



BILANCIO 2020

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 Sant'Orsola n.4
Tel. 02 66663395
priamilano@pria.it

Uffici Amministrativi

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

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Dott. Mauro Carlo 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 -13
- Bilancio: dati anagrafici	Pag.	1
Stato patrimoniale	"	2 - 4
Conto economico	"	5 - 6
Rendiconto finanziario	"	7 - 8
Nota integrativa	"	9 - 40
- Relazione del Collegio Sindacale	"	1 - 4
- Relazione della Società di Revisione	"	1 - 3

PRIA S.P.A.

Relazione sulla gestione

al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020

Signori Azionisti,
non era prevedibile che il 2020 ci riservasse una pandemia; che le conseguenze della pandemia potessero essere così devastanti dal punto di vista sociale ed economico; che la pandemia potesse indurre un cambiamento così sostanziale nel modo di vivere; che in mezzo alla pandemia in Italia, nel 2021, si aprisse una difficile crisi di governo.

Neppure era prevedibile che la BCE avrebbe acquistato debito sovrano europeo, quasi senza limiti, riducendo lo spread; che venisse deciso di fare debito europeo per sostenere l'Europa durante la pandemia; che l'Italia ne fosse individuata come principale beneficiaria; che per risolvere la crisi di governo venisse chiamato l'ex Presidente della BCE.

Pria ha affrontato questo nuovo scenario con una visione prospettica positiva, scommettendo su un prossimo (seppur non immediato) ritorno ad una normalità,

comunque molto diversa da quella vissuta prima della pandemia.

Guardando alle iniziative in portafoglio o programmate la scelta è stata quella di "spingere" sullo sviluppo della iniziativa a Courmayeur – La Palud, di investire sull'iniziativa alberghiera ad Agrate e di perseguire ulteriori obiettivi di crescita di Priaura.

In altre parole, alla luce della solidità patrimoniale della società, Pria ha deciso di farsi trovare pronta nel momento dell'auspicata ripartenza.

Il bilancio 2020 di Pria che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea utilizzando il maggior termine previsto dall'art.3, comma 3, D.L. n. 183/2020, chiude con un utile di euro 71.335; il patrimonio netto ammonta ad euro 13.758.920

Di seguito riportiamo in una tabella riassuntiva i dati più rilevanti che si rilevano dall'esame del bilancio 2020, confrontandoli con quelli relativi al 2019.

I principali dati di bilancio (*)	2020	2019
Attività totali	18.009	19.843
di cui: partecipazioni	4.304	479
finanziamenti a partecipate	2.300	4.043
rimanenze	5.636	10.255
Fondo oscillazione magazzino	1.565	1.712
Altri fondi rischi	564	749
Debiti verso banche	4	125
Debiti verso soci	-	1.061
Crediti a breve e liquidità	3.738	2.567
Ricavi	4.862	6.163
Margine operativo lordo	-471	816
Margine gestione finanziaria	613	-139

Risultato d'esercizio	71	480
Patrimonio netto a fine esercizio, al netto delle azioni proprie	13.759	13.707
* in migliaia di euro		

Un esame sommario dei principali dati di bilancio rileva la riduzione del totale dell'attivo (derivato, principalmente, dalla dismissione di rimanenze), l'incremento delle partecipazioni (aumento di capitale di Miramonti srl e costituzione di Les Niveaux srl), il sostanziale azzeramento dei debiti a fronte di una significativa liquidità.

La riduzione dell'attivo deriva anche dalla scelta di concentrare le operazioni di sviluppo su società veicolo che consentano l'allargamento della base sociale. In questa prospettiva si è dato corso all'aumento di capitale di Miramonti, alla costituzione di Les Niveaux srl mediante apporto degli immobili in La Palud, alla concentrazione sulle attività di Priaura.

Il margine operativo (negativo per circa 470.000 euro) è influenzato dalla progressiva riduzione della marginalità delle vendite, conseguenza della ridotta rotazione del magazzino. Infatti, a seguito del progressivo spostamento delle attività sulle società controllate, il magazzino è in massima parte rappresentato da immobili giacenti da molti anni per la loro ridotta commerciabilità.

Prudenzialmente nel bilancio sono iscritti fondi per oscillazione magazzino per circa euro 1.564.000, in minima parte utilizzati nell'esercizio.

A fronte di tale situazione risultano notevolmente migliorati i margini della gestione finanziaria, caratterizzata, principalmente, da flussi connessi alle attività delle partecipate.

Il progressivo smobilizzo del magazzino e i flussi derivati dalle partecipate hanno concorso al miglioramento della posizione finanziaria netta che ha visto la restituzione del finanziamento soci (a fine 2019 di poco superiore al milione di euro) e l'incremento della liquidità.

Il patrimonio netto della società a fine esercizio ammonta ad euro 13.758.920. Tale valore è al netto delle azioni proprie detenute (1.500.000 per pari valore nominale) iscritte al prezzo di acquisto (euro 4.620.000). Il loro valore di iscrizione è inferiore alla quota di patrimonio netto da esse rappresentata.

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.

Le rimanenze immobiliari

Pria sviluppa operazioni immobiliari direttamente e tramite controllate.

Le operazioni sviluppate direttamente si riflettono nelle rimanenze di beni merce, finiti o, se ci sono, in corso di lavorazione.

Nel corso del 2020 Pria non ha acquisito nuove iniziative e, a fronte di limitate opere incrementative, ha perfezionato la vendita di alcune unità residue da operazioni di sviluppo di anni passati. Nel corso del 2020 sono state vendute alcune unità che hanno consentito un alleggerimento delle rimanenze.

Per maggior chiarezza diamo alcune informazioni in merito alle singole operazioni.

Milano – Via Settala 19

Pria, nel 2016, ha acquisito la disponibilità di un immobile cielo – terra a Milano, in via Settala 19, e ne ha curato la totale ristrutturazione appaltando la maggior parte delle opere all'Impresa Costruzioni Giuseppe Montagna srl.

Delle 41 unità realizzate, a fine 2020 ne restavano da vendere 3. Nell'anno appena trascorso sono state perfezionate vendite per circa 1,2 milioni di euro.

Purtroppo, l'appalto non si è sviluppato secondo le aspettative a seguito delle

numerose e gravi inadempienze dell'impresa. Di conseguenza si sono ingenerate giustificate insoddisfazioni da parte degli acquirenti a cui Pria ha risposto con la sostituzione dell'appaltatore e effettuando continue assistenze che, pur a fronte di costi imprevisti, hanno sostanzialmente permesso di superare gli inconvenienti registrati.

Nel corso del 2020, l'impresa Montagna è stata dichiarata fallita e siamo in attesa di cercare una definizione della relativa posizione con la curatela.

Milano - Via Lupetta

Nel corso del 2020 è stata conclusa la realizzazione della porzione residenziale del fabbricato a Milano tra le vie Torino, Palla e Lupetta, ultimata nel 2015 per le altre porzioni. Con l'ultimazione dei lavori sono state vendute o compromesse tutte le unità realizzate. Nel 2021 sono già state perfezionate tutte le vendite ad eccezione di sei posti moto che rappresentano le ultime rimanenze di questa operazione che tanto peso ha avuto per Pria negli ultimi 12 anni.

Bonassola (SP) – Via Colombo 9

Nel corso del 2020 Pria ha perfezionato la vendita di una delle unità residue di proprietà a Bonassola facenti parte dell'edificio ultimato nel 2016. Dopo tale vendita residuano ancora due unità abitative, un negozio e due autorimesse.

Le difficoltà riscontrate nelle vendite hanno spinto ad accettare un'offerta di acquisto a condizioni tali da far registrare una perdita che è stata compensata ricorrendo al fondo oscillazione magazzino.

