



BILANCIO 2021

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 -14
- Bilancio: dati anagrafici	Pag.	1
Stato patrimoniale	"	2 - 4
Conto economico	"	5 - 6
Rendiconto finanziario	"	7 - 8
Nota integrativa	"	9 - 39
- Relazione del Collegio Sindacale	"	1 - 4
- Relazione della Società di Revisione	"	1 - 3

PRIA S.P.A.

Sede in MILANO VIA SANT'ORSOLA 4
Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.
Registro Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi n. 03219550963 - C.F. 03219550963
R.E.A. di Milano n. 1658399 - Partita IVA 03219550963

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2021

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2021 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta. Questa relazione ha un formato diverso da quello utilizzato nei precedenti esercizi per renderne la lettura più uniforme rispetto ai bilanci pubblicati dalla maggior parte delle società.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La società si propone lo sviluppo di iniziative immobiliari sul territorio nazionale attraverso la loro acquisizione, anche con procedure complesse e il loro sviluppo attraverso attività di valorizzazione urbanistica, edilizia e contrattuale ecc., in previsione della loro successiva cessione.

L'attività viene esercitata prevalentemente attraverso società partecipate, che svolgono le seguenti attività:

- Les Niveaux S.r.l. che sviluppa un intervento di riqualificazione di un ampio comparto immobiliare già degradato in comune di Cormayeur (AO) località La Palud;
- Immobiliare Miramonti srl proprietaria di un'ampia area a Courmayeur con sovrastanti alcuni edifici in stato di abbandono dei quali si prevede la demolizione per la successiva realizzazione di un complesso misto ricettivo/residenziale;
- Priaura S.r.l. specializzata nello sviluppo di iniziative a prevalente destinazione commerciale e che, attualmente, ha in corso il recupero di un edificio dismesso a Parma, superiore ai 12.000 mq, per realizzare sia delle unità a destinazione commerciale che altre destinazione uffici e servizi

Rispetto all'esercizio precedente si segnala l'avvenuta cessione di una quota del 15% in Priaura S.r.l., così da ridurre la partecipazione complessivamente detenuta al 40% del capitale.

La società ha la sua sede principale a MILANO, che rappresenta anche la sua sede legale, ed ha uffici amministrativi a Genova, in via XX Settembre 5.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 38.278

i principali fattori che hanno influenzato il risultato di esercizio sono i seguenti:

- la significativa riduzione dei ricavi da vendite (passati da 4,9 milioni di euro a 1,6 milioni);
- l'incremento dei ricavi da locazione (da 435 mila euro a 527 mila);
- la realizzazione di importanti dividendi dalla già controllata Priaura S.r.l.;
- la riduzione degli oneri finanziari da 99 a 57 mila euro;
- il venir meno, almeno in parte, di ragioni per le quali si erano costituiti dei fondi rischi negli esercizi precedenti, con la conseguente parziale liberazione del relativo accantonamento;
- l'incremento degli ammortamenti per nuovi investimenti di ammodernamento dell'albergo di proprietà ad Agrate Brianza.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni	6.969.100	848.687	7.817.787
Attivo circolante	10.172.171	-1.370.941	8.801.230
Ratei e risconti	867.915	-83.600	784.315
TOTALE ATTIVO	18.009.186	-605.854	17.403.332
Patrimonio netto:	13.758.920	97.181	13.856.101
- di cui utile (perdita) di esercizio	71.335	-33.057	38.278
Fondi rischi ed oneri futuri	2.128.267	-288.033	1.840.234
TFR	40.933	-5.455	35.478
Debiti a breve termine	1.917.150	-387.126	1.530.024
Debiti a lungo termine	159.878	-19.007	140.871
Ratei e risconti	4.038	-3.414	624
TOTALE PASSIVO	18.009.186	-605.854	17.403.332

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	4.861.900		1.520.218	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-3.399.305	-69,92	-722.562	-47,53
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-478.004	-9,83	12.999	0,86
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.320.123	47,72	1.117.591	73,52
VALORE AGGIUNTO	-379.524	-7,81	-332.934	-21,90
Ricavi della gestione accessoria	387.635	7,97	140.624	9,25
Costo del lavoro	253.977	5,22	204.421	13,45
Altri costi operativi	210.568	4,33	146.320	9,62
MARGINE OPERATIVO LORDO	-456.434	-9,39	-543.051	-35,72
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	14.268	0,29	53.846	3,54
RISULTATO OPERATIVO	-470.702	-9,68	-596.897	-39,26
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	613.847	12,63	654.166	43,03
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	143.145	2,94	57.269	3,77
Imposte sul reddito	71.810	1,48	18.991	1,25
Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	1,47	38.278	2,52

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

La forte contrazione dei ricavi è conseguenza, prevalentemente, del venire a conclusione dell'operazione in via Settala per la quale sono rimaste da perfezionare poche vendite.

In parallelo, invece, sono incrementati i ricavi da locazione in seguito alla crescita del canone relativo all'albergo di Agrate che, nella seconda metà dell'anno, ha potuto godere di un'attività quasi tornata all'ordinarietà, nonché dall'incremento delle prestazioni a favore delle società controllate.

La forte contrazione dei costi per servizi è conseguenza del fatto che tale partita includeva nel 2020 anche i costi per appalti e progettazioni relativi all'intervento a Cormayeur, La Palud; a seguito del conferimento dell'operazione in Les Niveaux srl, le ulteriori attività svolte sono state registrate dalla controllata.

Tra i proventi finanziari registrati nel 2021 particolare rilevanza hanno assunto i dividendi distribuiti dalla controllata Priaura srl (euro 550.000); significativa è stata pure la liberazione per euro 150.000 del fondo rischi accantonato per eventuali sopravvenienze connesse alla cessione della partecipazione in Volare srl.

ANDAMENTO E CARATTERISTICHE DELLA GESTIONE

In continuità con gli sviluppi dell'operatività dei precedenti esercizi, anche nel 2021 Pria si è in gran parte concentrata nello sviluppo delle attività delle controllate Priaura, Les Niveaux e Miramonti.

In parallelo sono state svolte le attività necessarie alla gestione delle residue operazioni e, più in particolare, dell'albergo di proprietà ad Agrate Brianza, degli immobili ad Albenga, e delle unità residue da operazioni ormai risalenti nel tempo.

L'attività si è svolta in un ambiente e mercato molto particolari, caratterizzati dalle più diverse conseguenze della pandemia.

In particolare, abbiamo visto l'incremento dell'interesse nell'investimento in immobili per soddisfare esigenze abitative primarie molto cambiate (maggiori spazi, migliori servizi, qualità delle connessioni fisiche ed informatiche, ecc), ricerca di seconde case di pregio per un utilizzo più intenso, minore attrattività degli immobili a destinazione commerciale e ufficio, forte richiesta di immobili a destinazione logistica e a servizi per la persona.

