 2018 erano attive.

Parlando dell'operazione a Milano in via Lupetta abbiamo già detto della avvenuta fusione per incorporazione della controllata al 100% Vidue S.r.l.; di seguito riferiremo della liquidazione delle partecipate Petrskà Invest s.r.o. e Sistemi S.r.l.

Pétrska invest sro

La società di diritto ceco, già partecipata da Pria al 15%, aveva sviluppato un'operazione a Praga conclusasi nel 2017. Le lunghe procedure di liquidazione si sono concluse nel 2019 facendo rilevare una minusvalenza di circa euro 7.000. L'operazione nel suo complesso è comunque risultata marginalmente profittevole nonostante le difficoltà di mercato che ha dovuto attraversare.

Sistemi S.r.l.

Sistemi è la società che ha affiancato Pria da molti anni nella commercializzazione della quasi totalità delle unità possedute. La forte concentrazione sulle attività di Pria ha impedito alla società di sviluppare una

significativa attività di promozione per conto di altra clientela. Alla luce del ridotto patrimonio in vendita da parte di Pria la società ha deliberato la propria liquidazione che si è conclusa a fine anno, facendo registrare una minusvalenza di circa euro 9.000.

La liquidazione di Sistemi farà venir meno uno strumento di commercializzazione particolarmente efficiente di cui Pria ha potuto godere; l'auspicio è che la collaborazione possa continuare anche in futuro, su basi diverse, con le persone che, dal suo interno, sono state le referenti di Pria.

Altre partite creditorie

Procedendo nell'esame delle principali partite dell'attivo di bilancio vogliamo richiamare l'attenzione su alcune partite più rilevanti rinviando alla nota integrativa per le informazioni di dettaglio.

Finanziamenti alle società partecipate

Pria sostiene con finanziamenti infruttiferi Immobiliare Miramonti S.r.l. (finanziamenti complessivi per circa 3 milioni) e Priaura S.r.l. (per circa 1 milione). Detti finanziamenti sono infruttiferi.

Altri crediti

Tra questi si richiamano crediti fiscali (IVA, acconti e imposte anticipate) per circa euro 350.000, crediti ancora connessi alla cessione di Volare S.r.l. per circa euro 450.000 (di cui si prevede il progressivo incasso nei prossimi esercizi in esecuzione delle clausole contrattuali) nonché un credito per circa euro 500.000 per una nota di accredito attesa dalla società appaltatrice dei lavori in via Settala relativa ad una fattura per prestazioni e penali non riconosciute iscritta al passivo.

Infine segnaliamo disponibilità liquide presso il sistema bancario che a fine anno ammontavano a circa 1 milione di euro.

Le principali partite del passivo

La principale partita debitoria finanziaria in essere è quella verso soci per finanziamenti fruttiferi che al 31 dicembre 2019 superavano il milione di euro.

I debiti verso il sistema bancario sono particolarmente contenuti, anche tenendo conto del debito residuo (in linea capitale)

relativo al contratto di leasing relativo all'albergo ad Agrate.

Tale debito ammonta a circa 3,5 milioni; i canoni contrattuali previsti e i costi ordinari di gestione della proprietà sono coperti dalla quota fissa del canone di locazione riconosciuto dal gestore.

La società, nel tempo, ha costituito svariati fondi a copertura di potenziali rischi connessi alle attività svolte e a contenziosi pendenti.

Il più rilevante è quello (al 31 dicembre 2019 pari ad euro 1.712.264) a fronte dei rischi di oscillazione valori di magazzino. Come già detto tale fondo è stato costituito per poter coprire possibili perdite che potrebbero essere rilevate in occasione della vendita di beni iscritti tra le rimanenze.

Altri fondi (superiori ad euro 500.000) sono stati costituiti a fronte di potenziali rischi connessi alle vendite di unità immobiliari e della partecipazione in Volare. Tali accantonamenti non sono stati costituiti in presenza di specifiche contestazioni connesse alle vendite, ma solo tenendo conto della complessità delle operazioni che le hanno generate e che, quindi, potrebbero riservare sopravvenienze non prevedibili.

Altre partite significative riguardano ordinari debiti non scaduti verso fornitori e debiti per caparre ricevute.

Il patrimonio netto

Al 31 dicembre il patrimonio netto ammonta ad euro 13.707.197

Come già detto tale valore tiene conto (in detrazione) delle azioni proprie detenute, per una quota del 30% del capitale sociale, acquistate per un valore di euro 4.620.000.

I principali rischi connessi all'attività di Pria

I principali rischi di cui la società deve tenere conto nello svolgimento della propria attività sono connessi alle possibili riduzioni dei valori del proprio attivo, in gran parte, direttamente o indirettamente, rappresentato da immobili. Di tali possibili riduzioni si è tenuto conto costituendo un importante fondo svalutazione magazzino a fronte di immobili da lungo tempo in

portafoglio. Per le acquisizioni più recenti le prudenti valutazioni in fase di acquisizione dovrebbero essere sufficienti a limitare il rischio di minusvalenze.

Altra rischiosità implicita nell'attività di Pria è quella legata al rallentamento della movimentazione del magazzino per il venir meno di un interesse generalizzato o specifico per l'acquisto di determinati immobili. Questi rallentamenti si riflettono sulla mancata creazione di flussi finanziari che potrebbero essere impegnati in altre iniziative.

Il ridotto ricorso all'indebitamento riduce significativamente il rischio connesso.

Infine si segnala che Pria, anche in momenti di ridotto costo del denaro, cerca di minimizzare il rischio oscillazione dei tassi di interesse per evitare di potersi trovare a subire costi non calcolati in fase di impostazione dell'operazione. A fronte di indebitamenti specifici vengono stipulati contratti di copertura del rischio oscillazione tassi, che, a fronte di un costo predeterminato, escludono la possibilità di incorrere in costi che potrebbero non rendere sostenibili certe operazioni.

I rapporti con il sistema bancario

Prima di chiudere l'esame delle partite dello stato patrimoniale riteniamo opportuno richiamare i rapporti intercorrenti con il sistema bancario.

L'attività di Pria richiede un frequente ricorso al finanziamento bancario indirizzato al sostegno delle operazioni sviluppate. Tali finanziamenti, in certe occasioni, raggiungono importi molto rilevanti, spesso in modalità tecniche che non prevedono il rilascio di garanzie specifiche.

Nonostante il settore di appartenenza (immobiliare) Pria ha consolidato rapporti di reciproca soddisfazione con molte banche italiane che hanno saputo apprezzare la puntualità, redditività, affidabilità e competenza dimostrate da Pria nel tempo.