Albenga – via Medaglie d'Oro

Ormai da molti anni Pria ha la disponibilità di alcune unità immobiliari in un condominio ad Albenga, via Medaglie d'Oro. La ragione per cui gli immobili non sono mai stati oggetto di valorizzazione era la difficoltà ad affrontare il mercato con immobili che, seppure di grande qualità storica, richiedono opere di restauro

particolarmente complesse che scoraggerebbero i potenziali acquirenti.

La difficoltà è accentuata da valori di mercato che, fino a pochi anni or sono, erano veramente contenuti e inferiori anche solo ai costi di ripristino necessari.

Però, anche alla luce della recente riqualificazione del centro storico di Albenga, si è deciso di proporre al mercato la vendita frazionata delle unità, dietro assunzione da parte di Pria delle opere di restauro che potranno beneficiare delle varie agevolazioni previste dalla normativa vigente (bonus facciate, ecobonus, eliminazione barriere architettoniche, sismabonus, ecc),.

L'auspicio è che nel 2021/2022 si possa finalmente dismettere l'immobile.

Aree di proprietà a Pioltello

Pria è proprietaria, in comunione con altri, di un ampio appezzamento di terreno a Limoto di Pioltello per il quale gli strumenti urbanistici vigenti prevedono la realizzazione di un insediamento residenziale di edilizia convenzionata per circa 15.000 mq.

Da tempo sono in corso contatti con l'Amministrazione Comunale mirati ad una diversa finalizzazione dell'area, alla luce del fatto che le caratteristiche dell'insediamento progettato non sono più attuali.

Altri immobili

Nell'esercizio appena concluso sono state cedute anche altre unità invendute da lungo tempo. Il relativo realizzo ha fatto registrare delle perdite che sono state coperte con il parziale utilizzo del fondo oscillazione prezzi a suo tempo costituito.

Ad inizio esercizio Pria registrava nelle rimanenze anche il complesso a Courmayeur, località La Palud, acquisito nel 2019. A fine esercizio il complesso è stato apportato, quale parte determinante della relativa azienda, nella società Les Niveaux di cui parleremo di seguito.

Agrate Brianza – Hotel IBIS

Tra gli investimenti immobiliari di Pria spicca l'Hotel ad Agrate Brianza (MB) che, però, non è iscritto tra le rimanenze o le immobilizzazioni in quanto ne è stata acquisita la disponibilità attraverso un contratto di leasing.

L'albergo è gestito sotto l'insegna IBIS Style. L'acquisto è stato perfezionato a fine 2017. Da allora Pria ha svolto attività in affiancamento al gestore finalizzate al miglior posizionamento dell'hotel sul mercato. Tali attività hanno portato ad un considerevole miglioramento della sua redditività e dei canoni di locazione pagati che sono, in parte rilevante, correlati ai ricavi della struttura (nel 2019 la parte variabile rappresentava circa il 37% del canone totale).

A fronte di questa struttura contrattuale l'esercizio 2020, che era iniziato con risultati ancora in crescita, ha registrato una riduzione molto significativa del canone di locazione.

Infatti, l'occupazione della struttura ha subito un crollo conseguente alle chiusure obbligate ed indotte dalla pandemia.

Pria ha deciso di affrontare la situazione basandosi sull'aspettativa di ripresa del mercato in un orizzonte temporale di due o tre anni.

Su questo presupposto si è dato corso ad una attività di sostanziale riammodernamento della struttura al duplice scopo, da un lato, di "approfittare" della bassa occupazione o chiusura per poter eseguire i lavori e, dall'altro, di preparare un prodotto particolarmente fresco che, in fase di ripartenza, possa essere catalizzatore dei nuovi flussi.

I risultati ottenuti in questo periodo ci confortano perché l'appetibilità del nostro prodotto, in un mercato che vedeva chiusa la maggior parte delle strutture, ha trovato conferma nella pur ridotta occupazione, ma assolutamente soddisfacente alla luce della pandemia in corso.

Ciò detto, però, dobbiamo dire che la forte riduzione del canone (pagato dal conduttore anche ricorrendo alla cessione del credito

fiscale) ha portato ad un risultato negativo dello specifico centro di costo, che, a fronte dei ricavi ridotti, include l'intero canone di locazione finanziaria pagato, la quota di competenza del primo canone pagato alla firma, gli altri costi di gestione e fiscali.

Prevediamo che anche il 2021 non possa registrare risultati soddisfacenti, visto il protrarsi delle condizioni negative del mercato connesse alla pandemia, ma auspichiamo un progressivo miglioramento della situazione a decorrere dalla fine dell'anno.

Le partecipazioni

Nel 2020 è stata dismessa la partecipazione in Sistemi srl (società di intermediazione immobiliare).

Invece è incrementato il valore economico e l'importanza strategica delle altre partecipazioni detenute.

Infatti, Pria sviluppa gran parte delle operazioni anche tramite società controllate allo scopo di allargarne la base sociale e la condivisione del rischio; in tal senso si sono assunte le partecipazioni in Priaura, Immobiliare Miramonti e Les Niveaux.

Priaura srl

Priaura è la *joint venture* tra Pria ed Aura srl, specializzata nello sviluppo di immobili a destinazione commerciale, prevalentemente destinati alla grande distribuzione organizzata.

Il capitale vede la partecipazione di Pria al 55% e di Aura al 45%.

Con Priaura, nel corso del 2019, era stato realizzato e venduto un immobile commerciale a Piacenza destinato ad un discount alimentare ad insegna Eurospin.

A fine 2018 era stata acquisita la società CAP Gestioni srl, proprietaria di uno stabile a Parma, completamente da ristrutturare per circa 12.500 mq. CAP Gestioni è stata fusa in Priaura e sono iniziate le opere per la realizzazione di una galleria commerciale.

Gran parte del 2019 è stato dedicato al perfezionamento delle pratiche urbanistiche che sono risultate ben più “dispersive” di quanto previsto. Il titolo edilizio per la realizzazione dell’intervento di risanamento è pervenuto solo ad inizio 2020.

Così ad inizio anno si è dato corso alla vendita di uno spazio per circa 2.500 mq a destinazione commerciale e alla esecuzione delle opere appaltate per l’avviamento dell’attività di un discount alimentare ad insegna Lidl; il corrispettivo complessivo si è attestato attorno ai 7 milioni di euro.

Parallelamente sono stati perfezionati anche contratti preliminari per altre tre unità, per complessivi 3.200 mq circa, di cui si prevede la stipula dei definitivi nel 2021.

Alla luce dei contratti perfezionati restano ancora da vendere o locare circa 4.000 mq a destinazione commerciale e direzionale.

L’intervento richiederà un investimento complessivo di circa 16 milioni di euro.

Nell’operazione Priaura è stata affiancata dal sistema bancario che ha richiesto il rilascio di garanzie fideiussorie da parte delle società partecipanti. A fine esercizio Pria era esposta per garanzie prestate a favore di Priaura per complessivi euro 1.331.000 a fronte di finanziamenti e fideiussioni rilasciate a favore della controllata.

L’intervento di Parma ha cementato la collaborazione tra Pria ed Aura e ha consolidato la reciproca volontà di continuare assieme nella valutazione di nuove iniziative; numerose sono le trattative avviate per le quali, comunque, si prevedono tempi di perfezionamento non brevi per la complessità delle problematiche urbanistiche e proprietarie sottostanti.

Priaura ha chiuso il bilancio 2020 registrando un utile netto pari ad euro 1.061.919 a fronte di ricavi per euro 6.610.528. Si tratta di un risultato particolarmente brillante tenuto conto che si tratta del secondo esercizio di reale operatività e che già il 2019 aveva chiuso con un utile di 327.176 euro (i ricavi ammontavano ad euro 5.215.000).

Immobiliare Miramonti srl

La società è proprietaria di un’area a Courmayeur, in Viale Monte Bianco, sulla quale insiste un fabbricato mai ultimato e per la quale gli strumenti urbanistici vigenti prevedono la realizzazione di due strutture ricettive per complessivi, circa, 50.000 mc.