Purtroppo, soprattutto la seconda parte dell'anno e i primi mesi del 2022, hanno fatto registrare un forte incremento dei costi di tutti i componenti necessari alla realizzazione degli immobili; gli incrementi sono dovuti certamente alla congiuntura mondiale (ripresa post-pandemia più veloce del previsto, indisponibilità di componenti elettronici, aumento del costo delle materie prime, dei trasporti e dell'energia, ecc.), e nel nostro settore, anche e soprattutto dall'incremento della domanda "drogato" da una normativa sui Bonus edilizi che ai nostri occhi (pur condividendone l'intento di migliorare la qualità dell'edificato) è sembrata sbagliata sia nei contenuti che nella forma.

In questo quadro Pria resta fortemente impegnata nella realizzazione e commercializzazione di immobili commerciali di media superficie di vendita (tramite Priaura) e di seconde case di pregio (tramite Les Niveaux).

Anche le operazioni ancora "in rampa di lancio" hanno queste caratteristiche: Priaura con interventi a Brescia e Bergamo; Les Niveaux con il completamento dell'intervento a Courmayeur; Miramonti con lo sviluppo dell'iniziativa alberghiera e residenziale sempre a Courmayeur.

Purtroppo, non si riesce ad attivare queste iniziative in tempi ragionevoli per i continui e spesso ingiustificabili intoppi burocratici.

Particolare importanza per Pria riveste l'investimento nell'albergo di 150 camere ad Agrate Brianza che, all'inizio del 2022, ha migliorato il proprio posizionamento sul mercato cambiando insegna da IBIS a Mercure; ciò è stato possibile per l'importante attività di ammodernamento in corso. Infatti,

Pria sta completando il progressivo rifacimento di tutti i bagni e, il gestore sta adeguando le finiture e i servizi dell'albergo ai nuovi standard richiesti.

L'attività alberghiera in genere ha sofferto in modo accentuato gli effetti della pandemia; ma dopo la riduzione delle restrizioni, grazie agli investimenti effettuati e all'efficacia della gestione da parte dei nostri conduttori, la struttura ha ripreso l'attività in modo più performante rispetto a strutture assimilabili.

Questa efficienza si riflette sull'incremento della parte variabile del canone riconosciuto che, negli ultimi trimestri 2021 si è avvicinato a quello del periodo pre-pandemico. Tali livelli di canone permettono un margine di gestione positivo dopo la copertura dei costi che la società sopporta: canoni di locazione finanziaria, oneri di copertura oscillazione tassi (IRS), oneri fiscali e di amministrazione, costi assicurativi e ammortamenti.

Purtroppo, non è facile prevedere l'incidenza degli eventi bellici sulla gestione del 2022, ma continuiamo ad auspicare che la qualità espressa dalla struttura riesca a garantire, ancora una volta, il superamento di un periodo così difficile.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

L'impossibilità di dar corso alle numerose iniziative in portafoglio ha posto le condizioni per immobilizzare rilevanti liquidità. La loro entità e la mancata redditività hanno condotto il Consiglio di Amministrazione a proporre la distribuzione ai soci.

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.887.707	607.564	2.495.271
Danaro ed altri valori in cassa	506	-253	253
Crediti finanziari entro i 12 mesi		1.516.328	1.516.328
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.888.213	2.123.639	4.011.852
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.165	87	4.252
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	4.165	87	4.252
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.884.048	2.123.552	4.007.600
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	2.300.262	-916.296	1.383.966
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	2.300.262	-916.296	1.383.966
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	2.300.262	-916.296	1.383.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	4.184.310	1.207.256	5.391.566

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	2.495.524	14,34
Liquidità differite	2.176.142	12,50
Disponibilità di magazzino	4.913.879	28,24
Totale attivo corrente	9.585.545	55,08
Immobilizzazioni immateriali	594.071	3,41
Immobilizzazioni materiali	27.338	0,16

Immobilizzazioni finanziarie	7.196.378	41,35
Totale attivo immobilizzato	7.817.787	44,92
TOTALE IMPIEGHI	17.403.332	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	1.530.648	8,80
Passività consolidate	2.016.583	11,59
Totale capitale di terzi	3.547.231	20,38
Capitale sociale	5.000.000	28,73
Riserve e utili (perdite) a nuovo	8.817.823	50,67
Utile (perdita) d'esercizio	38.278	0,22
Totale capitale proprio	13.856.101	79,62
TOTALE FONTI	17.403.332	100,00

Le disponibilità di magazzino rappresentano le rimanenze immobiliari della società. Esse si riferiscono alle seguenti 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. Nel 2021 sono 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 potrebbero beneficiare delle varie agevolazioni previste dalla normativa vigente (bonus facciate, ecobonus, eliminazione barriere architettoniche, sisma bonus, ecc),.

Però, l'insorgere dell'impossibilità del venditore a perfezionare il contratto, ha reso l'operazione non praticabile. Sono in corso negoziazioni per risolvere la situazione.

Aree di proprietà a Pioltello

Pria è proprietaria, in comunione con altri, di un ampio appezzamento di terreno a Limito 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 rispetto al loro costo, che sono state coperte con il parziale utilizzo del fondo oscillazione prezzi a suo tempo costituito.

Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente primario di struttura		1,97	1,77
----- Patrimonio Netto ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.		
Quoziente secondario di struttura		2,31	2,03
----- Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Leverage (dipendenza finanz.)		1,31	1,26
----- Capitale Investito ----- Patrimonio Netto	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.		
Elasticità degli impieghi		61,30	55,08
----- Attivo circolante ----- Capitale investito	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,31	0,26
Mezzi di terzi			
----- Patrimonio Netto			

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Rendimento del personale	L'indice espone la produttività del personale, misurata nel rapporto tra ricavi netti e costo del personale.	19,14	7,44
Ricavi netti esercizio			
----- Costo del personale esercizio			
Rotazione dei debiti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori.	193	398
Debiti vs. Fornitori * 365			
----- Acquisti dell'esercizio			
Rotazione dei crediti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale offerta ai clienti.	72	9
Crediti vs. Clienti * 365			
----- Ricavi netti dell'esercizio			

Indici di liquidità	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Indice di durata del magazzino - merci e materie prime	L'indice esprime la durata media della giacenza di materie prime e merci di magazzino.		16.920
Scorte medie merci e materie prime * 365			
----- Consumi dell'esercizio			
Indice di durata del magazzino - semilavorati e prodotti finiti	L'indice esprime la durata media della giacenza di semilavorati e prodotti finiti di magazzino.	390	1.721
Scorte medie semilavor. e prod. finiti * 365			
----- Ricavi dell'esercizio			
Quoziente di disponibilità	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.	5,33	5,84
Attivo corrente			
----- Passivo corrente			
Quoziente di tesoreria	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.	2,40	2,63
Liq imm. + Liq diff.			
----- Passivo corrente			

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	2.380,34	1.315,66
Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.			
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	-9,68	-39,26
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.			
Return on investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	-2,61	-3,43
Risultato operativo ----- Capitale investito es.			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	0,52	0,28
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto			

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AMBIENTE

Pria ha prevalentemente focalizzato la propria attività nel recupero di immobili degradati. Negli ultimi anni le operazioni più rilevanti sono state:

- il recupero dell'area a Milano, in via Torino, angolo via Lupetta all'interno della quale erano ancora presenti i residui dei bombardamenti bellici del 1943;
- il recupero dello stabile a Parma, già sede della FIAT, poi del Consorzio Agrario e di Mercatone Uno, ormai in stato di grande degrado;
- la riapertura di un cantiere abbandonato da molti anni a Courmayeur, località La Palud, dove, congiuntamente ad altri immobili confinanti degradati, è in corso la realizzazione di un complesso residenziale di grande qualità;
- l'ammodernamento di uno stabile a Milano in via Settala;
- la progettazione del recupero ad uso ricettivo e residenziale di un'area a Courmayeur sulla quale, da più di 40 anni, giace la struttura di un immobile mai ultimato ed abbandonato.