Questo *standing* creditizio si è riflesso anche nei rapporti con società partecipate (in particolare con Priaura) che hanno potuto beneficiare anche di tali rapporti consolidati.

Gli affidamenti concessi a Priaura sono stati assistiti da fideiussioni pro quota rilasciate dai soci.

Nei prossimi anni Pria prevede di dover fare ampio ricorso all'indebitamento bancario per sostenere le operazioni su cui sta lavorando. Riteniamo che, anche considerando le possibili ragioni di crisi che sopravverranno, Pria saprà trovare nelle

banche con cui abitualmente opera ampio e adeguato sostegno.

Il conto economico

Per semplificare la lettura riportiamo di seguito il conto economico dell'esercizio in forma riclassificata per meglio inquadrare le principali fonti che hanno concorso alla formazione del risultato d'esercizio.

Conto economico 2019 riclassificato		
Gestione immobiliare		
Ricavi per vendite	5.147	
Ricavi per affitti	43	
Altri ricavi	<u>96</u>	
Totale ricavi	5.286	
Costo del venduto	<u>- 3.394</u>	
Margine gestione immobili trading	1.892	1.892
Ricavi locazione alberghiera	687	
Costi immobile alberghiero	<u>-473</u>	
Margine gestione immobili alberghieri	214	214
Altri costi e ricavi immobiliari		<u>8</u>
Margine gestione immobiliare		2.114
Costi e spese operative		<u>- 1.287</u>
Margine operativo lordo		827
Ammortamenti ed accantonamenti		<u>- 11</u>
Margine operativo netto		816
Saldo della gestione finanziaria		<u>-139</u>
Risultato prima delle imposte		677
Imposte di competenza		<u>-198</u>
Risultato netto		<u>479</u>
<i>Valori in migliaia di euro</i>		

I ricavi derivati dai trasferimenti immobiliari complessivamente si sono attestati a 5,1 milioni di euro di cui 0,9 relativi alle indennità di esproprio.

Il confronto con il relativo costo del venduto (euro 3,4 milioni) esprime una marginalità lorda superiore al 30%, fortemente influenzata dal ridotto valore di carico delle aree espropriate.

Altra partita su cui vogliamo richiamare l'attenzione è la marginalità della gestione alberghiera che, includendo nei costi anche i canoni di leasing, rappresenta la redditività dell'operazione. Purtroppo, come già detto, tale marginalità non potrà ripetersi almeno per l'esercizio in corso, ma

la prudente impostazione della leva finanziaria adottata dovrebbe comunque garantire la sostenibilità dell'investimento nel tempo.

Gli oneri finanziari sono connessi a quanto riconosciuto a banche e ai soci finanziatori.

Signori Azionisti

l'esercizio 2019 chiude con un utile netto di euro 479.812 (nel 2018 ammontava ad euro 1.494.018).

Il suo valore assoluto non è particolarmente soddisfacente, ma nell'attività tipica di Pria i risultati dei singoli esercizi sono caratterizzati da forte

volatilità legata alle fasi delle varie operazioni che, spesso, si trascinano per molti anni.

Purtroppo il 2020 non si presenta con aspettative reddituali soddisfacenti: la crisi impedirà la conclusione di alcune vendite e ha ritardato la cantierizzazione dell'intervento a La Palud così da ridurre significativamente le aspettative di ricavo.

Comunque, come già detto, la società ritiene che le operazioni in corso, seppure in questo momento di grandi modificazioni dei mercati, dovrebbero garantire soddisfacenti margini già a partire dal 2021.

Ancora una volta il Consiglio di Amministrazione vuole esprimere il proprio apprezzamento per tutti i dipendenti e collaboratori di Pria.

Le scelte imprenditoriali sono delegate all'organo amministrativo, ma il loro risultato dipende in gran parte dalle modalità in cui queste scelte vengono messe in pratica.

Ma quelle scelte sono spesso indotte da suggerimenti, attività, consigli, osservazioni che vengono proprio dai collaboratori, qualunque sia il loro ruolo aziendale.

E proprio in questo 2020, con la prolungata chiusura fisica degli uffici e l'attivazione del lavoro a distanza, abbiamo ancora una volta sperimentato la voglia e il piacere di lavorare assieme per superare una crisi imprevedibile. Pria è sicura che grazie alle sue donne e ai suoi uomini dimostrerà ancora la propria capacità, come si usa dire, di resilienza.

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dr. Andrea Carlo Haupt

Alcuni indicatori finanziari

Di seguito riportiamo alcuni indicatori finanziari atti a leggere la struttura patrimoniale ed economica della società.

Quoziente di indebitamento complessivo (<i>Passività consolidate e correnti/mezzi propri</i>)	44,76%
Quoziente di indebitamento finanziario (<i>debiti finanziari/mezzi propri</i>)	25,85%
Margine di struttura (<i>Patrimonio netto - attivo fisso</i>)	€ 11.845.408
ROE (<i>utile-perdita d'esercizio/patrimonio netto</i>)	3,5%
ROS (<i>Margine operativo netto su ricavi</i>)	13.26%

PRIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	8.237	8.427
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	20	47
7) altre	700	933
Totale immobilizzazioni immateriali	8.957	9.407
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	300	420
4) altri beni	1.874	1.680
Totale immobilizzazioni materiali	2.174	2.100
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	471.400	86.600
b) imprese collegate	8.052	27.210
Totale partecipazioni	479.452	113.810
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	966.296	3.980.538
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.076.634	3.179.801
Totale crediti verso imprese controllate	4.042.930	7.160.339
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.500	4.500
Totale crediti verso altri	4.500	4.500
Totale crediti	4.047.430	7.164.839
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.526.882	7.278.649
Totale immobilizzazioni (B)	4.538.013	7.290.156
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.813.924	826.984
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	5.644.946	4.445.848
3) lavori in corso su ordinazione	0	324.250
4) prodotti finiti e merci	780.626	805.438
5) acconti	2.015.950	2.015.950
Totale rimanenze	10.255.446	8.418.470
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.017.941	80.062
Totale crediti verso clienti	1.017.941	80.062
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.000	10.394
Totale crediti verso imprese controllate	15.000	10.394
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.000	5.000
Totale crediti verso imprese collegate	10.000	5.000
5-bis) crediti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	345.577	167.734
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.075	3.075
Totale crediti tributari	348.652	170.809
5-ter) imposte anticipate	459.793	459.793
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.145	1.300.100
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.029.928	486.390
Totale crediti verso altri	1.104.073	1.786.490
Totale crediti	2.955.459	2.512.548
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.104.801	206.328
3) danaro e valori in cassa	40	521
Totale disponibilità liquide	1.104.841	206.849
Totale attivo circolante (C)	14.315.746	11.137.867
D) Ratei e risconti	989.439	1.073.864
Totale attivo	19.843.198	19.501.887
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
III - Riserve di rivalutazione	68.105	68.105
IV - Riserva legale	1.000.000	1.000.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	11.897.821	10.403.803
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	11.897.822	10.403.803
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(118.542)	(65.232)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	479.812	1.494.018
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.707.197	13.280.694
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	118.542	65.232
4) altri	2.343.179	2.350.967
Totale fondi per rischi ed oneri	2.461.721	2.416.199
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	118.190	106.246
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.061.249	650.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.061.249	650.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	124.862	876.612
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	111.765
Totale debiti verso banche	124.862	988.377
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	590.000	848.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.928	52.928
Totale acconti	642.928	901.746
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.273.099	441.328
Totale debiti verso fornitori	1.273.099	441.328
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	125.699	446.201