Da quando Pria ne ha acquisito la totalità del capitale, sono iniziate approfondite interlocuzioni con l’Amministrazione Comunale mirate ad una sostanziale rivisitazione del progetto in essere.

Purtroppo, in coincidenza con la prevista presentazione in Consiglio Comunale della variante urbanistica che avrebbe previsto una sostanziale riduzione volumetrica a fronte anche di una parziale diversa destinazione d’uso, la Giunta Comunale è entrata in crisi; così, a fine 2020, ci sono state nuove elezioni che hanno visto l’affermazione di una nuova maggioranza.

Riteniamo che il progetto già ipotizzato possa trovare la condivisione anche della nuova giunta, ma per il momento, essendo in corso le operazioni preliminari alla piena operatività della nuova Amministrazione, non siamo in grado di fare una previsione concreta dei tempi di possibile realizzo; siamo comunque confidenti nella possibilità di individuare una soluzione progettuale condivisa con la nuova amministrazione, che liberi il centro di Courmayeur da questo immobile fatiscente e abbandonato da troppo tempo.

La concretezza delle idee progettuali portate avanti, hanno consentito, a fine anno, di perfezionare un aumento di capitale di Miramonti sottoscritto da terzi, per una partecipazione del 24%.

A seguito dell’aumento di capitale parte del finanziamento soci in essere è stato imputato a capitale e riserva sovrapprezzo, così portando il valore della partecipazione di Pria (pari al 76%) ad un valore di euro 2.674.500 (a fine 2019: euro 443.900) e il finanziamento soci infruttifero ad euro 1.333.966 (a fine 2019: euro 2.772.177).

L'iniezione di liquidità ha permesso anche il rimborso a Pria di crediti verso la società ceduti da terzi in occasione dell'acquisto della partecipazione; l'incasso ha evidenziato una plusvalenza nel bilancio 2020 per circa euro 450.000.

L'aumento di capitale consentirà la condivisione del rischio e l'alleggerimento del previsto impegno finanziario necessario per lo sviluppo.

Les Niveaux

A fine 2020 è stata costituita la società Les Niveaux srl, interamente controllata da Pria spa. La costituzione è avvenuta mediante apporto del ramo d'azienda rappresentato dall'operazione a Courmayeur, località La Palud.

Il complesso immobiliare, costituito da un cantiere abbandonato da diversi anni, è stato acquisito nel 2019 in esito ad una procedura esecutiva. Si tratta di un edificio con quattro ville a destinazione prima casa o ufficio, oltre a numerose autorimesse.

Nel 2020 è stata presentata una richiesta di ampliamento sulla base del cosiddetto "piano casa" che permetterà di recuperare ad uso abitativo alcuni volumi già esistenti.

Nell'azienda conferita a Les Niveaux, oltre al complesso immobiliare, sono inclusi i rapporti contrattuali in essere con la banca finanziatrice, con i progettisti e l'impresa appaltatrice nonché con altri fornitori di beni e servizi correlati allo sviluppo dell'iniziativa.

Nel corso del 2020 sono stati appaltati i lavori destinati all'ultimazione del complesso. A fine anno era già stata finita una prima "villa sensoriale", che è stata completamente arredata e destinata a rappresentare ai potenziali acquirenti le caratteristiche qualitative dell'intervento.

Le unità abitative avranno caratteristiche di altissima qualità, destinate ad una clientela esigente che apprezzi l'abitare in un borgo esclusivo, con servizi fuori dal comune, con spazi adatti allo smart working, al relax e all'ospitalità.

Purtroppo, la pandemia ha rallentato e limitato il bacino geografico di commercializzazione; ma l'interesse dimostrato dai primi visitatori contribuisce ad una visione ottimistica delle potenzialità dell'intervento.

In vista di un ulteriore sviluppo dell'iniziativa sono in corso di definizione accordi finalizzati ad un aumento di capitale riservato a terzi destinato alla acquisizione di un'area confinante, con entrostanti due fabbricati, in previsione della loro demolizione e ricostruzione. Questa operazione consentirebbe la realizzazione di altre tre ville (con destinazione seconda casa) atte a completare l'offerta.

L'intero progetto dovrebbe essere ultimato entro il 2022 e si prevede che le vendite possano estendersi sino al 2023.

La prima fase dell'intervento è stata supportata da un mutuo ipotecario decennale e da una apertura di credito in c.c. assistite dalla fideiussione di Pria.

La scelta di sviluppare l'operazione, pur in presenza della pandemia, è fondata su una positiva visione del mercato della seconda casa, soprattutto in località turistiche dotate di servizi di base assimilabili a quelli della città; infatti si ha la percezione di una nuova propensione all'allontanamento dalla città a fronte della possibilità di lavorare anche da casa godendo, però, di migliore qualità di vita, in aree meno congestionate, immerse nella natura, adatte allo svolgimento di attività sportive o di diletto, estranee ai limiti imposti dalla vita in città.

Altre partite dell'attivo

Evidenziamo il venir meno della partita creditoria verso la società di progetto Brebemi relativa al debito indennitario conseguente all'esproprio di porzioni dell'area di proprietà Pria a Pioltello. Infatti, nel corso del 2020 il debito, superiore ad euro 900.000, è stato integralmente pagato.

A fine anno risultano in essere crediti verso clienti relativi ad importi depositati a notai in

attesa di essere svincolati a favore della società ad avvenuto accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione spettante allo Stato in occasione di vendite di immobili soggetti a vincolo monumentale. Tali somme sono state liberate nel 2021.

Si segnala come, progressivamente, si vada riducendo l'importo depositato a garanzia di possibili sopravvenienze passive connesse alla cessione della società Volare srl risalente al 2015 (al 31 dicembre il deposito residuo ammontava ad euro 207.763).

Le disponibilità liquide a fine esercizio ammontavano a euro 1.888.192.

Le principali partite del passivo

Nel bilancio societario al passivo hanno particolare rilevanza i fondi rischi accantonati che, complessivamente, superano i 2,1 milioni di euro.

Le partite più rilevanti si riferiscono al fondo oscillazione magazzino accantonato nel tempo a fronte delle difficoltà registrate nella dismissione di unità immobiliari residue da vecchie operazioni. Nel corso dell'anno è stato utilizzato per circa € 150.000 a fronte delle vendite di due unità in Piazza Argentina a Milano e in via Colombo a Bonassola.

Altro fondo, superiore ad euro 300.000, è stato appostato a fronte dei potenziali rischi derivanti dalla cessione della società Volare. Nel presente bilancio il fondo è stato ridotto di euro 100.000 a fronte del progressivo venir meno dei rischi connessi alla vendita. Prevediamo che a fine 2021 il fondo possa essere cancellato, al netto di eventuali sopravvenienze che potessero ancora sorgere nell'esercizio.

Altri accantonamenti sono stati fatti a copertura dei rischi derivanti dalle vendite riferite allo stabile in via Settala a Milano dove si ritiene possa essere necessario effettuare ulteriori interventi a sistemazione di difetti nelle lavorazioni appaltate all'impresa Montagna, oggi fallita, nei cui confronti in corso un articolato contenzioso.

Infine, oltre al TFR, è stato appostato un fondo a fronte di rischi finanziari connessi

all'operazione di copertura del rischio oscillazione tassi di interesse perfezionata in occasione della stipula del contratto di leasing relativo all'albergo ad Agrate Brianza.

Tra i debiti si rileva l'azzeramento dei debiti verso Banche e verso soci (per un importo complessivo di circa 1,2 milioni) e il permanere dell'iscrizione del debito verso l'impresa Montagna (appaltatrice di lavori in via Settala) contestato da Pria sia perché in gran parte riferito ad opere non eseguite e ad importi contrattualmente non dovuti.

In occasione della conferimento del ramo d'azienda dell'operazione a Courmayeur - La Palud alla società Les Niveaux è sorto un debito verso la società che è stato ripianato nel 2021.

Gli altri debiti si riferiscono alla normale attività societaria.