La realizzazione di tali opere, nel centro delle città o comunque in posizioni paesaggisticamente delicate, pur nella loro dimensione relativamente contenuta, consente a Pria di lasciare sui territori dove opera un rilevante segno architettonico e ambientale.

INFORMAZIONI ATTINENTI AL PERSONALE

SICUREZZA

La società opera in tutti i suoi ambienti in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 81/08 per la sicurezza dei lavoratori.

In particolare nel corso dell'esercizio sono state adottate tutte le misure di sicurezza previste per il contenimento della diffusione del COVID-19, compresa l'adozione dello *smart working*, ove possibile.

La società non ha in corso alcun contenzioso verso dipendenti o ex dipendenti.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

I principali rischi che sopporta la società nello sviluppo delle proprie iniziative, al di fuori di quelli derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, sono riconducibili a:

- riduzione della domanda di immobili da parte di utilizzatori finali o investitori; a tale rischio la società cerca di ovviare diversificando i mercati di sbocco sia dal punto di vista geografico (le principali operazioni in corso sono a Milano, Parma e Courmayeur) che tipologico (residenziale prima e seconda casa, alberghiero, commerciale e uffici);
- riduzione della capacità di ricorso al credito; la società intrattiene rapporti creditizi con molte banche che hanno sempre garantito il sostegno finanziario delle operazioni; per mantenere ampi margini di sicurezza il ricorso al credito bancario è stato sempre limitato (leve creditizie prudenziali) e in gran parte articolato su anticipazioni di contratti già conclusi;
- aumento dei tassi di interesse; la società ha in essere un debito a lungo termine rappresentato dal contratto di leasing relativo all'immobile a destinazione alberghiera ad Agrate Brianza con scadenza al 31 dicembre 2029; a fine 2021 il debito residuo ammontava a circa € 3.000.000 coperto, per il 50%, da un contratto di Interest Rate Swap sino alla scadenza del contratto;
- inadempimento contrattuale da parte di acquirenti; il rischio è considerato contenuto perché controbilanciato dagli importi versati prima della vendita a titolo di caparra o acconto prezzo;
- inadempimento da parte di fornitori; questo rischio, soprattutto nel caso di appalti, si ripercuote nelle possibili perdite su acconti versati ai fornitori o nel possibile inadempimento da parte di Pria ad obblighi contrattuali di consegna di immobili venduti; per limitare tali rischi si interviene con clausole contrattuali specifiche. Ha pure rilievo il rischio di inadempimento da parte di venditori di immobili per il quale rischio si ricorre alle tutele legali.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società non ha in essere investimenti in attività finanziarie diverse dalle partecipazioni in società.

RISULTATI CONSEGUITI TRAMITE SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE

La società ha detenuto nel corso dell'esercizio alcune partecipazioni di controllo, che integrano la fattispecie del controllo societario così come definita dall'art. 2359 c.c.

Di seguito forniamo una descrizione delle attività delle società controllate:

Les Niveaux S.r.l.

Pria detiene una partecipazione al capitale pari ai due terzi. La società ha in corso lo sviluppo di una iniziativa immobiliare a Courmayeur, località La Palud, che consiste nella realizzazione di un complesso immobiliare di nuova costruzione composto di sette unità (due ad uso ufficio, due ad uso prima casa e tre ad uso seconda casa, oltre a numerose autorimesse ed altri accessori).

L'iniziativa nasce dall'acquisto in sede di asta giudiziale da parte di Pria di un complesso in corso di costruzione e da lungo tempo abbandonato. Successivamente il complesso è stato conferito in Les Niveaux e implementato con l'acquisto di altri due immobili confinanti, in grave stato di degrado.

L'operazione, dal punto di vista edilizio, è molto avanzata (ne auspichiamo l'ultimazione entro il 2022) e, commercialmente, vede l'avvenuta stipula di accordi preliminari relativi a cinque unità e autorimesse pertinenziali. È prevedibile il perfezionamento di queste vendite entro l'anno. Per le altre unità e per le autorimesse non ancora vendute, compatibilmente all'ottenimento del cambio di destinazione di una delle unità residue, si ritiene prevedibile la vendita entro il 2023 per un giro d'affari complessivo di circa 12 milioni di euro.

L'intervento, di alta qualità costruttiva, è di particolare rilevanza anche in previsione dello sviluppo di altra iniziativa a Courmayeur di proprietà di Immobiliare Miramonti s.r.l.

Immobiliare Miramonti S.r.l.

La società è partecipata da Pria con una quota del 76% del capitale sociale.

È proprietaria di un complesso immobiliare mai ultimato, già a destinazione alberghiera, nel centro di Courmayeur, in viale Monte Bianco.

L'acquisto della proprietà si è perfezionato nel 2017 in esito ad un contenzioso con i danti causa che trovava origine in fatti del 2009! Successivamente all'acquisto della partecipazione da parte di Pria, è stata sottoposta all'amministrazione una progettazione preliminare, verbalmente condivisa, che non è stato possibile perfezionare in adeguati titoli edilizi per difficoltà burocratiche legate alla instabilità del sistema politico locale (in cinque anni siamo passati attraverso tre amministrazioni).

Attualmente sembra che la maggior parte degli ostacoli incontrati siano stati verbalmente superati e che, quindi, a breve possa essere iniziato il percorso autorizzativo ultimativo.

Il progetto prevede l'abbattimento dei ruderi esistenti e la realizzazione di un complesso ricettivo (albergo e RTA) e di uno residenziale. La posizione dell'immobile al centro della località, in posizione panoramica e soleggiata e la qualità progettata sono i presupposti per la realizzazione di una costruzione che non solo elimina una ferita nel cuore di Courmayeur, che si trascina da più di 40 anni, ma che potrà dare ulteriore impulso alla nuova anima che sta acquisendo Courmayeur che da luogo riservato principalmente al turismo si sta trasformando in una meta dove poter risiedere anche per svolgervi la propria attività lavorativa.

Priaura S.r.l.

Pria detiene in Priaura una partecipazione del 40%. Fino alla fine dell'anno Pria ne deteneva il controllo con una partecipazione del 55%. A fine anno è stato ceduto il 15% alla luce dello sviluppo dell'attività della partecipata che si è indirizzato, quasi esclusivamente, nel campo delle attività commerciali, prevalentemente discount, mercato nel quale la specializzazione del socio Aura srl garantisce un maggiore inserimento e una conoscenza industriale che Pria non ha.