Totale debiti tributari	125.699	446.201
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.084	54.270
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.084	54.270
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	202.522	141.757
esigibili oltre l'esercizio successivo	56.233	57.557
Totale altri debiti	258.755	199.314
Totale debiti	3.542.676	3.681.236
E) Ratei e risconti	13.414	17.512
Totale passivo	19.843.198	19.501.887

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.163.237	9.791.218
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.200.802	(4.906.614)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(324.250)	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	141.426	196.476
Totale altri ricavi e proventi	141.426	196.476
Totale valore della produzione	7.181.215	5.081.080
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.297.505	0
7) per servizi	1.868.278	2.162.798
8) per godimento di beni di terzi	511.661	529.496
9) per il personale		
a) salari e stipendi	150.626	100.004
b) oneri sociali	45.725	29.685
c) trattamento di fine rapporto	12.267	8.637
e) altri costi	3.288	0
Totale costi per il personale	211.906	138.326
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.815	3.285
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.099	1.165
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.100	165
Totale ammortamenti e svalutazioni	11.014	4.615
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(986.940)	0
13) altri accantonamenti	0	150.000
14) oneri diversi di gestione	450.850	249.345
Totale costi della produzione	6.364.274	3.234.580
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	816.941	1.846.500
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	394
altri	17	40
Totale proventi diversi dai precedenti	17	434
Totale altri proventi finanziari	17	434
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	59.926	1.323
altri	63.328	78.639
Totale interessi e altri oneri finanziari	123.254	79.962
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(123.237)	(79.528)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	15.804	0
Totale svalutazioni	15.804	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(15.804)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	677.900	1.766.972

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	198.088	308.954
imposte differite e anticipate	0	(36.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	198.088	272.954
21) Utile (perdita) dell'esercizio	479.812	1.494.018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	479.812	1.494.018
Imposte sul reddito	198.088	272.954
Interessi passivi/(attivi)	123.237	79.528
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	801.137	1.846.500
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	150.165
Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.914	4.450
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	15.804	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	12.267	(56.595)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	33.985	98.020
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	835.122	1.944.520
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.836.976)	4.906.614
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(937.879)	54.734
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	831.771	(49.198)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	84.425	92.413
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.098)	12.137
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	151.835	(3.224.990)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.710.922)	1.791.710
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(875.800)	3.736.230
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(123.237)	(79.528)
(Imposte sul reddito pagate)	(373.020)	(118)
(Utilizzo dei fondi)	(7.788)	(12.589)
Altri incassi/(pagamenti)	(323)	(373)
Totale altre rettifiche	(504.368)	(92.608)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.380.168)	3.643.622
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.173)	(509)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(4.365)	(59)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(987.457)
Disinvestimenti	2.735.963	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.730.425	(988.025)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(863.515)	(3.242.921)
Accensione finanziamenti	411.249	761.765
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(452.266)	(2.481.156)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	897.991	174.441
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	206.328	31.569
Danaro e valori in cassa	521	839
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	206.849	32.408
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.104.801	206.328
Danaro e valori in cassa	40	521
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.104.841	206.849

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, 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 redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

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.

Per l'approvazione del bilancio del presente esercizio ci si è avvalsi del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio come previsto dal D.L. 17/03/2020 n. 18.

Si segnala che nel mese di luglio 2019, con atto a rogito notaio Giuseppe Franco di Milano, si è perfezionata l'operazione di incorporazione di Vidue S.r.l., società costituita ed interamente detenuta dal 2015 proprietaria di tre appartamenti residenziali con annessa cantina oltre a cinque box e sei posti moto, il tutto sito in Milano, Via Lupetta 10.

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 applicati

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 con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e di ampliamento	20%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	33%
Spese su beni di terzi	16%

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

I costi di impianto e ampliamento sono 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.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. 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
Impianti generici	20%
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio	20%

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.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze costituite da immobili detenuti per la successiva rivendita, che non costituiscono immobilizzazioni, sono 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.

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 prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio.

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 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 e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

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

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati al solo fine di garantire la copertura di rischi sottostanti di tasso di interesse. Gli strumenti possiedono i requisiti per essere considerati di copertura semplice e vengono valutati pertanto con il metodo semplificato.

Uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del fair value di un'attività segue la classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta; uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del fair value di una passività, un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante, così come uno strumento finanziario derivato non di copertura. In caso di fair value negativo, tali strumenti sono iscritti al passivo tra i fondi e rischi.

Le variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati sono esposte nel conto economico nella sezione D) "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie", mentre le variazioni di fair value della componente efficace degli strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari sono iscritte nel Patrimonio netto, alla voce *Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi*.

Criteria di conversione dei valori espressi in valuta

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene attività o passività in valuta estera.

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 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.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare 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 si specifica quanto segue.