Il patrimonio netto

Al 31 dicembre il patrimonio netto ammonta ad euro 13.758.920

Tale valore tiene conto (in detrazione) delle azioni proprie detenute (1.500.000, pari al loro valore nominale), per una quota del 30% del capitale sociale, acquistate per un valore di euro 4.620.000. Tale valore è inferiore alla quota di patrimonio netto riferibile alle azioni detenute.

Il Consiglio di amministrazione valuta la possibilità di utilizzare Azioni proprie per il perfezionamento di accordi di partnership con terzi.

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. Come già detto il fondo oscillazione magazzino è considerato congruo rispetto alla copertura di tale rischio.

Non sono presenti accantonamenti a fronte delle partecipazioni detenute nelle società controllate in quanto si ritiene che il loro

valore di iscrizione sia significativamente inferiore a quello di possibile realizzo.

In merito al rischio di mancanza di liquidità necessaria a garantire l'ordinaria operatività, che potrebbe derivare da una forte riduzione dei flussi da vendite o da partecipazioni, si ritiene che esso sia molto contenuto a fronte della sostanziale inesistenza di debiti finanziari (se non per l'operazione di Agrate Brianza) e alla presenza di adeguate linee di credito attualmente inutilizzate.

Al riguardo si segnala anche il ricorso, per l'operazione di Agrate Brianza, ad un contratto di copertura del rischio oscillazione tassi, che, a fronte di un costo predeterminato, esclude la possibilità di incorrere in costi che potrebbero non rendere sostenibile l'investimento.

I rapporti con il sistema bancario

Pur in presenza di un sostanziale azzeramento dell'indebitamento verso banche la società continua a mantenere stretti rapporti con vari Banche che garantiscono linee di credito adeguate a supportare i primi impegni che dovessero derivare da nuove acquisizioni.

Inoltre Pria svolge un'attività di coordinamento delle attività finanziarie delle società controllate che, invece, ricorrono all'indebitamento per sostenere le operazioni sviluppate.

Indubbiamente le trasformazioni del mercato del credito comportano maggior vischiosità nel perfezionamento di nuovi finanziamenti, ma la consolidata affidabilità della società, la sua adeguata patrimonializzazione e la capacità di interloquire correttamente hanno consentito di garantire le necessarie linee di credito di sostegno all'attività. Per il finanziamento delle controllate Pria si è resa disponibile a prestare fidejussioni personali.

Contenziosi fiscali in essere

Per alcuni anni si è trascinato un contenzioso con il Comune di Pioltello in merito al valore da attribuire all'area di proprietà di Pria.

Nelle relazioni ai bilanci di esercizi precedenti ci siamo dichiarati fiduciosi sull'accoglimento delle ragioni portate avanti dalla società, anche sulla base delle valutazioni espresse da nostri professionisti.

Nel corso del 2020, a fronte di un nuovo accertamento, della immotivata pronuncia di una commissione tributaria, del crescere dei costi dei procedimenti per il loro moltiplicarsi e per il livello raggiunto (Corte di Cassazione), la società ha aderito ad una transazione che ha definito il valore dell'area in un importo lontano da quello accertato, ma comunque non soddisfacente ed ingiusto. Ma, nostro malgrado, la società ha ritenuto di fare proprie le considerazioni opportunistiche sopra richiamate. A fronte di un accantonamento effettuato negli anni precedenti per euro 60.000, nell'esercizio appena concluso è stata rilevata una ulteriore sopravvenienza passiva per circa euro 30.000. Purtroppo, il "ricorso alla giustizia", soprattutto in procedimenti tributari, comporta il doversi affidare a decisioni spesso molto superficiali, motivate in modo contraddittorio o, addirittura, immotivate. Di conseguenza, spesso, il contribuente è indotto ad esprimere il proprio consenso a soluzioni del tutto ingiustificate, al solo scopo di limitare i costi vivi (di cui molto difficilmente si ottiene il rimborso, anche in caso di riconoscimento del proprio diritto) e il tempo da dedicare.

Problematica assimilabile, anch'essa in materia di IMU, vede coinvolta la controllata Miramonti che deve opporsi al Comune di Courmayeur in un contenzioso, a riguardo del valore da attribuirsi all'area di proprietà, che vede addotte motivazioni (quando ci sono) assolutamente incoerenti con la situazione di fatto, con i principi giuridici e atti del Comune stesso.

Il conto economico

Per agevolare l'informativa riportiamo di seguito il conto economico di esercizio in forma riclassificata.

Conto economico 2020 riclassificato

Gestione immobiliare	2020	2019
Ricavi per vendite	4.427	4.240
Ricavi per esproprio		908
Ricavi per affitti	<u>32</u>	<u>51</u>
	4.459	5.198
Costo del venduto	- 4.248	-3.394
Utilizzo fondo oscillazione magazzino	193	44
Spese amministrative immobili	<u>-36</u>	<u>51</u>
	<u>-4.091</u>	<u>3.401</u>
Saldo gestione immobiliare	368	1.790
Saldo gestione alberghiera	-29	214
Altri ricavi e proventi	142	87
Costi e spese operative	<u>-951</u>	<u>-1.260</u>
Margine operativo lordo	-471	817
Gestione finanziaria	<u>614</u>	<u>-139</u>
Risultato prima delle imposte	143	678
Imposte di competenza	<u>-72</u>	<u>-19</u>
Risultato netto	<u>71</u>	<u>480</u>

Valori in migliaia di euro

Il risultato economico dell'esercizio, in valore assoluto certamente non soddisfacente, riflette, però, il progressivo spostamento dell'attività di Pria dallo sviluppo diretto delle operazioni a quello del loro sviluppo tramite la partecipazione a società veicolo.

Tale strategia comporta che i risultati delle partecipate si riflettano nel bilancio di Pria solo per la quota dei dividendi distribuiti o per plusvalenze da cessione di partecipazioni.

Nel 2020 solo Priaura ha distribuito un dividendo per euro 165.000, iscritto tra i proventi finanziari.

A seguito della cessione di una quota di partecipazione in Miramonti è stato possibile incassare dei crediti verso la società che hanno generato una plusvalenza di circa euro 450.000 iscritta nella voce *altri ricavi e proventi*.

Invece la gestione delle rimanenze (in gran parte risalenti ad operazioni concluse da molto tempo) ha fatto registrare una marginalità molto contenuta, spesso negativa, ma controbilanciata dal parziale utilizzo della riserva oscillazione magazzino.

Le altre partecipate (Miramonti e Les Niveaux) sono ancora in attesa di diventare operative.

L'immobile alberghiero ad Agrate Brianza, a seguito della crisi pandemica, ha fatto registrare una contenuta perdita contabile (circa euro 32.000) rispetto ad una marginalità positiva del 2019 superiore ad euro 200.000. Al riguardo è comunque opportuno rammentare che tra le voci iscritte in conto economico hanno grande rilevanza l'integrale imputazione a costo dei canoni di leasing e della quota parte del primo canone pagato alla firma del contratto.

Infine si segnala come, a seguito della progressiva riduzione dei rischi connessi alla vendita della partecipazione in Volare, conclusa nel 2015, è stato deciso di ridurre il relativo fondo rischi per euro 100.000. A fine 2021 auspichiamo che possa essere definitivamente liberata la residua parte del fondo.

Signori Azionisti,
 nel corso dell'esercizio appena concluso e ancora per alcuni mesi del 2021 (sperando che siano solo alcuni) lo svolgimento del lavoro quotidiano è stato molto ostacolato per l'applicazione delle regole normative e di buon senso atte a limitare i rischi pandemici. Al riguardo vogliamo segnalare che la società non ha fatto ricorso a cassa integrazione o ad altri sussidi sforzandosi di sostenere tutti i costi derivati. D'altra parte abbiamo anche saputo apprezzare lo spirito di adattamento e disponibilità dimostrato dai nostri dipendenti e collaboratori con i quali, anche nei periodi di chiusura assoluta, abbiamo potuto lavorare in modo assolutamente costruttivo e di adeguata soddisfazione, anche ricorrendo al lavoro da casa.