La cessione della partecipazione di controllo non comporta un passo indietro di Pria che, invece, continua nella sua attività di gestione amministrativa, commerciale e legale.

Priaura sta ultimando l'intervento di recupero di un fabbricato nel centro di Parma, di superficie superiore ai 12.000 mq, con destinazione commerciale, uffici e servizi. Si prevede l'ultimazione dell'intervento entro il 2022. La commercializzazione è molto avanzata (restano da cedere ormai poche unità).

Purtroppo, il montante dei costi dell'intervento si sta discostando da quello preventivato per il non prevedibile aumento dei costi di quasi tutte le forniture registrato negli ultimi mesi, e ancora in crescita.

Priaura ha in progetto la realizzazione di altri due interventi a Romano di Lombardia (BG) e a Brescia che sono attualmente condizionati dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative.

In merito alle partecipazioni detenute, di seguito forniamo i dati sintetici dei bilanci delle società controllate.

Priaura Srl (Collegata)

Stato Patrimoniale	Bilancio precedente	Bilancio corrente	Variazione
Immobilizzazioni	7.571	5.420	-2.151
Attivo circolante	7.564.834	6.441.369	-1.123.465
Ratei e risconti	30.688	41.081	10.393
TOTALE ATTIVO	7.603.093	6.487.870	-1.115.223
Patrimonio netto	1.126.541	1.075.322	-51.219
- di cui Risultato di esercizio	1.061.919	948.781	-113.138
Debiti a breve termine	5.039.472	2.424.726	-2.614.746
Debiti a lungo termine	1.437.080	2.987.111	1.550.031
Ratei e risconti	0	711	711
TOTALE PASSIVO	7.603.093	6.487.870	-1.115.223

Conto Economico	Bilancio precedente	% sui ricavi	Bilancio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	6.610.528		6.809.922	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	1.086.100	16,43	-2.093.277	-30,74
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	19.919	0,30	-96.085	-1,41
Costi per servizi e godimento beni di terzi	6.220.840	94,11	3.814.731	56,02
VALORE AGGIUNTO	1.455.869	22,02	997.999	14,66
Ricavi della gestione accessoria	98.039	1,48	105.405	1,55
Altri costi operativi	413.945	6,26	61.730	0,91
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.139.963	17,24	1.041.674	15,30
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.176	0,03	2.176	0,03
RISULTATO OPERATIVO	1.137.787	17,21	1.039.498	15,26
Proventi e oneri finanziari (+/-)	-31.492	-0,48	-51.360	-0,75
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.106.295	16,74	988.138	14,51
Imposte sul reddito	44.376	0,67	39.357	0,58
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.061.919	16,06	948.781	13,93

Les Niveaux Srl (Controllata)

Stato Patrimoniale	Bilancio corrente primo esercizio
Immobilizzazioni	21.124
Attivo circolante	4.477.942
Ratei e risconti	15.404
TOTALE ATTIVO	4.514.470
Patrimonio netto	2.155.963
- di cui Risultato di esercizio	(45.622)
Fondi rischi ed oneri futuri	0
Debiti a breve termine	2.358.507
Debiti a lungo termine	0
Ratei e risconti	0
TOTALE PASSIVO	4.514.470

Conto Economico	Bilancio corrente primo esercizio	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	0	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	2.511.193	
Costi per acquisti di beni e servizi	-2.517.929	
VALORE AGGIUNTO	-6.736	
Altri costi operativi (-)	-28.272	
MARGINE OPERATIVO LORDO	-35.008	
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (-)	-4.463	
RISULTATO OPERATIVO	-39.471	
Proventi e oneri finanziari (+/-)	-6.151	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-45.622	
Imposte sul reddito (-)	0	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-45.622	

Immobiliare Miramonti Srl (Controllata)

Stato Patrimoniale	Bilancio precedente	Bilancio corrente	Variazione
Immobilizzazioni	21.100	340.537	319.437
Attivo circolante	6.360.802	5.750.582	-610.220
Ratei e risconti	61	81	20
TOTALE ATTIVO	6.381.963	6.091.200	-290.763
Patrimonio netto	2.874.909	2.793.017	-81.892
- di cui Risultato di esercizio	(47.232)	(81.893)	34.661
Fondi rischi ed oneri futuri	415.249	238.264	-176.985
Debiti a breve termine	30.339	28.453	-1.886
Debiti a lungo termine	3.061.466	3.031.466	-30.000
Ratei e risconti	0	0	0
TOTALE PASSIVO	6.381.963	6.091.200	-290.763

Conto Economico	Bilancio precedente	% sui ricavi	Bilancio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica				
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni			11.960	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	10.687		36.806	
VALORE AGGIUNTO	-10.687		-24.846	
Ricavi della gestione accessoria	2			
Altri costi operativi (-)	-34.453		-51.478	
MARGINE OPERATIVO LORDO	-45.138		-76.324	
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti (-)	-2.091		-5.563	
RISULTATO OPERATIVO	-47.229		-81.887	

Conto Economico	Bilancio precedente	% sui ricavi	Bilancio corrente	% sui ricavi
Proventi e oneri finanziari (+/-)	-3		-6	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-47.232		-81.893	
Imposte sul reddito (-)				
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-47.232		-81.893	

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società non ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo nel corso dell'esercizio.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell'esercizio la società ha sostenuto finanziariamente le società partecipate con finanziamenti infruttiferi e ha prestato loro servizi amministrativi, legali e commerciali. Tali servizi sono stati prestati a normali condizioni di mercato.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Descrizione	Priaura Srl	Les Niveaux Srl	Immobiliare Miramonti Srl
Debiti finanziari			
Crediti finanziari	1.516.328	80.000	1.303.966
Debiti commerciali			
Crediti commerciali	75.000	150.000	0
Ricavi	76.000	150.000	0
Costi	0	0	0
TOTALE			

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comuniciamo che la società non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di società o enti.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), comma 3, art. 2428 c.c. segnaliamo che la società possiede n. 1.500.000 azioni proprie per un valore nominale complessivo di € 1.500.000,00 che corrisponde al 30% del capitale sociale; nell'esercizio non vi sono state movimentazioni.

Le azioni proprie sono state acquisite e mantenute in previsione di possibili partnership con terzi; nel tempo tali accordi sono stati, sino ad oggi, conclusi su singole iniziative attraverso società

veicolo (Les Niveaux, Miramonti, Priaura). Nell'ipotesi che anche in futuro accordi simili di collaborazione dovessero perfezionarsi solo su veicoli specifici, la società potrà valutare l'annullamento delle azioni proprie detenute.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In base alle informazioni a disposizione si prevede per l'esercizio in corso un risultato in linea con l'esercizio precedente, pur prevedendo un sostanziale miglioramento del risultato della controllata Les Niveaux srl i cui risultati potranno parzialmente riflettersi nel bilancio 2023 di Pria.