In aderenza al 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 anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

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	206.328	898.473	1.104.801
Danaro ed altri valori in cassa	521	-481	40
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi	3.980.538	62.392	4.042.930
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	4.187.387	960.384	5.147.771
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	876.612	-751.750	124.862
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	876.612	-751.750	124.862
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	3.310.775	1.712.134	5.022.909
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	3.184.301	-3.179.801	4.500
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	3.184.301	-3.179.801	4.500
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	111.765	-111.765	
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	650.000	350.000	1.000.000
Altre passività a medio/lungo periodo			

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	761.765	238.235	1.000.000
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	2.422.536	-3.418.036	-995.500
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	5.733.311	-1.705.902	4.027.409

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	9.791.218		6.163.237	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-4.906.614	-50,11	1.200.802	19,48
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			3.310.565	53,71
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.692.294	27,50	2.379.939	38,62
VALORE AGGIUNTO	2.192.310	22,39	1.349.285	21,89
Ricavi della gestione accessoria	196.476	2,01	141.426	2,29
Costo del lavoro	138.326	1,41	211.906	3,44
Altri costi operativi	249.345	2,55	450.850	7,32
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.001.115	20,44	827.955	13,43
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	154.615	1,58	11.014	0,18
RISULTATO OPERATIVO	1.846.500	18,86	816.941	13,26
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-79.528	-0,81	-139.041	-2,26
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.766.972	18,05	677.900	11,00
Imposte sul reddito	272.954	2,79	198.088	3,21
Utile (perdita) dell'esercizio	1.494.018	15,26	479.812	7,79

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	8.427	4.340	-4.530	8.237
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	47	25	-52	20
Altre immobilizzazioni immateriali	933		-234	700
Arrotondamento			1	
Totali	9.407	4.365	-4.815	8.957

I "costi di impianto e ampliamento" si riferiscono principalmente a costi notarili sostenuti per le operazioni straordinarie di incorporazioni societarie, tra le quali la citata fusione con Vidue S.r.l. è l'ultimo avvenimento.

I "diritti di brevetto industriale" sono relativi a costi sostenuti per l'utilizzo di software informatici.

Le "altre immobilizzazioni immateriali" riguardano lavori di ordinaria manutenzione eseguiti sugli immobili locati dalla società ad uso ufficio a Genova e Milano.

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	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	49.855	0	1.920	33.272	85.047
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-41.427	0	-1.873	-32.338	-75.638
Valore di bilancio	8.428	0	47	934	9.409
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	5.940	0	25	0	5.965
Ammortamento dell'esercizio	-6.130	0	-52	-233	-6.415
Totale variazioni	-190	0	-27	-233	-450
Valore di fine esercizio					
Costo	55.795	0	1.945	33.272	91.012
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-47.557	0	-1.925	-32.572	-82.054
Valore di bilancio	8.238	0	20	700	8.958

Immobilizzazioni materiali

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 generici	420		-120	300
Altri beni:				
- Mobili e arredi	217		-217	0
- Macchine di ufficio elettroniche	1.463	1.172	-761	1.874
- arrotondamento		1		
Totali	2.100	1.173	-1.099	2.174

In queste voci sono inserite, per tipologia di bene, dotazioni per gli uffici tra cui mobili e arredi, computer e stampanti, apparecchi telefonici.

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 macchinari	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.680	21.766	29.446
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-7.260	-20.086	-27.346
Valore di bilancio	420	1.680	2.100
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	1.172	1.172
Ammortamento dell'esercizio	-120	-979	-1.099
Totale variazioni	-120	193	73
Valore di fine esercizio			
Costo	7.680	22.938	30.618
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-7.380	-21.065	-28.445
Valore di bilancio	300	1.873	2.173

Operazioni di locazione finanziaria

In data 29 dicembre 2017 la Società stipulò con UniCredit Leasing S.p.A. un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile 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.

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	2.797.581
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso di interesse effettivo	39.931
Valore di opzione attuale del prezzo di opzione di acquisto finale	766.755
Valore totale dei canoni e del diritto di opzione	3.564.336

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	4.812.950
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	153.605
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.797.580
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	39.931

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni e crediti di natura finanziaria.

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

PARTECIPAZIONI

Società	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Società controllate:				
Immobiliare Miramonti S.r.l.	43.900	400.000		443.900
Priaura S.r.l.	27.500			27.500
Vidue S.r.l.	15.200		-15.200	0
Totale controllate	86.600	400.000	-15.200	471.400
Società collegate:				
Petrská Invest Spol s r.o.	10.578		-10.578	0
Sistemi S.r.l.	16.632		-8.580	8.052
Totale collegate	27.210		-19.158	8.052
Totale partecipazioni	113.810	400.000	-34.358	479.452

La partecipazione in Immobiliare Miramonti risulta incrementata per l'imputazione di una quota del corrispondente finanziamento concesso a titolo infruttifero.

Nel mese di novembre 2019 si è perfezionata l'operazione straordinaria di fusione per incorporazione di Vidue.

La società Petrskà Invest, con sede in Repubblica Ceca, risulta liquidata dopo aver corrisposto i dividendi nei passati esercizi.

Sistemi S.r.l. è stata posta in stato di liquidazione nel mese di dicembre 2019 e nei primi mesi del 2020 ne è stata registrata la cessazione societaria; conseguentemente si è proceduto ad adeguare il valore della partecipazione al 31 dicembre all'importo risultante quale riparto di liquidazione, composto sia da liquidità che da crediti erariali da riscuotere.

Il seguente prospetto mette in evidenza i movimenti e saldi dei finanziamenti a favore delle società controllate.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE

Società	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Vidue S.r.l finanziamento infruttifero	3.179.801	244.753	-3.424.554	0
Immobiliare Miramonti S.r.l acquisto crediti	304.457	0	0	304.457
Immobiliare Miramonti S.r.l finanziamento infruttifero	3.086.281	85.895	-400.000	2.772.176
Priaura S.r.l finanziamento infruttifero	436.403	529.893	0	966.296
Priaura S.r.l finanziamento fruttifero	153.397	0	-153.397	0
Arrotondamento				1
TOTALE CREDITI VERSO PARTECIPATE	7.160.339	860.541	-3.977.951	4.042.930

Per quanto riguarda la società Vidue, il decremento del valore totale rispetto al passato esercizio si riferisce al venir meno di tale valore e in conseguenza della già citata incorporazione in Pria.

Come già esposto nei precedenti esercizi, i crediti verso Immobiliare Miramonti S.r.l. originano sia dall'acquisto di crediti vantati da terzi nei confronti della partecipata (importo invariato rispetto il precedente esercizio) e sia dall'erogazione di un finanziamento diretto nei confronti della medesima: rispetto alla fine del 2018 si rilevano ulteriori versamenti per euro 85 mila e la rinuncia all'importo di 400 mila euro con la contestuale iscrizione di un fondo copertura perdite nelle voci patrimoniali della controllata. Per quanto concerne i crediti acquistati, a fronte di un corrispondente debito nominale di Immobiliare Miramonti di euro 1.585.233, l'iscrizione è avvenuta ai valori nominali di acquisizione.

La movimentazione in Priaura si riferisce ad ulteriori versamenti effettuati nell'anno ed alla contestuale trasformazione della natura del finanziamento stesso.