Negli ultimi anni la società si è trovata a sostituire alcuni collaboratori. In particolare, nel corso del 2020, è andata in pensione la nostra "storica" responsabile amministrativa, la Signora Marina Decleva, che tanto ha dato alla società nel corso della

sua venticinquennale collaborazione, sia in termini di qualità del lavoro che di sensibilità umana; siamo sicuri che chi è stata chiamata a sostituirla sarà capace di sostituirla con altrettante qualità (e lo ha già dimostrato), ma certamente non saremo noi a dimenticarci degli anni che ci hanno visto collaborare con tanta vicinanza.

La struttura della società negli ultimi anni si è ringiovanita e si sta attrezzando per adeguare il modello operativo al nuovo quadro economico e competitivo nel quale Pria si muove. Siamo sicuri che nei prossimi anni saranno raggiunti ambiziosi obiettivi di crescita e redditività.

Signori Azionisti,
 Il bilancio dell'esercizio 2020 chiude con un utile di euro 71.335.
 Il Consiglio di Amministrazione ne propone l'integrale destinazione a riserva straordinaria.

Alcuni indicatori finanziari

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

Quoziente primario di struttura (Patrimonio netto/immobilizzazioni)	197%
Leverage (capitale investito/patrimonio netto)	131%
Margine di struttura (Patrimonio netto - attivo fisso)	€ 6.789.820
ROE (utile-perdita d'esercizio/patrimonio netto)	0,52%
ROS (Margine operativo netto su ricavi)	-0,97%

Presidente Consiglio di Amministrazione
 Andrea Carlo Haupt



Genova, 3 Giugno 2021

PRIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SANT'ORSOLA 4 20123 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	7.407	8.237
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	20
7) altre	343.632	700
Totale immobilizzazioni immateriali	351.039	8.957
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	407	300
4) altri beni	13.808	1.874
Totale immobilizzazioni materiali	14.215	2.174
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	4.303.584	471.400
b) imprese collegate	0	8.052
Totale partecipazioni	4.303.584	479.452
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	966.296
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.300.262	3.076.634
Totale crediti verso imprese controllate	2.300.262	4.042.930
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	4.500
Totale crediti verso altri	0	4.500
Totale crediti	2.300.262	4.047.430
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.603.846	4.526.882
Totale immobilizzazioni (B)	6.969.100	4.538.013
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	594.223	1.813.924
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	5.644.946
4) prodotti finiti e merci	3.026.268	780.626
5) acconti	2.015.950	2.015.950
Totale rimanenze	5.636.441	10.255.446
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	954.527	1.017.941
Totale crediti verso clienti	954.527	1.017.941
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.000	15.000
Totale crediti verso imprese controllate	75.000	15.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.000
Totale crediti verso imprese collegate	0	10.000
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	301.715	345.577

esigibili oltre l'esercizio successivo	3.075	3.075
Totale crediti tributari	304.790	348.652
5-ter) imposte anticipate	415.128	459.793
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	100.132	74.145
esigibili oltre l'esercizio successivo	797.940	1.029.928
Totale crediti verso altri	898.072	1.104.073
Totale crediti	2.647.517	2.955.459
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.887.707	1.104.801
3) danaro e valori in cassa	506	40
Totale disponibilità liquide	1.888.213	1.104.841
Totale attivo circolante (C)	10.172.171	14.315.746
D) Ratei e risconti	867.915	989.439
Totale attivo	18.009.186	19.843.198
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	12.377.633	11.897.821
Varie altre riserve	0	1
Totale altre riserve	12.377.633	11.897.822
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(138.153)	(118.542)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	479.812
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.758.920	13.707.197
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	138.153	118.542
4) altri	1.990.114	2.343.179
Totale fondi per rischi ed oneri	2.128.267	2.461.721
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	40.933	118.190
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.061.249
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	1.061.249
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.165	124.862
Totale debiti verso banche	4.165	124.862
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	160.000	590.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.928	52.928
Totale acconti	212.928	642.928
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.325.499	1.273.099
Totale debiti verso fornitori	1.325.499	1.273.099
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	203.626	0
Totale debiti verso imprese controllate	203.626	0
12) debiti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	112.297	125.699
Totale debiti tributari	112.297	125.699
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.951	56.084
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.951	56.084
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.612	202.522
esigibili oltre l'esercizio successivo	106.950	56.233
Totale altri debiti	177.562	258.755
Totale debiti	2.077.028	3.542.676
E) Ratei e risconti	4.038	13.414
Totale passivo	18.009.186	19.843.198

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.861.900	6.163.237
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.399.305)	1.200.802
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	(324.250)
5) altri ricavi e proventi		
altri	387.635	141.426
Totale altri ricavi e proventi	387.635	141.426
Totale valore della produzione	1.850.230	7.181.215
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	190.252	4.297.505
7) per servizi	1.801.935	1.868.278
8) per godimento di beni di terzi	518.188	511.661
9) per il personale		
a) salari e stipendi	187.972	150.626
b) oneri sociali	50.976	45.725
c) trattamento di fine rapporto	14.499	12.267
e) altri costi	530	3.288
Totale costi per il personale	253.977	211.906
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.254	4.815
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.014	1.099
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	5.100
Totale ammortamenti e svalutazioni	14.268	11.014
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(668.256)	(986.940)
14) oneri diversi di gestione	210.568	450.850
Totale costi della produzione	2.320.932	6.364.274
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(470.702)	816.941
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	165.000	0
Totale proventi da partecipazioni	165.000	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	447.933	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	447.933	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	57	17
Totale proventi diversi dai precedenti	57	17
Totale altri proventi finanziari	447.990	17
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	0	59.926
altri	99.141	63.328
Totale interessi e altri oneri finanziari	99.141	123.254
17-bis) utili e perdite su cambi	(2)	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	513.847	(123.237)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	100.000	0
Totale rivalutazioni	100.000	0
19) svalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	15.804
Totale svalutazioni	0	15.804
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	100.000	(15.804)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	143.145	677.900
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	27.145	198.088
imposte differite e anticipate	44.665	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	71.810	198.088
21) Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	479.812

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	479.812
Imposte sul reddito	71.810	198.088
Interessi passivi/(attivi)	264.085	123.237
(Dividendi)	(165.000)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	242.230	801.137
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	14.268	5.914
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	15.804
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	10.290	12.267
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	24.558	33.985
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	266.788	835.122
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.619.005	(1.836.976)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	63.414	(937.879)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	52.400	831.771
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	121.524	84.425
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9.376)	(4.098)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(111.203)	151.835
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.735.764	(1.710.922)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.002.552	(875.800)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(264.085)	(123.237)
(Imposte sul reddito pagate)	(52.182)	(373.020)
Dividendi incassati	165.000	-
(Utilizzo dei fondi)	(353.065)	(7.788)
Altri incassi/(pagamenti)	(87.547)	(323)
Totale altre rettifiche	(591.879)	(504.368)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.410.673	(1.380.168)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(13.355)	(1.173)
Disinvestimenti	300	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(355.336)	(4.365)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.497.503)	-
Disinvestimenti	4.420.539	2.735.963
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.445.355)	2.730.425
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(120.697)	(863.515)
Accensione finanziamenti	-	411.249
(Rimborso finanziamenti)	(1.061.249)	-

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.181.946)	(452.266)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	783.372	897.991
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.104.801	206.328
Danaro e valori in cassa	40	521
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.104.841	206.849
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.887.707	1.104.801
Danaro e valori in cassa	506	40
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.888.213	1.104.841

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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.

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	33.33%

Le spese per migliorie beni di terzi sono state ammortizzate in funzione della durata residua dei relativi contratti di locazione o leasing.

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

I costi d'impianto, ampliamento, sviluppo e l'avviamento sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.