RINNOVO ORGANI SOCIALI

Signori Azionisti/Soci,
con l'approvazione del bilancio al 31/12/2021 viene a scadenza il Collegio Sindacale. Vi invitiamo pertanto, ai sensi dello Statuto, a voler provvedere alla nomina del Collegio Sindacale.

MILANO, il 31 Maggio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

PRIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	3.322	7.407
7) altre	590.749	343.632
Totale immobilizzazioni immateriali	594.071	351.039
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	318	407
4) altri beni	27.020	13.808
Totale immobilizzazioni materiali	27.338	14.215
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	4.276.084	4.303.584
b) imprese collegate	20.000	0
Totale partecipazioni	4.296.084	4.303.584
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.383.966	2.300.262
Totale crediti verso imprese controllate	1.383.966	2.300.262
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.516.328	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.516.328	-
Totale crediti verso imprese collegate	1.516.328	0
Totale crediti	2.900.294	2.300.262
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.196.378	6.603.846
Totale immobilizzazioni (B)	7.817.787	6.969.100
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	594.223	594.223
4) prodotti finiti e merci	2.291.901	3.026.268
5) acconti	2.027.755	2.015.950
Totale rimanenze	4.913.879	5.636.441
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.004	954.527
Totale crediti verso clienti	39.004	954.527
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.000	75.000
Totale crediti verso imprese controllate	150.000	75.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.000	0
Totale crediti verso imprese collegate	75.000	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.205	301.715
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.075	3.075
Totale crediti tributari	50.280	304.790

5-ter) imposte anticipate	396.137	415.128
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.891	100.132
esigibili oltre l'esercizio successivo	646.515	797.940
Totale crediti verso altri	681.406	898.072
Totale crediti	1.391.827	2.647.517
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.495.271	1.887.707
3) danaro e valori in cassa	253	506
Totale disponibilità liquide	2.495.524	1.888.213
Totale attivo circolante (C)	8.801.230	10.172.171
D) Ratei e risconti	784.315	867.915
Totale attivo	17.403.332	18.009.186
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	12.448.968	12.377.633
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	12.448.969	12.377.633
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(79.251)	(138.153)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	71.335
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.856.101	13.758.920
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	79.251	138.153
4) altri	1.760.983	1.990.114
Totale fondi per rischi ed oneri	1.840.234	2.128.267
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	35.478	40.933
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.252	4.165
Totale debiti verso banche	4.252	4.165
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	160.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.928	52.928
Totale acconti	52.928	212.928
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.234.007	1.325.499
Totale debiti verso fornitori	1.234.007	1.325.499
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	203.626
Totale debiti verso imprese controllate	0	203.626
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.733	112.297
Totale debiti tributari	93.733	112.297
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.202	40.951
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.202	40.951

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.830	70.612
esigibili oltre l'esercizio successivo	87.943	106.950
Totale altri debiti	245.773	177.562
Totale debiti	1.670.895	2.077.028
E) Ratei e risconti	624	4.038
Totale passivo	17.403.332	18.009.186

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.520.218	4.861.900
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(722.562)	(3.399.305)
5) altri ricavi e proventi		
altri	140.624	387.635
Totale altri ricavi e proventi	140.624	387.635
Totale valore della produzione	938.280	1.850.230
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.999	190.252
7) per servizi	574.422	1.801.935
8) per godimento di beni di terzi	543.169	518.188
9) per il personale		
a) salari e stipendi	147.417	187.972
b) oneri sociali	45.032	50.976
c) trattamento di fine rapporto	11.972	14.499
e) altri costi	0	530
Totale costi per il personale	204.421	253.977
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	50.053	13.254
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.793	1.014
Totale ammortamenti e svalutazioni	53.846	14.268
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	(668.256)
14) oneri diversi di gestione	146.320	210.568
Totale costi della produzione	1.535.177	2.320.932
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(596.897)	(470.702)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	560.000	165.000
Totale proventi da partecipazioni	560.000	165.000
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	447.933
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	447.933
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	108	57
Totale proventi diversi dai precedenti	108	57
Totale altri proventi finanziari	108	447.990
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	55.942	99.141
Totale interessi e altri oneri finanziari	55.942	99.141
17-bis) utili e perdite su cambi	0	(2)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	504.166	513.847
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	150.000	100.000
Totale rivalutazioni	150.000	100.000

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	150.000	100.000
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	57.269	143.145
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	27.145
imposte differite e anticipate	18.991	44.665
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	18.991	71.810
21) Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	71.335

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	71.335
Imposte sul reddito	18.991	71.810
Interessi passivi/(attivi)	55.834	264.085
(Dividendi)	(550.000)	(330.000)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(10.000)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(446.897)	77.230
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	53.846	14.268
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(142.283)	10.290
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(88.437)	24.558
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(535.334)	101.788
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	722.562	4.619.005
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	915.523	63.414
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(91.492)	52.379
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	83.600	121.524
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.414)	(9.376)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	25.440	(111.203)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.652.219	4.735.743
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.116.885	4.837.531
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(55.834)	(264.085)
(Imposte sul reddito pagate)	(18.991)	(52.182)
Dividendi incassati	550.000	330.000
(Utilizzo dei fondi)	(79.131)	(353.065)
Altri incassi/(pagamenti)	(3.172)	(87.547)
Totale altre rettifiche	392.872	(426.879)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.509.757	4.410.652
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(16.916)	(13.355)
Disinvestimenti	-	300
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(299.574)	(355.336)
Disinvestimenti	6.489	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(2.123.842)	(6.497.503)
Disinvestimenti	1.531.310	4.420.539
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(902.533)	(2.445.355)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	87	(120.697)
(Rimborso finanziamenti)	-	(1.061.249)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	87	(1.181.946)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	607.311	783.351
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.887.707	1.104.801
Danaro e valori in cassa	506	40
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.888.213	1.104.841
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.495.271	1.887.707
Danaro e valori in cassa	253	506
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.495.524	1.888.213

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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.

Ai sensi di legge e di statuto, ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio in relazione alla opportunità di attendere la corretta definizione dei valori contabili al 31 dicembre 2021 delle società partecipate con la conseguente relativa chiusura ed approvazione dei rispettivi bilanci d'esercizio.

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%

Le spese per migliorie beni di terzi sono state ammortizzate in funzione della durata residua del relativo contratto di 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.

Si è tenuto conto del prevedibile minor realizzo appostando al passivo un adeguato fondo oscillazione magazzino.