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	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	7.160.339	4.042.930		
Corrispondenti a:				
Priaura S.r.l.			966.296	
Immobiliare Miramonti S.r.l.				3.076.633
Crediti immobilizzati verso altri: depositi cauzionali	4.500	4.500	4.500	
Totale crediti immobilizzati	7.164.839	4.047.430	970.796	3.076.633

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate 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 controllate, possedute direttamente, 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
Immobiliare Miramonti Srl	Milano	00121880074	49.400	(46.923)	(160.449)	49.400	100,00%	443.900
Priaura Srl	Milano	10394330962	50.000	327.176	364.621	27.500	55,00%	27.500
Totale								471.400

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3) Codice Civile l'iscrizione della partecipazione nella Società Immobiliare Miramonti ad un valore superiore rispetto alla corrispondente quota di Patrimonio Netto è giustificata dal maggior valore della Società stessa derivante da 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 o di sottoscrizione.

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	(204.588)	95.175	4.160	40,00%	8.052

Totale									8.052
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------

La società Sistemi risulta cessata nel mese di febbraio 2020; il valore della partecipazione rappresenta la quota di riparto spettante alla data del 31 dicembre 2019.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Si segnala che la voce in questione accoglie solamente crediti verso soggetti aventi sede nel territorio nazionale e pertanto non sorge l'esigenza di evidenziare la suddivisione dei crediti per aree geografiche.

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	986.940	1.813.924
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.445.848	1.199.098	5.644.946
Lavori in corso su ordinazione	324.250	(324.250)	0
Prodotti finiti e merci	805.438	(24.812)	780.626
Acconti	2.015.950	-	2.015.950
Totale rimanenze	8.418.470	1.836.976	10.255.446

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).

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	80.062	937.879	1.017.941	1.017.941	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	10.394	4.606	15.000	15.000	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	5.000	5.000	10.000	10.000	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	170.809	177.843	348.652	345.577	3.075
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	459.793	-	459.793		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.786.490	(682.417)	1.104.073	74.145	1.029.928
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.512.548	442.911	2.955.459	1.462.663	1.033.003

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) ad eccezione dell'importo di euro 61.925 vantato di confronti di M G European Property Holding Company S.a r.l residente in Lussemburgo e relativo al residuo prezzo dovuto per la cessione delle quote della Volare S.r.l., risalente all'esercizio 2015; l'importo include la quota dovuta da M G a Pria, ma di competenza degli ex Soci di Volare, per un importo all'epoca conteggiato in euro 38.155.

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 che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Per indennizzo esproprio Brebemi-fattura da emettere	0	907.700	907.700
Per locazioni e spese amministrazione	54.457	87.267	32.810
Per servizi di segreteria e varie	2.000	4.304	2.304
Per cessione quote Volare	23.770	23.770	0
Fondo svalutazione crediti	-165	-5.100	-4.935
Totale crediti verso clienti	80.062	1.017.941	937.879

La voce principale riguarda l'indennizzo per esproprio di una porzione del terreno in Limoto di Pioltello, finalizzato alla realizzazione dell'autostrada Brescia-Begamo-Milano (Brebemi). Il credito è stato così liquidato da un provvedimento giudiziario divenuto esecutivo a fine 2019.

Il resto è relativo a crediti commerciali di minore entità che risultano in parte incassati nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Priaura Srl-servizi amministrativi	5.394	10.000	4.606
Vidue Srl-servizi amministrativi	5.000	0	-5.000
Totale crediti verso imprese controllate	10.394	10.000	-394

Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Sistemi - servizi di segreteria	5.000	10.000	-5.000
Totale crediti verso imprese collegate	5.000	27.000	5.000

Per conto delle società partecipate vengono svolti servizi di amministrazione, segreteria, domiciliazione, tenuta contabile, che vengono quantificati a fine anno sulla base dell'impegno riservato.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti esig. entro esercizio successivo:	170.809	345.577	174.768
Ritenute subite	108	5113	5
Crediti IRES/IRPEF	51.225		-51.225
Crediti IRAP	30.610		-30.610
Crediti IVA	88.866	345.464	256.598
b) Crediti esig. oltre esercizio successivo:	3.075	3.075	
IRES anni 2005-2009-2010	3.075	3.075	

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	1.300.100	74.145	-1.225.955
Comune Milano c/restit.oneri via Settala		19.991	19.991
Anticipi a condominii		13.210	13.210
Immobiliare Buena Vista		90.944	90.944
Fondo svalut.credito Imm.re Buena Vista		-50.000	-50.000
Tobia srl c/acquisto credito	1.300.000		-1.300.000
altro	100		-100
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	486.390	1.029.928	-543.538
Immobiliare Buena Vista	90.944		-90.944
Fondo svalut.credito Imm.re Buena Vista	-50.000		50.000
Montagna Costruzioni nota credito da ric.		584.482	584.482
Deposito notarile saldo quote Volare Srl	407.291	407.291	
altro	38.155	38.155	
TOTALE ALTRI CREDITI	1.786.490	1.104.073	-682.417

Nell'esercizio si procede a riclassificare il credito verso Buena Vista S.r.l. in liquidazione ed il relativo fondo di svalutazione in quanto si prevede la definizione della partita entro breve termine.

Il credito verso Montagna Costruzioni S.r.l. è iscritto sulla base di opere addebitate ma non eseguite dalla stessa nell'ambito del contratto di appalto dei lavori di risanamento e ristrutturazione dello stabile in Milano, Via Settala 19; per la vicenda è stata intrapresa una azione legale i cui tempi di giudizio si ipotizzano non brevi.

La variazione rispetto all'esercizio precedente del credito verso Tobia S.r.l. registra la sua avvenuta compensazione con parte del prezzo di aggiudicazione (pari ad euro 1.079.000) dell'immobile in Courmayeur, località La Palud,, iscritto tra le rimanenze. La differenza tra credito ed importo compensato è iscritta tra gli *oneri diversi di gestione*.

Risulta invariato il deposito costituito presso uno Studio Notarile costituito a garanzia dell'acquirente, in occasione del trasferimento delle quote della Volare S.r.l., a fronte di eventuali sopravvenienze di natura fiscale.

Tra i crediti sono altresì iscritte attività per imposte anticipate per euro 459.793, per le quali si rinvia all'apposito 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	165	-165	5.100	5.100

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	206.328	898.473	1.104.801
Denaro e altri valori in cassa	521	(481)	40
Totale disponibilità liquide	206.849	897.992	1.104.841

L'incremento del valore della liquidità riflette gli incassi correlati alle vendite negli ultimi giorni dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:			
- su polizze assicurative		6.413	6.413
- su canoni leasing	942.033	856.415	-85.618
'- su costi inerenti leasing	123.949	114.378	-9.571
- altri	7.882	12.233	4.351
Totali	1.073.864	989.439	-84.425

Il risconto di euro 856.415 è relativo alla quota di maxicanone di competenza dei futuri esercizi riferito al contratto di leasing in essere per la detenzione dell'albergo di Agrate Brianza; la durata contrattuale è fissata sino al termine dell'esercizio 2029.