Immobilizzazioni materiali

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

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

Descrizione	Aliquote applicate
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Macchinari e attrezzature generiche	15%

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.

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 materie prime, ed i prodotti finiti sono stati iscritti applicando il metodo del costo specifico.

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.

Sulla parte non realizzata delle svalutazioni si è provveduto a determinare le imposte differite attive.

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 d'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*.

Criteri 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;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà.
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Dividendi

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

Imposte sul Reddito

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

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

L'ammontare delle imposte 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	1.104.801	782.885	1.887.686
Danaro ed altri valori in cassa	40	466	506
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi	966.296	-966.296	
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	2.071.137	-182.945	1.888.192
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	124.862	-120.697	4.165
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	124.862	-120.697	4.165
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.946.275	-62.248	1.884.027
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	3.081.134	-780.872	2.300.262
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	3.081.134	-780.872	2.300.262
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	1.061.249	-1.061.249	
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	1.061.249	-1.061.249	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	2.019.885	280.377	2.300.262
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	3.966.160	218.129	4.184.289

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	6.163.237		4.861.900	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	876.552	14,22	-3.399.305	-69,92
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.310.565	53,71	-478.004	-9,83
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.379.939	38,62	2.320.123	47,72
VALORE AGGIUNTO	1.349.285	21,89	-379.524	-7,81
Ricavi della gestione accessoria	141.426	2,29	387.635	7,97
Costo del lavoro	211.906	3,44	253.977	5,22
Altri costi operativi	450.850	7,32	210.568	4,33
MARGINE OPERATIVO LORDO	827.955	13,43	-456.434	-9,39
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	11.014	0,18	14.268	0,29
RISULTATO OPERATIVO	816.941	13,26	-470.702	-9,68
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-139.041	-2,26	613.847	12,63

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	677.900	11,00	143.145	2,94
Imposte sul reddito	198.088	3,21	71.810	1,48
Utile (perdita) dell'esercizio	479.812	7,79	71.335	1,47

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	8.237		830	7.407
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	20		20	
Altre immobilizzazioni immateriali	700	342.932		343.632
Totali	8.957	342.932	850	351.039

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2020 ammontano a Euro 351.039 (Euro 8.957 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	57.394	1.945	31.672	91.011
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	49.157	1.925	30.972	82.054
Valore di bilancio	8.237	20	700	8.957
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.105	-	352.231	355.336
Ammortamento dell'esercizio	3.935	20	9.299	13.254
Totale variazioni	(830)	(20)	342.932	342.082
Valore di fine esercizio				
Costo	60.499	1.945	383.903	446.347
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	53.092	1.945	40.271	95.308
Valore di bilancio	7.407	0	343.632	351.039

Altre immobilizzazioni immateriali

L'incremento più significativo è quello della voce Altre immobilizzazioni rappresentato da "migliorie su beni di terzi", e sono relative ai costi sostenuti per la ristrutturazione dell'Albergo sito in Agrate Brianza, oggetto di contratto di leasing.

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
Macchinari e attrezzatura generica	300	107		407
Altri beni	1.874	11.934		13.808
Totali	2.174	12.041		14.215

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 14.215 (Euro 2.174 alla fine dell'esercizio precedente).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Automezzi	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	10.724	10.541			9.653		30.018
Fondo ammortamento iniziale	10.724	8.667			9.353		28.145
Arrotondamento							1
Saldo a inizio esercizio		1.874			300		2.174
Acquisizioni dell'esercizio	12.827				229		13.056
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	2.997	593			7.257		10.847
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	2.997	593			7.257		10.847
Ammortamenti dell'esercizio	213	679			122		1.014
Arrotondamento							
Saldo finale	12.614	1.195			407	-1	14.215

L'incremento maggioritario si riferisce all'acquisto dei nuovi mobili e arredi.

Operazioni di locazione finanziaria

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.

In particolare in data 29 Dicembre 2017 la Società stipulò con Unicredit Leasing S.p.a, un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile a destinazione Alberghiera in Agrate Brianza, di cui di seguito si riportano i principali dati finanziari.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	4.658.955
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	153.605
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.528.854
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	34.235

Immobilizzazioni finanziarie

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

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate:				
Immobiliare Miramonti Srl	443.900	2.230.600	0	2.674.500
Priaura Srl	27.500	0	0	27.500
Les Niveaux Srl	0	1.601.584	0	1.601.584
Totale Imprese controllate	471.400	3.832.184	0	4.303.584
b) Imprese collegate	8.052		-8.052	0
Totale Imprese Collegate	8.052		-8.052	0
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
Priaura Srl c/finanziamento infruttifero	966.296	0	0	966.296
Immobiliare Miramonti Srl c/finanziamento infruttifero	2.772.176	792.390	-2.230.600	1.333.966
Immobiliare Miramonti c/acquisito crediti	304.457		-304.457	0
Totale Crediti Verso Imprese controllate	4.042.930	792.390	-2.535.057	2.300.262
d-bis) Verso altri				
Depositi Cauzionali	4.500		-4.500	0
Totale crediti verso altri	4.500		-4.500	0
Totali	4.526.882	4.624.574	-2.547.609	6.603.846

In riferimento alla movimentazione delle Immobilizzazioni finanziarie di cui sopra si forniscono le seguenti informazioni:

L'incremento di Euro 2.230.600 della partecipazione della controllata Immobiliare Miramonti Srl è da imputarsi all'aumento del capitale sociale deliberato in data 15/12/2020 perfezionato mediante imputazione a capitale di crediti per finanziamento infruttifero.

Nel corso dell'anno è stata costituita la società Les Niveaux Srl, mediante apporto di un ramo di azienda (operazione Courmayeur - La Palud) valutato a valore di libro.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	4.042.930	(1.742.668)	2.300.262	0	2.300.262
Crediti immobilizzati verso altri	4.500	(4.500)	0	-	0
Totale crediti immobilizzati	4.047.430	(1.747.168)	2.300.262	-	2.300.262

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	3.000.000	(47.232)	2.874.909	2.280.000	76,00%	2.674.500
Priaura Srl	Milano	10394330962	50.000	1.061.919	1.126.541	27.500	55,00%	27.500
Les Niveaux Srl	Milano	11513770963	100.000	-	1.601.584	100.000	100,00%	1.601.584
Totale								4.303.584

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3) Codice Civile l'iscrizione della partecipazione nella Società Miramonti Srl ad un valore superiore rispetto alla corrispondente quota di Patrimonio Netto è giustificata dal maggior valore della Società stessa derivante dal valore commerciale dell'immobile di proprietà, sito a Courmayeur.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Si segnala che i crediti immobilizzati si riferiscono esclusivamente a partite Verso soggetti aventi residenza in Italia .

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	1.813.924	(1.219.701)	594.223
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	5.644.946	(5.644.946)	0
Prodotti finiti e merci	780.626	2.245.642	3.026.268
Acconti	2.015.950	-	2.015.950
Totale rimanenze	10.255.446	(4.619.005)	5.636.441

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).

Prudenzialmente, al fine di sopperire a minusvalenze che potessero derivare dalla cessione di rimanenze, è iscritto al passivo un fondo oscillazione magazzino.

L'azzeramento della voce delle Rimanenze prodotti in corso di lavorazione è conseguente all'avvenuta ultimazione e cessione degli immobili di Via Lupetta a Milano, della vendita di altre unità, della iscrizione tra i beni finiti delle ultime unità di via Settala Milano, nonché al conferimento del ramo di azienda dell'operazione a Courmayeur località La Palud con i relativi immobili.

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	1.017.941	(63.414)	954.527	954.527	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	15.000	60.000	75.000	75.000	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	10.000	(10.000)	0	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	348.652	(43.862)	304.790	301.715	3.075
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	459.793	(44.665)	415.128		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.104.073	(206.001)	898.072	100.132	797.940
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.955.459	(307.942)	2.647.517	1.431.374	801.015

Crediti verso clienti

In riferimento ai crediti verso Clienti, si segnala che l'importo rilevante pari a Euro 915.000 iscritto in bilancio tra le fatture da emettere, è relativo alla vendita di una unità Immobiliare perfezionata nel 2020, ma sottoposta alla condizione sospensiva (realizzata nel 2021) del mancato esercizio del diritto di prelazione a favore dello Stato.