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

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

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

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

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

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.887.707	607.564	2.495.271
Danaro ed altri valori in cassa	506	-253	253
Crediti finanziari entro i 12 mesi		1.516.328	1.516.328
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.888.213	2.123.639	4.011.852
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.165	87	4.252
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	4.165	87	4.252
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.884.048	2.123.552	4.007.600
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	2.300.262	-916.296	1.383.966
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	2.300.262	-916.296	1.383.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	2.300.262	-916.296	1.383.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	4.184.310	1.207.256	5.391.566

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	4.861.900		1.520.218	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-3.399.305	-69,92	-722.562	-47,53
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-478.004	-9,83	12.999	0,86
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.320.123	47,72	1.117.591	73,52
VALORE AGGIUNTO	-379.524	-7,81	-332.934	-21,90
Ricavi della gestione accessoria	387.635	7,97	140.624	9,25
Costo del lavoro	253.977	5,22	204.421	13,45
Altri costi operativi	210.568	4,33	146.320	9,62
MARGINE OPERATIVO LORDO	-456.434	-9,39	-543.051	-35,72
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	14.268	0,29	53.846	3,54
RISULTATO OPERATIVO	-470.702	-9,68	-596.897	-39,26
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	613.847	12,63	654.166	43,03
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	143.145	2,94	57.269	3,77
Imposte sul reddito	71.810	1,48	18.991	1,25
Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	1,47	38.278	2,52

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	7.407		4.085	3.322
Altre immobilizzazioni immateriali	343.632	293.085	45.968	590.749
Totali	351.039	293.085	50.053	594.071

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2021 ammontano a Euro 594.071 (Euro 351.039 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	60.499	1.945	383.903	446.347
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	53.092	1.945	40.271	95.308
Valore di bilancio	7.407	-	343.632	351.039
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	293.085	293.085
Ammortamento dell'esercizio	4.085	-	45.968	50.053
Totale variazioni	(4.085)	-	247.117	243.032
Valore di fine esercizio				
Costo	60.499	1.945	676.988	739.432
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.177	1.945	86.238	145.360
Valore di bilancio	3.322	-	590.749	594.071

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 il proseguimento dell'ammodernamento 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
Impianti e macchinario	407	74	163	318
Altri beni				
- Mobili e arredi	12.613	16.066	3.024	25.655
- Macchine di ufficio elettroniche	1.195	776	606	1.365
Totali	14.215	16.916	3.793	27.338

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 27.338 (euro 14.215 alla fine dell'esercizio precedente).

L'incremento più significativo è relativo alla voce "mobili e arredi" da imputarsi all'acquisto dell'arredamento dei nuovi uffici della Società a Milano.

I decrementi sono da imputarsi alle quote di ammortamento dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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	20.554	9.948			2.325		31.997
Fondo ammortamento iniziale	7.940	8.753			1.918		18.190
Arrotondamento							1
Saldo a inizio esercizio	12.614	1.195			407		13.808
Acquisizioni dell'esercizio	16.066	776			74		16.916
Ammortamenti dell'esercizio	3.024	606			163		3.793
Arrotondamento							-1
Saldo finale	25.656	1.365			318		27.338

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	4.505.350
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	153.605
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.257.211
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	27.778

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	2.674.500	0	0	2.674.500
Priaura Srl	27.500	0	27.500	0
Les Niveaux Srl	1.601.584	0	0	1.601.584
Totale Imprese controllate	4.303.584	0	27.500	4.276.084
b) Imprese collegate	0	0	0	20.000
Priaura Srl	0	20.000	0	20.000
Totale Imprese Collegate	0	20.000	0	20.000
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
Priaura Srl c/finanziamento infruttifero	966.296	0	966.296	0
Immobiliare Miramonti Srl c/ finanziamento infruttifero	1.333.966	0	30.000	1.303.966
Les Niveaux Srl c/finanziamento infruttifero	0	80.000	0	80.000
Totale Crediti Verso Imprese contollate	2.300.262	80.000	996.296	1.383.966
Priaura Srl c/finanziamento infruttifero	0	1.516.328		1.516.328
Totale crediti Verso Imprese collegate	0	1.516.328		1.516.328
Totali	6.603.846	1.616.328	1.023.796	7.196.378

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

Con atto del Notaio Federico Marianelli di Fidenza (Pr) del 29 Dicembre 2021, la società Pria Spa cede alla società Aura Srl una parte della quota della nuda proprietà di partecipazione e precisamente la quota del valore nominale di Euro 7.500,00= pari al 15% del capitale sociale (euro 50.000), riservandosi il diritto dell'usufrutto della stessa fino al 30 Luglio 2022.

A seguito della cessione il possesso della partecipazione in Pria Spa della società Priaura Srl risulta essere pari al 40% del capitale sociale, rispetto a quella precedente pari al 55%.

I movimenti che si evidenziano nella tabella, sono dovuti per la maggior parte alla riclassificazione della partecipazione e dei crediti verso la società Priaura Srl da Imprese Controllate a Imprese Collegate.

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 le scadenze dei relativi importi (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	2.300.262	(916.296)	1.383.966	-	1.383.966
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	1.516.328	1.516.328	1.516.328	1.516.328
Totale crediti immobilizzati	2.300.262	600.032	2.900.294	-	2.900.294

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	(81.893)	2.793.017	2.280.000	76,00%	2.674.500
Les Niveaux Srl	Milano	11513770963	150.000	(45.622)	2.155.963	100.000	66,67%	1.601.584
Totale								4.276.084

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.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Priaura Srl	Milano	10394330962	50.000	948.781	1.075.323	22.500	40,00%	20.000
Totale								20.000

Come già commentato nel paragrafo precedente la società Priaura Srl a seguito della cessione parziale della partecipazione da parte di Pria Spa a favore di Aura Srl risulta essere una società collegata e non più controllata come nell'anno precedente.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	594.223	-	594.223
Prodotti finiti e merci	3.026.268	(734.367)	2.291.901
Acconti	2.015.950	11.805	2.027.755
Totale rimanenze	5.636.441	(722.562)	4.913.879

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.

In corso dell'anno la Società ha perfezionato delle vendite di cui il dettaglio analitico verrà fornito in apposito prospetto contenuto nella relazione sulla gestione.

Principalmente si tratta di vendite relative a unità abitative, posti auto e cantine.

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	954.527	(915.523)	39.004	39.004	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	75.000	75.000	150.000	150.000	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	75.000	75.000	75.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	304.790	(254.510)	50.280	47.205	3.075
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	415.128	(18.991)	396.137		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	898.072	(216.666)	681.406	34.891	646.515
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.647.517	(1.255.690)	1.391.827	346.100	649.590

Crediti verso clienti

Il credito verso Clienti iscritto a bilancio per Euro 39.004,00= è prevalentemente riferito a fatture da emettere.

Crediti verso imprese controllate e collegate

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

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

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti per fatture emesse	40.757	39.004	-1.753
Crediti verso clienti per fatture da emettere	915.128		-915.128
Fondo svalutazione crediti	-1.358		1.358

Totale crediti verso clienti	954.527	39.004	-915.523
------------------------------	---------	--------	----------

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Priaura	75.000	-75.000	
Les Niveaux Srl		150.000	150.000
Totale crediti verso imprese controllate	75.000	75.000	150.000

Si tratta di crediti per fatture da emettere Verso la società controllata per prestazioni di servizi svolti.

Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Priaura Srl		75.000	75.000
Totale crediti verso imprese collegate		75.000	5.000

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

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite	128	-105	131
Crediti IRES		27.125	27.125
Crediti IRES 2005/2010 su istanze	3.075	0	3.075
Acconti IRES	73.880	-73.880	
Acconti IRAP	24.887	-24.887	
Crediti IVA	120.707	-103.833	19.949
Altri crediti tributari	82.114	-82.006	
Arrotondamento	-1	1	
Totali	304.790	-254.510	50.280

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	100.132	34.891	-65.241
Altri crediti:			
- Condomini immobili di proprietà Acconti spese	100.132	34.891	-65.241
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	797.940	646.515	-151.425

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri crediti:			
- n/c da ricevere	584.482	584.482	
- Depos. not.Gattoni saldo quote ex Volare	207.763	58.623	-149.140
- Sistemi Srl credito riparto liquidazione	5.695	3.410	-2.285
- altri			
Totale altri crediti	898.072	681.406	-216.666

La voce "Altri crediti entro l'esercizio" pari a Euro 34.891,00= risulta principalmente composta da rate di spese condominiali anticipate ad amministrazioni di immobili di proprietà.

La voce "Altri crediti oltre l'esercizio" verso fornitori per note credito da ricevere si riferisce alla richiesta di storno della fattura emessa dall'impresa appaltatrice da noi non autorizzata relativa alle opere in Milano, Via Settala in merito alla quale pende un contenzioso.

Nel corso dell'esercizio si è incassato il rilascio parziale del deposito a suo tempo costituito a garanzia di eventuali sopravvenienze fiscali a carico della società Volare.

Crediti per Imposte anticipate

L'attivo circolante comprende i crediti per imposte anticipate per Euro 396.137,00=.

Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.358	1.358		

Non si è provveduto a stanziare accantonamenti non ritenendo la sussistenza di crediti considerati a rischio.

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	1.887.707	607.564	2.495.271
Denaro e altri valori in cassa	506	(253)	253
Totale disponibilità liquide	1.888.213	607.311	2.495.524

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:	867.915	784.315	-83.600
- su costi inerenti leasing	857.909	765.418	-92.491
- altri	10.006	18.897	8.891
Totali	867.915	784.315	-83.600

Il risconto di euro 765.418 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.

La voce "Altri" è principalmente composta dalle quote di competenza futura dei costi per assicurazioni e spese condominiali degli immobili di proprietà.

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	5.000.000	-		5.000.000
Riserve di rivalutazione	68.105	-		68.105
Riserva legale	1.000.000	-		1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	12.377.633	71.335		12.448.968
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	12.377.633	71.336		12.448.969
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(138.153)	58.902		(79.251)
Utile (perdita) dell'esercizio	71.335	71.335	38.278	38.278
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	-		(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.758.920	201.573	38.278	13.856.101

Al 31 dicembre 2021 il Capitale Sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Risulta iscritta la riserva negativa di euro 79.251,00=, adeguata rispetto al valore di euro 138.153,00= 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 2021 del contratto derivato IRS (*Interest Rate Swap*) stipulato con Unicredit a copertura del rischio di variazione del tasso di interesse relativo al contratto di leasing avente ad oggetto la struttura alberghiera di Agrate Brianza.

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.000.000	C		-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserve di rivalutazione	68.105			-
Riserva legale	1.000.000	U	B	1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	12.448.968	U	A,B,C	12.448.968
Varie altre riserve	1			-
Totale altre riserve	12.448.969			12.448.968
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(79.251)			(79.251)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)			(4.620.000)
Totale	13.817.823			8.749.717
Quota non distribuibile				1.000.000
Residua quota distribuibile				7.749.717

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	(138.153)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	58.902
Valore di fine esercizio	(79.251)

Detta riserva si è ridotta quale conseguenza dell'incremento dei tassi di interesse registrati a fine anno.

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	1.564.255	-44.671	1.519.584
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino e via Settala	104.943	-34.460	70.483
- Fondo rischi transazione Volare	320.916	-150.000	170.916
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello	60.000	-60.000	0
Totali	1.990.114	-229.131	1.760.983

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 valori registrati in fase di vendita inferiori a quelli iscritti.

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

Altri fondi sono stati utilizzati a copertura di costi concretizzatisi nell'esercizio e genericamente già preventivati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 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	40.933
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.018
Utilizzo nell'esercizio	9.473
Totale variazioni	(5.455)
Valore di fine esercizio	35.478

La variazione del debito TFR rispetto all'anno precedente è conseguenza dell'avvenuta risoluzione di un rapporto di lavoro.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.165	87	4.252	4.252	-
Acconti	212.928	(160.000)	52.928	0	52.928
Debiti verso fornitori	1.325.499	(91.492)	1.234.007	1.234.007	-
Debiti verso imprese controllate	203.626	(203.626)	0	0	-
Debiti tributari	112.297	(18.564)	93.733	93.733	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.951	(749)	40.202	40.202	-
Altri debiti	177.562	68.211	245.773	157.830	87.943
Totale debiti	2.077.028	(406.133)	1.670.895	1.530.024	140.871

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio			
Conti correnti passivi	4.165	4.252	87
- altri		0	
Totale debiti verso banche	4.165	4.252	87

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

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	160.000		-160.000
Anticipi da clienti	160.000		-160.000
b) Acconti oltre l'esercizio	52.928	52.928	
- altri	52.928	52.928	
Totale acconti	212.928	52.928	-160.000

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	1.220.072	1.081.485	-138.587
Fatture da ricevere entro esercizio	105.427	152.522	47.095
Totale debiti verso fornitori	1.325.499	1.234.007	-91.492

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 2021 non ancora fatturate.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRES dell'esercizio	27.145	-27.145	
Debito IRAP			
Erario c.to ritenute dipendenti	61.317	20.687	82.004
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	23.810	-12.160	11.650
Imposte sostitutive	25	54	79
Arrotondamento			
Totale debiti tributari	112.297	-18.564	93.733

Le ritenute effettuate in Dicembre su competenze a dipendenti e lavoratori autonomi sono state regolarmente versate in data 17 Gennaio 2022.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	40.745	40.284	-461
Debiti verso Inail	147	-133	-280
Debiti verso Enasarco			
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	58	51	-7
Arrotondamento	1		-1
Totale debiti previd. e assicurativi	40.951	40.202	-749

Il debito verso l'Inps risulta regolarmente saldato in data 17 Gennaio 2022.

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	70.612	157.830	87.218
Debiti verso dipendenti/assimilati	14.144	10.755	-3.389
- altri	56.468	28.145	-28.323
b) Altri debiti oltre l'esercizio	106.950	87.943	-19.007
- altri	106.950	87.943	-19.007
Totale Altri debiti	177.562	245.773	68.211

La voce "Altri debiti Oltre l'esercizio successivo" risulta principalmente composta da debito verso il comune di Pioltello per Euro 76.124.= 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 alla chiusura del bilancio la prima e la seconda rata sono state pagate.