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 13.707.195 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	5.000.000	-		5.000.000
Riserve di rivalutazione	68.105	-		68.105
Riserva legale	1.000.000	-		1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	10.403.803	1.494.018		11.897.821
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	10.403.803	1.494.019		11.897.822
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(65.232)	(53.310)		(118.542)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.494.018	1.494.018	479.812	479.812
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	-		(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.280.694	2.934.727	479.812	13.707.197

Al 31 dicembre 2019 il Capitale Sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Risulta iscritta la riserva negativa di euro 118.542, adeguata rispetto al valore di euro 65.232 presente a fine del passato esercizio, avente funzione di copertura del rischio di variazione dei flussi finanziari futuri. Trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32, del *fair value* al 31 dicembre 2019 del contratto derivato IRS (*Interest Rate Swap*) stipulato con Unicredit a copertura del rischio di variazione del tasso di interesse relativo al contratto di leasing avente ad oggetto la struttura alberghiera di Agrate Brianza.

La riserva negativa per azioni proprie si riferisce a numero 1.500.000 azioni, per il valore nominale di euro 1.500.000, pari al 30% del Capitale Sociale e riflette il relativo valore di acquisto.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Di seguito 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
Capitale	5.000.000	C		-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserve di rivalutazione	68.105			-
Riserva legale	1.000.000	U	B	1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	11.897.821	U	A,B,C	10.403.803
Varie altre riserve	1			-
Totale altre riserve	11.897.822			10.403.803
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(118.542)			-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)			-
Totale	13.227.385			11.403.803
Quota non distribuibile				1.000.000
Residua quota distribuibile				10.403.803

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(65.232)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(53.310)
Valore di fine esercizio	(118.542)

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).

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	65.232	2.350.967	2.416.199
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	53.310	(7.788)	45.522
Totale variazioni	53.310	(7.788)	45.522
Valore di fine esercizio	118.542	2.343.179	2.461.721

Non sono iscritti fondi per imposte differite.

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	Esercizio corrente	Esercizio corrente
Fondi per rischi e oneri:			
Fondo oscillazione magazzino: generico	1.515.804	1.515.804	
Fondo oscillazione magazzino: specifico Treviso	202.984	196.460	-6.524

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Esercizio corrente
Fondo rischi oneri futuri Via Settala	150.000	150.000	
- Fondo rischi transazione Volare	422.179	420.915	-1.264
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello	60.000	60.000	
Totali	2.350.967	2.343.179	-7.788

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

Il fondo rischi per l'operazione Volare S.r.l. è stato utilizzato per l'importo indicato a fronte di spese per collaudo impianti recentemente sostenute ancora di competenza della società.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 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	106.246
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	13.002
Altre variazioni	(1.058)
Totale variazioni	11.944
Valore di fine esercizio	118.190

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 soci per finanziamenti	650.000	411.249	1.061.249	-	1.061.249
Debiti verso banche	988.377	(863.515)	124.862	124.862	0
Acconti	901.746	(258.818)	642.928	590.000	52.928
Debiti verso fornitori	441.328	831.771	1.273.099	1.273.099	-
Debiti tributari	446.201	(320.502)	125.699	125.699	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	54.270	1.814	56.084	56.084	-
Altri debiti	199.314	59.441	258.755	202.522	56.233
Totale debiti	3.681.236	(138.560)	3.542.676	2.372.266	1.170.410

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esigibili entro esercizio	876.612	124.862	-751.750
Apertura di credito Intesa SanPaolo	723.123	111.765	-611.358
Interessi e altre partite da ricevere	153.489	13.097	-140.392
b) Debiti verso banche esigibili oltre esercizio	111.765		-111.765
Totale debiti verso banche	988.377	124.862	-863.515

Il debito verso Banca Intesa è stato estinto nel mese di febbraio 2020.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	848.818	590.000	-258.818
Anticipi da clienti	655.000	590.000	-65.000
Anticipi per lavori in corso su ordinazione	193.818		-193.818
b) Acconti oltre l'esercizio	52.928	52.928	
Anticipi da clienti	52.928	52.928	
Totale acconti	901.746	642.928	-258.818

L'importo di euro 590 mila si riferisce a quanto incassato per la prenotazione di due immobili in Milano Via Lupetta e Bonassola Via Colombo.

Gli anticipi per lavori in corso su ordinazione, pari a 193.818 al termine del passato esercizio, sono stati incrementati nel 2019 della ulteriore quota di opere eseguite su beni di terzi di euro 142.032; essendo terminati i lavori di ristrutturazione dello stabile di Bonassola, l'importo complessivo di euro 333.850 è stato imputato a ricavo dell'esercizio.

Permane alla voce "acconti oltre l'esercizio" l'importo di euro 52.928 relativo a quanto incassato da promissario acquirente di un appartamento in Brescia che, per gravi motivi personali, non riesce a formalizzare l'acquisto; la definizione della vicenda si prevede di lenta risoluzione.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio			
Fornitori entro esercizio	157.707	1.099.319	941.612
Fatture da ricevere entro esercizio	283.621	173.779	-109.842
Totale debiti verso fornitori	441.328	1.273.099	831.771

Si fornisce il dettaglio dei principali debitori:

Per fatture ricevute:		
Costruzioni Giuseppe Montagna Srl		1.022.774
Unicredit Leasing		30.850
L.D. Srl		17.335
TDK Service Srl		11.955
Altro		16.405
Per fatture da ricevere:		
Studio Giancaspero e Carlucci		90.600

Per fatture ricevute:	
Emolumenti sindacali e revisione contabile	41.400
L.D. Srl	31.711
Altro	10.068

Si evidenzia che l'importo del debito registrato per fatture ricevute da Costruzioni Montagna trova rettifica all'attivo per euro 584.482 per nota credito da ricevere, che dovrà essere maggiorata dell'Iva, in seguito alla già citata contestazione per lavori non eseguiti o effettuati in maniera incompleta o errata.

Debiti verso controllanti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Finanziamento fruttifero da Soci	650.000	1.000.000	350.000
Interessi	1.323	61.249	59.926
Totale debiti verso imprese controllanti	651.323	1.061.249	409.926

Per ulteriori dettagli si rinvia all' apposito paragrafo "Finanziamenti effettuati da soci della società".