Crediti verso imprese controllate

Si tratta di crediti riferiti a prestazioni di servizi a favore delle controllate.

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

Crediti per Imposte Anticipate

Tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate relative a fondi rischi tassati. Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti Tributari entro esercizio successivo			
Ritenute subite	113	15	128
Crediti IRES/IRPEF			
Crediti IRAP			
Acconti IRES/IRPEF		73.880	73.880
Acconti IRAP		24.887	24.887
Altri crediti verso Erario	0	82.114	82.114
Crediti IVA	345.464	-224.757	120.707
Crediti tributari oltre esercizio successivo			
Altri crediti tributari	3.075		3.075
Arrotondamento		-1	-1
Totali	348.652	-43.862	304.790

La voce "Altri crediti tributari" si riferisce alla cessione del credito di imposta effettuato dal conduttore Rialto a parziale pagamento del canone di locazione. (Art.28 DL 34/2020)

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	74.145	100.132	25.987
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori		2.081	2.081
- altri	74.145	98.051	23.906
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	1.029.928	797.940	-231.988
Altri crediti:			
- n/c da ricevere	584.482	584.482	0
- deposito c/o Notaio Gattoni saldo quote Volare	407.291	207.763	-199.528

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
- altri	38.155	5.695	-231.988
Totale altri crediti	1.104.073	898.072	-206.001

La voce "Altri crediti entro l'esercizio" pari a Euro 98.051 risulta principalmente composta per Euro 40.944 al netto del relativo fondo di svalutazione dal credito verso Buena Vista Srl in liquidazione, di cui si prevede la definizione della partita entro breve termine. Il residuo è relativo a rate di spese condominiali anticipate ad amministrazioni di immobili di proprietà.

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 verso clienti dell'attivo circolante	5.100	3.742		1.358

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	1.104.801	782.906	1.887.707
Denaro e altri valori in cassa	40	466	506
Totale disponibilità liquide	1.104.841	783.372	1.888.213

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:	989.439	867.915	-121.524
'- su costi inerenti leasing	970.795	857.909	-112.886
- altri	18.644	10.006	-8.638
Totali	989.439	867.915	-121.524

Il risconto di euro 857.909 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 13.758.920 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
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	11.897.821	479.812	-	-		12.377.633
Varie altre riserve	1	-	(1)	-		0
Totale altre riserve	11.897.822	479.812	(1)	-		12.377.633
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(118.542)	-	-	19.611		(138.153)
Utile (perdita) dell'esercizio	479.812	479.812	-	-	71.335	71.335
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	-	-	-		(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.707.197	959.624	(1)	19.611	71.335	13.758.920

Al 31 dicembre 2020 il Capitale Sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Risulta iscritta la riserva negativa di euro 138.153, adeguata rispetto al valore di euro 118.542 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 2020 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		-
Riserve di rivalutazione	68.105			-
Riserva legale	1.000.000	U	B	1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	12.377.633	U	A,B,C	12.377.633
Varie altre riserve	0			-
Totale altre riserve	12.377.633			12.377.633
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(138.153)			(138.153)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)			(4.620.000)
Totale	13.687.585			8.619.480
Quota non distribuibile				1.000.000
Residua quota distribuibile				7.619.480

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	(118.542)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(19.611)
Valore di fine esercizio	(138.153)

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Fondo svalutazione magazzino	1.712.263	-148.008	1.564.255
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino e via Settala	150.000	-42.057	107.943
- Fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l.	196.460	-6.960	189.500
- Fondo rischi transazione Volare	420.916	-100.000	320.916
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello	60.000	-60.000	0
Totali	2.343.179	-353.065	1.990.114

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; i relativi utilizzi sono andati a copertura di minori valori registrati in fase di vendita di immobili iscritti tra le rimanenze.

Il fondo rischi per l'operazione Volare S.r.l. è stato liberato per venir meno di parte dei rischi per cui era stato costituito.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 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	118.190
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.900
Utilizzo nell'esercizio	87.157
Totale variazioni	(77.257)
Valore di fine esercizio	40.933

La variazione del debito TFR rispetto all'anno precedente è relativa al pagamento dello stesso alla dipendente amministrativa andata in pensione, e sostituita con nuova impiegata.

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	1.061.249	(1.061.249)	0	-	0
Debiti verso banche	124.862	(120.697)	4.165	4.165	-
Acconti	642.928	(430.000)	212.928	160.000	52.928
Debiti verso fornitori	1.273.099	52.400	1.325.499	1.325.499	-
Debiti verso imprese controllate	0	203.626	203.626	203.626	-
Debiti tributari	125.699	(13.402)	112.297	112.297	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.084	(15.133)	40.951	40.951	-
Altri debiti	258.755	(81.193)	177.562	70.612	106.950

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale debiti	3.542.676	(1.465.648)	2.077.028	1.917.150	159.878

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio			
Conti correnti passivi	13.097	4.165	-8.932
- altri	111.765	0	-111.765
Totale debiti verso banche	124.862	4.165	-120.697

I debiti verso banche iscritti in bilancio, sono relativi alle competenze bancarie di competenza addebitate l'anno successivo.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio			
Anticipi da clienti	590.000	150.000	-440.000
b) Acconti oltre l'esercizio	52.928	52.928	0
Anticipi da clienti	52.928	52.928	0
Totale acconti	642.928	212.928	-430.000

L'importo di euro 150 mila si riferisce a quanto incassato a titolo d'acconto per l'acquisto della vendita d'un immobile in Milano Via Lupetta.

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	1.099.319	1.220.072	120.753
Fatture da ricevere entro esercizio	173.779	105.427	-68.352
Totale debiti verso fornitori	1.273.099	1.325.499	52.400

Segnaliamo che la partita di debito verso fornitori è in gran parte bilanciata da crediti da compensare con gli stessi fornitori.

I debiti per fatture da ricevere si riferiscono a prestazioni professionali prestate nel 2020 non ancora fatturate.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Les Niveaux Srl		203.626	203.626
Arrotondamento			
Totale debiti verso imprese controllate		203.626	203.626

La partita si riferisce all'importo di Euro 203.326 dovuto alla controllata Les Niveaux Srl, saldato nel 2021.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRES dell'esercizio	46.206	-19.061	27.145
Debito IRAP	5.976	-5.976	
Erario c.to ritenute dipendenti	64.718	-3.401	61.317
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	8.800	15.010	23.810
Imposte sostitutive		25	25
Arrotondamento	-1	1	
Totale debiti tributari	125.699	-13.402	112.297

Le ritenute effettuate in Dicembre su competenze a dipendenti e lavoratori autonomi sono state regolarmente versate in data 18 Gennaio 2021.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	55.227	40.745	-14.482
Debiti verso Inail	737	147	-590
Debiti verso Enasarco			
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	119	58	-61
Arrotondamento	1	1	
Totale debiti previd. e assicurativi	56.084	40.951	-15.133

Il debito verso l'Inps risulta regolarmente saldato in data 18 Gennaio 2021.

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	202.522	70.612	-131.910
Debiti verso dipendenti/assimilati	148.570	14.144	-134.426
- altri	53.952	56.468	2.516
b) Altri debiti oltre l'esercizio	56.233	106.950	50.717
Altri debiti:			
- altri	56.233	106.950	50.717
Totale Altri debiti	258.755	177.562	-81.193

La voce "Altri debiti Oltre l'esercizio successivo" risulta principalmente composta da debito verso il comune di Pioltello per Euro 95.131 relativo al pagamento Imu anni 2011/2020 a seguito di accordo di conciliazione sottoscritto in data 23/10/20. Tale debito verrà estinto in cinque anni.