A garanzia del predetto impegno, è stata rilasciata una fidejussione 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 31/12/2021 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	
- su contratti di locazione	218	218	
- altri	218	218	
Ratei passivi:	3.820	406	-3.414
- su consumi utenze	3.820	406	
- altri	3.820	406	-3.414
Totali	4.038	624	-3.414

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	4.861.900	1.520.218	-3.341.682	-68,73
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-3.399.305	-722.562	2.676.743	
Altri ricavi e proventi	387.635	140.624	-247.011	-63,72
Totali	1.850.230	938.280	-911.950	

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	767.000
Prestazioni di servizi verso Soc.Collegate	76.000
Prestazioni di servizi verso Soc.Controllate	150.000
Affitti attivi	527.218
Totale	1.520.218

I ricavi per vendita Italia ammontano ad euro 767.000,00= e sono così ripartiti:

Immobile venduto	Ricavo
Milano, Via Settala 19	515.000
Immobile Bonassola	252.000

I ricavi per locazioni sono 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	190.252	12.999	-177.253	-93,17
Per servizi	1.801.935	574.422	-1.227.513	-68,12
Per godimento di beni di terzi	518.188	543.169	24.981	4,82
Per il personale:				
a) salari e stipendi	187.972	147.417	-40.555	-21,58
b) oneri sociali	50.976	45.032	-5.944	-11,66
c) trattamento di fine rapporto	14.499	11.972	-2.527	-17,43
e) altri costi	530		-530	-100,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	13.254	50.053	36.799	277,64
b) immobilizzazioni materiali	1.014	3.793	2.779	274,06
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	-668.256		668.256	
Oneri diversi di gestione	210.568	146.320	-64.248	-30,51
Arrotondamento				
Totali	2.320.932	1.535.177	-785.755	

La variazione della voce "materie prime e merci" è riferita al costo del venduto delle unità iscritte tra le rimanenze cedute a terzi.

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 142.553, 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	23.778
Altri	32.164
Totale	55.942

Tra i costi per altri debiti sono iscritti gli interessi riconosciuti per il contratto di swap di cui all'apposita sezione in calce alla presente nota integrativa.

Si evidenzia che la composizione della voce "C.15 a) riflette i dividendi distribuiti dalla società Controllata Priaura Srl per Euro 550.000, e la plusvalenza derivante dalla cessione parziale della partecipazione.

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Proventi da partecipazioni	550.000					500.000
Plusvalenze ordinarie da ces.partecipazioni	10.000					10.000
Totali	560.000					560.000

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	100.000	50.000	150.000
Totali	100.000	50.000	150.000

La voce si riferisce al rilascio del fondo rischi costituito in occasione della cessione di Volare Srl.

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 24.639,00= prevalentemente costituite dallo storno per eccedenza del fondo svalutazione crediti v/clienti e del fondo rischi crediti verso Buone Vista.
- Sono stati utilizzati fondi per Euro 62.661,00= relativi al fondo oscillazione magazzino e al fondo rischi per operazione di Via Settala.

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	27.145	-27.145	-100,00	
Imposte anticipate	44.665	-25.674	-57,48	18.991
Totali	71.810	-52.819		18.991

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	415.128		-18.991		396.137	
Totali imposte anticipate nette	415.128		-18.991		396.137	

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	57.269	
Onere fiscale teorico %	24	13.745
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	79.131	
'- spese manutenzione	2.196	

Descrizione	Valore	Imposte
- altre voci	2.880	
Totale	84.207	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	123.615	
- spese autovetture	2.746	
- spese telefoniche	1.075	
- altre variazioni in aumento	337	
'- interessi indeducibili	75.982	
'- quota terreno leasing	72.492	
'- spese vitto alloggio e rappresentanza	3.358	
- ammortamenti indeducibili	613	
- quota non imponibile utili	-522.500	
Totale	-242.282	
Imponibile IRES	-269.220	

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)	-392.476	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	20.149	
- IMU	123.615	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	237.621	
- perdite su crediti	128	
- quota terreno leasing	72.492	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- utilizzo fondo rischi	79.191	
Totale	-17.662	
Onere fiscale teorico %	3,90	
Deduzioni:		
- cuneo fiscale	204.410	
Totale	204.410	
Imponibile IRAP	-222.072	

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 31/12/2021.

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	3
Totale Dipendenti	4

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2021, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	200.000	36.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	5.000.000	3.500.000	5.000.000	3.500.000
Altre categorie	-	1.500.000	-	1.500.000
Totale	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

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 titoli diversi dalle azioni ordinarie.

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
Banco Bpm	Collegata Priaura Srl Fideiussione credito di firma	altre garanzie	165
Intesa	Collegata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	1.622
Bcc Valdostana	Controllata Les Niveaux Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	200
Banco Bpm	Collegata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	770
Totale garanzie Società controllate			2.757

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 79.251,00=; trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32 del fair value negativo al 31 dicembre 2021 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	79.251	138.153	58.902	Copertura	1.511.983	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	38.278
Totale	38.278

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, 31 Maggio 2022

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 2021

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 2021 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 2021 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, 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 (2021) e quello precedente (2020). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2021 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.

Con riferimento al personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali, si è potuto riscontrare che:

- pur essendo mutato, nei suoi componenti, rispetto all'esercizio precedente non sono mutate le prassi aziendali di rilevazione dei dati;
- il livello di 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;

The bottom of the page features three handwritten signatures or initials. On the left is a large, stylized signature. In the center is another signature with a small 'h' and a '2' next to it. On the right is a smaller, more compact signature.

- 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 30 dicembre 2021 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 e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 2021 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa è stato approvato dal Consiglio di amministrazione che ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.; tali documenti sono stati consegnati al Collegio in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio e, a tale riguardo, non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;




- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value;
- abbiamo incontrato il soggetto incaricato del controllo contabile, Eudoxia S.r.l., e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta sia in chiusura sia della nota integrativa che della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, rilevando peraltro che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 38.278.

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 2021, così come redatto dagli amministratori, condividendo la proposta da loro formulata in nota integrativa di imputare a riserva straordinaria l'utile di esercizio. Ricordiamo infine che è venuto a scadenza il nostro mandato e pertanto l'assemblea dovrà provvedere alla nomina del collegio sindacale.

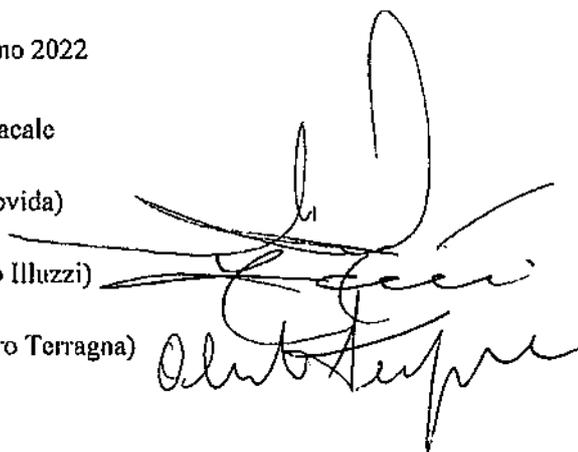
Genova, .. Giugno 2022

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Roviola)

(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 2021 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 2021, 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

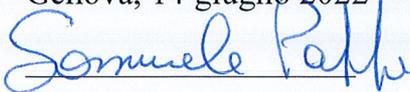
Gli Amministratori della Pria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Pria S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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 2021 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 2021 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 2022



Patuto Samuele

(Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di Revisione