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRPEF/IRES	205.362	46.205	-159.157
Debito IRAP	103.582	5.976	-97.606
Erario c.to IVA	11.452		-11.452
Erario c.to ritenute dipendenti	118.452	64.718	-53.734
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	7.353	8.800	1.447
Totale debiti tributari	446.201	125.699	-320.502

Le ritenute effettuate in dicembre su competenze a dipendenti e lavoratori autonomi sono state regolarmente versate in data 16 gennaio 2020.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	54.205	55.227	1.022
Debiti verso Inail		737	737
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	65	119	54
Arrotondamento		1	1
Totale debiti previd. e assicurativi	54.270	56.084	1.814

Il debito verso Inps risulta regolarmente saldato in data 16 gennaio 2020.

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio:	141.757	202.522	60.765
- Debiti verso dipendenti/assimilati	35.422	148.567	113.145
- Amministrazioni condominiali	6.335	53.958	46.658
- Debito restituzione caparra Almagi	100.000		-99.038
b) Altri debiti oltre l'esercizio:	57.557	56.233	-1.324
- Depositi cauzionali su locazioni attive	17.739	17.739	

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
- Soci ex Volare c/liquidazione societaria	38.494	38.494	
- altro	1.324		-1.324
Totale Altri debiti	199.314	258.755	59.441

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.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Per quanto riguarda i finanziamenti da parte di soci, si fornisce il seguente dettaglio, con l'indicazione della scadenza e della presenza di eventuali clausole di postergazione rispetto agli altri creditori sociali (art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile).

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2025	1.061.249
Totale	1.061.249

A fine 2018 i Soci hanno deliberato l'erogazione di un finanziamento fruttifero in favore della società, fissato nell'importo di un milione di euro, per integrare i fabbisogni finanziari previsti a breve termine. Tale prestito viene remunerato al tasso del 6% anno e andrà a scadere indicativamente entro il 2025. L'importo sopra indicato è comprensivo degli interessi maturati sino a fine esercizio.

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:			
- su canoni di locazione	2.955		-2.955

Ratei passivi:			
- su imposta registro canoni locazione		2.080	2.080
'- su contratto leasing	12.392	11.334	-1.058
- altri	2.165		-2.165
Totali	17.512	13.414	-4.098

I ratei passivi di euro 11.334 si riferiscono al contratto di leasing relativo all'immobile di Agrate Brianza ed il relativo stanziamento si è reso necessario al fine di adeguare il complessivo costo di conto economico alla quota capitale di competenza determinata sulla base della durata complessiva del contratto di leasing.

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	9.791.218	6.163.237	-3.627.981	-37,05
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-4.906.614	1.200.802	6.107.416	
Variazioni lavori in corso su ordinazione		-324.250	-324.250	
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
Altri ricavi e proventi	196.476	141.426	-55.050	-28,02
Totali	5.081.080	7.181.215	2.100.135	

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	4.239.778
Affitti attivi	681.909
Corrispettivo esproprio Limito-Brebemi	907.700
Ricavi per esecuzione lavori pluriennali	333.850
Totale	6.163.237

I ricavi per vendita Italia ammontano ad euro 4.239.778 e sono così ripartiti:

Immobile venduto	Ricavo
Milano, Via Settala 19	2.990.778
Milano, Via Lupetta 10	1.076.000
Aree ad uso impianti telecomunicazione	158.000
Altri immobili	15.000

Le indennità giudizialmente riconosciute a Pria per l'espropriazione di una porzione di terreno a Limoto di Pioltello destinata alla realizzazione della bretella autostradale Brebemi si riferiscono per 381.840 a pura indennità di esproprio e per euro 525.860 ad indennità di asservimento e occupazione temporanea. La partita è iscritta per i medesimi importi anche nell'attivo alla voce "fatture da emettere".

I ricavi per locazioni sono prevalentemente riferiti all'immobile per attività alberghiera (euro 639.092); euro 25.401 sono relativi ad un immobile commerciale in Via Settala, il residuo per contratti di minor valore.

Essendo state nel 2019 ultimate le opere relative all'immobile di Bonassola i relativi corrispettivi sono stati integralmente imputati a ricavi dell'esercizio.

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 Pétrská Invest s.r.o con sede a Praga, liquidata nel corso dell'esercizio.

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		4.297.505	4.297.505	
Per servizi	2.162.798	1.868.278	-294.520	-13,62
Per godimento di beni di terzi	529.496	511.661	-17.835	-3,37
Per il personale:				
a) salari e stipendi	100.004	150.626	50.622	50,62
b) oneri sociali	29.685	45.725	16.040	54,03
c) trattamento di fine rapporto	8.637	12.267	3.630	42,03
e) altri costi		3.288	3.288	
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	3.285	4.815	1.530	46,58
b) immobilizzazioni materiali	1.165	1.099	-66	-5,67
d) svalut.ni crediti att. circolante	165	5.100	4.935	2.990,91
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci		-986.940	-986.940	
Altri accantonamenti	150.000		-150.000	-100,00
Oneri diversi di gestione	249.345	450.850	201.505	80,81
Totali	3.234.580	6.364.274	3.129.694	

Tra i costi per "materie prime" sono inseriti il valore di incorporazione degli immobili di Via Lupetta 10 (euro 3.042.250), il prezzo per l'aggiudicazione del complesso a Courmayeur La Palud (euro 1.079.000) oltre al costo per l'acquisto di materiali semilavorati da posizionare negli immobili in corso di lavorazione.

La voce "servizi" comprende tutti i costi sostenuti per le lavorazioni di tali beni, quindi principalmente costi di appalto e progettazioni; figurano inoltre consulenze amministrative e fiscali, notarili e legali, informatiche e perizie; emolumenti agli organi sociali; spese di amministrazione e gestione ordinaria degli immobili di proprietà; utenze, assicurazioni immobiliari, pulizie e manutenzioni diverse; spese viaggio dipendenti e collaboratori comprese le indennità chilometriche.

I "costi per godimento beni di terzi" includono i costi del leasing in essere sull'immobile di Agrate Brianza, oltre ai costi per locazione e spese condominiali dei locali ad uso ufficio siti in Milano e Genova.

L'importo complessivo degli "oneri diversi di gestione" oltre alle imposte include la parte del costo di acquisto del credito verso la società Tobia non compensato in sede di asta pubblica con il prezzo di aggiudicazione degli immobili di La Palud. Tale differenza non potrà essere recuperata per la carenza di attivo della società debitrice.