Per completezza si informa che in conformità agli accordi sottoscritti la prima rata pari a Euro 19.008 è stata pagata nel mese di Gennaio 2021.

A garanzia del predetto impegno, è stata rilasciata una fideiussione bancaria a prima richiesta con scadenza 31/03 /2025.

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

Al 31/12/2020 non esistono finanziamenti Soci.

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:		218	218
- altri		218	218
Ratei passivi:	13.414	3.820	-9.594
- altri	13.414	3.820	-9.594
Totali	13.414	4.038	-9.376

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	6.163.237	4.861.900	-1.301.337	-21,11
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.200.802	-3.399.305	-4.600.107	-383,09
Variazioni lavori in corso su ordinazione	-324.250		324.250	
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
Altri ricavi e proventi	141.426	387.635	246.209	174,09
Totali	7.181.215	1.850.230	-5.330.985	

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	4.426.885
Affitti attivi	435.014
Totale	4.861.900

I ricavi per vendita Italia ammontano ad euro 4.426.885 e sono così ripartiti:

Immobile venduto	Ricavo
Milano, Via Settala 19	1.164.200
Milano, Via Lupetta 10	2.782.185
Immobile Bonassola	415.000
Altri immobili	65.500

I ricavi per locazioni sono prevalentemente riferiti all'immobile per attività alberghiera.

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.

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	190.252	-4.107.253	-95,57
Per servizi	1.868.278	1.801.935	-66.343	-3,55
Per godimento di beni di terzi	511.661	518.188	6.527	1,28
Per il personale:				
a) salari e stipendi	150.626	187.972	37.346	24,79
b) oneri sociali	45.725	50.976	5.251	11,48
c) trattamento di fine rapporto	12.267	14.499	2.232	18,20
e) altri costi	3.288	530	-2.758	-83,88
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	4.815	13.254	8.439	175,26
b) immobilizzazioni materiali	1.099	1.014	-85	-7,73
d) svalut.ni crediti att. circolante	5.100		-5.100	-100,00
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	-986.940	-668.256	318.684	
Oneri diversi di gestione	450.850	210.568	-240.282	-53,30
Arrotondamento				
Totali	6.364.274	2.320.932	-4.043.342	

La variazione della voce "materie prime e merci" è riferito il costo del venduto delle unità iscritte tra le rimanenze cedute a terzi, dai valori di iscrizione dei beni immobili conferiti nella società Les Niveaux Srl.

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" è principalmente composto dall'Imposta IMU pari a Euro 167.578, da Imposte di registrazione contratti di affitto, Imposte comunali, e diritti vari.

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	22.401
Altri	76.740
Totale	99.141

Tra i costi per altri debiti sono iscritti gli interessi riconosciuti a fronte dei finanziamenti soci e i premi pagati per il contratto di swap di cui all'apposita sezione in calce alla presente nota integrativa.

Si evidenzia chela composizione della voce "C.15 a) riflette i dividendi distribuiti dalla società Controllata Priaura Srl per Euro 165.000.

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Proventi da partecipazioni	165.000					165.000
Totali	165.000					165.000

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16 a) e d):

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					57	57
Altri proventi	447.933					447.933
Totali	447.933				57	447.990

La voce "Altri proventi" è riferita alla plusvalenza della differenza tra quanto pagato dall'Immobiliare Miramonti a saldo di propri debiti a fronte del corrispettivo pagato per il relativo acquisto da terzi.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. rileviamo che:

- Sono state iscritte sopravvenienze attive per Euro 6.320 riferite ai rimborsi non precedentemente previsti.
- Sono stati utilizzati fondi per Euro 193.065 relativi al fondo oscillazione magazzino e al fondo rischi per operazione di Via Settala.

Le sopravvenienze passive ammontano a Euro 7.968

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	198.088	-170.943	-86,30	27.145
Imposte anticipate		44.665		44.665
Totali	198.088	-126.278		71.810

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 negli 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					
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate					459.793	
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Imposte anticipate nette IRES e IRAP	459.793		-44.665		415.128	
Totali imposte anticipate nette	459.793		-44.665		415.128	

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	143.145	
Onere fiscale teorico %	24	34.355
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	186.106	
- quota spese rappresentanza	295	
'- spese manutenzione	2.193	
Totale	188.594	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	167.578	
- sopravvenienze passive	7.968	
- spese telefoniche	1.021	
- multe e ammende	9.188	
- altre imposte indeducibili	1.250	
- quota terreno leasing	72.691	
- altre variazioni in aumento	2.310	
'- interessi indeducibili	85.852	
'- utilizzo ACE	-30.246	
- deduzione IRAP	-2.291	
- quota non imponibile utili	-156.750	
- altre variazioni in diminuzione	-19	
Totale	158.552	
Imponibile IRES	113.103	
IRES corrente per l'esercizio		27.145

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)	-216.725	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	26.456	
- IMU	167.578	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	186.326	
- quota terreno leasing	72.691	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- utilizzo fondo rischi	183.106	
Totale	53.220	
Onere fiscale teorico %	3,90	2.076
Deduzioni:		
- cuneo fiscale	256.311	

Descrizione	Valore	Imposte
Totale	256.311	
Imponibile IRAP	-203.091	
IRAP corrente per l'esercizio		

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 31/12/2020.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	3
Totale Dipendenti	5

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 31/12/2020, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	150.000	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	7.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.500

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 e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

Di seguito si riporta il dettaglio delle garanzie bancarie e assicurative rilasciate:

Ente erogatore	Beneficiario	Natura	Importo
Assicurazione Atradius	Controllata Priaura Srl Fideiussione credito di firma	altre garanzie	319
Banco Bpm	Controllata Priaura Srl Fideiussione credito di firma	altre garanzie	165
Banco Bpm	Controllata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	115
Banco Bpm	Controllata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	550
Unicredit	Controllata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	182
Totale			1.331

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.

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 138.153; trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32 del fair value negativo al 31 dicembre 2020 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	138.153	118.542	19.611	Copertura	1.636.542	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	71.335
Totale	71.335

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.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 03 Giugno 2021

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 2020

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 2020 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 2020 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

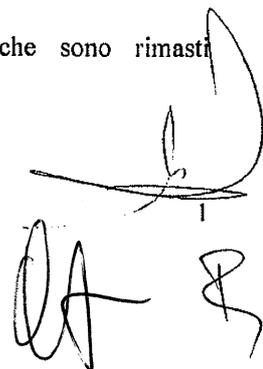
Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla Società e per quanto concerne:

- 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 (2020) e quello precedente (2019). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 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 pur essendo mutato rispetto all'esercizio precedente non sono mutate le prassi aziendali di rilevazione dei dati;
- 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;




 2
 

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio e precisamente in data 14 dicembre 2020 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

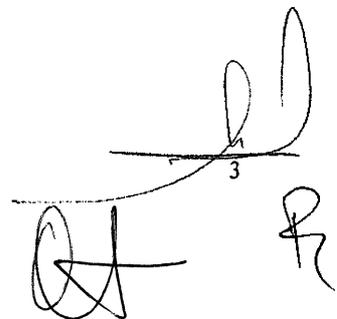
Il Collegio ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento 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 2020 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;

3



- 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;
- segnaliamo infine che la società ha ritenuto di non avvalersi delle norme concernenti la rivalutazione dei beni di cui all'art. 110 dl 104/2020 e che la stessa non ha percepito alcun indennizzo previsto dai decreti c.d. Ristoro.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 71.335.

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 2020, così come redatto dagli amministratori, condividendo la proposta da loro formulata in nota integrativa di imputare a riserva straordinari l'utile di esercizio.

Genova, 14 Giugno 2021

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovià)

(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 dicembre 2020 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 dicembre 2020, 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 dicembre 2020, 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 dicembre 2020 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 dicembre 2020 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, 14 giugno 2021



Patuto Samuele

(Socio - Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di Revisione