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 debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	63.328
Altri	59.926
Totale	123.254

Il primo valore somma gli interessi riconosciuti ad istituti per l'utilizzo delle linee di credito concesse; comprende l'importo di euro 26.671 relativo a quanto versato ad Unicredit per il contratto derivato IRS, per il quale sono presenti maggiori informazioni in calce nella apposita sezione in calce alla presente Nota Integrativa.

Il secondo valore rappresenta gli interessi riconosciuti ai Soci per il finanziamento erogato.

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	308.954	-110.866	-35,88	198.088
Imposte anticipate	-36.000	36.000	-100,00	
Totali	272.954	-74.866		198.088

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

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 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	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			
Accantonamento rischi operazioni in corso (2016)	150.000		-150.000			
Totale differenze temporanee deducibili	1.915.804		-1.915.804			
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	459.793				459.793	
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Imposte anticipate nette IRES e IRAP	459.793				459.793	
Totali imposte anticipate nette	459.793				459.793	

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	677.900	
Onere fiscale teorico %	24	162.696
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- spese manutenzione	1.975	
Totale	1.975	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- spese manutenzione	1.798	
Totale	1.798	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	157.769	
- sopravvenienze passive	850	
- spese telefoniche	1.018	
- multe e ammende	16.965	
- costi in deducibili	2.679	
- altre variazioni in aumento		
- quota terreno canoni di leasing immobiliare	72.492	
'- svalutazione partecipazioni	15.804	
'- spese alberghi e ristoranti non deducibili	5.048	

Descrizione	Valore	Imposte
'- deduzione ACE	-24.009	
- deduzione IRAP	-13673	
- recupero interessi passivi anni precedenti (capienza ROL)	-297.332	
Totale	-60.097	
Imponibile IRES	617.980	
IRES corrente per l'esercizio		148.314
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		1

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.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	1.033.947	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	26.384	
- IMU	157.769	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	169.000	
- perdite su crediti	2.679	
- quota terreno leasing immobile	72.492	
- altre voci	17.815	
Totale	1.480.086	
Onere fiscale teorico %	3,90	57.723
Deduzioni:		
- INAIL	547	
- Contributi previdenziali	43.659	
- Deduzione forfetaria	42.257	
- Deduzione residua costo del lavoro	117.358	
Totale	203.821	
Imponibile IRAP	1.276.265	
IRAP corrente per l'esercizio		49.774
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		

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 31/12/2019.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	2
Totale Dipendenti	4

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 31/12/2019, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	169.000	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) EUDOXIA SRL 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, si precisa che il capitale sociale è rappresentato da 5.000.000 di azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro per un capitale sociale complessivo di euro 5.000.000.

La società è titolare di 1.500.000 azioni proprie.

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. si segnala 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	4.325.800
Garanzie	1.666.350

Gli impegni si riferiscono in particolare ad impegni verso terzi per acquisto di immobili (euro 2.016.800) ed impegni verso terzi per vendita di immobili (euro 2.309.000).

Le garanzie si suddividono in garanzie prestate per la società controllata Priaura (euro 1.650.000) e garanzie su locazioni passive (euro 16.350).

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 dedicati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis c.c. si segnala che non sono in essere attività con parti correlate se non per quelle già descritte relative ai rapporti con le società controllate e collegate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala 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

La Società ha ritenuto di concludere un contratto derivato IRS (Interest Rate Swap) con banca Unicredit per la parziale copertura del rischio di variazione del tasso di interesse relativamente al contratto di leasing avente ad oggetto l'albergo di Agrate Brianza.

E' stata iscritta la riserva negativa di patrimonio netto di euro 118.542; trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32 del fair value negativo al 31 dicembre 2019 del contratto derivato IRS, la cui contropartita risulta iscritta tra i fondi per rischi ed oneri.

Di seguito si indicano le informazioni di dettaglio richieste dall'art. 2427-bis co.1 n. 1 Codice Civile.

Per ogni categoria di strumento finanziario derivato indicato nella tabella, si forniscono in calce alla stessa informazioni circa i termini e le condizioni significative che possono influenzare l'importo, le scadenze e la certezza dei flussi finanziari futuri, gli assunti fondamentali su cui si basano i modelli e le tecniche di valutazione, qualora il fair value non sia stato determinato sulla base di evidenze di mercato; i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio sono contenuti nella tabella esposta nella sezione del Patrimonio Netto.

Descrizione	Fair value esercizio corrente	Fair value esercizio precedente	Variazione a PN	Natura	Entità	Data inizio	Scadenza
IRS	118.542	65.232	53.310	Copertura	1.782.168	09/03/18	03/12/29

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 Straordinaria	479.812
Totale	479.812

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell'art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi.

Le politiche commerciali della società non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

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

Informazioni sull'obbligo di redazione del bilancio del consolidato

La Società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del Bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 5 giugno 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

Il sottoscritto HAUPT ANDREA CARLO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, 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.

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 2019

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 2019 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 2019 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 (2019) e quello precedente (2018). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 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 tali 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 richiedere 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 e precisamente in data 16 dicembre 2019 il Collegio ha espresso il proprio parere in merito all'attribuzione dei compensi agli amministratori in relazione agli incarichi loro conferiti;
- abbiamo constatato l'attuazione delle misure di contrasto e contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro previste dai protocolli condivisi tra le parti sociali ed il Governo.

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 2019 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa è stato approvato dal Consiglio di amministrazione che 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;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta sia in chiusura sia della nota integrativa che della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, rilevando peraltro 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 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 479.812.

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 2019, così come redatto dagli amministratori, condividendo la proposta da loro formulata in nota integrativa di imputare a riserva straordinari l'utile di esercizio.

Ricordiamo infine che è venuto a scadere il mandato alla società di revisione e pertanto l'assemblea dovrà provvedere in merito: a questo proposito il Collegio segnala di aver formulato la propria proposta in una separata relazione.

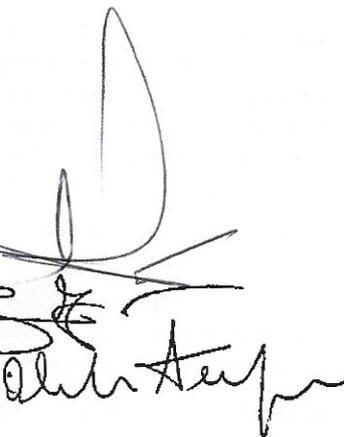
Genova, 11 Giugno 2020

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovida)

(Avv. Francesco Illuzzi)

(Dott. Alessandro Terragna)



**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 31-12-2019, 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 31-12-2019, 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.



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 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 31-12-2019, 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 31-12-2019 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 31-12-2019 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, 11 giugno 2020



Patuto Samuele

(Socio - Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di revisione