



BILANCIO 2022

PRIA spa

Capitale sociale euro 3.500.000, 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

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 Roviola	Presidente
Avv. Francesco Illuzzi	Sindaco Effettivo
Dott. Alessandro Terragna	Sindaco Effettivo

Società di Revisione

Eudoxia S.r.l., Genova

PRIA S.P.A.

Sede in MILANO VIA SANT'ORSOLA 4

Capitale sociale Euro 3.500.000,00 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 31/12/2022

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2022 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.

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:

- 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, di superficie superiore ai 12.000 mq, per realizzare sia delle unità a destinazione commerciale che altre a destinazione uffici e servizi. Priaura ha anche la proprietà di un complesso immobiliare a Romano di Lombardia (BG) di cui prevede la demolizione per trasformarlo in edificio commerciale e ha stipulato un preliminare per l'acquisto di un'area a Brescia per realizzarvi un complesso a destinazione mista: commerciale, servizi alla persona e residenziale;
- nel 2022 è stata ceduta la partecipazione in Les Niveaux srl che ha in corso di sviluppo un'iniziativa a destinazione residenziale a Courmayeur.

La società ha la sua sede a MILANO; per garantire una maggior efficienza operativa, a settembre 2022 sono stati chiusi gli uffici amministrativi di Genova.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 1.721.052

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

- la plusvalenza derivata dalla cessione della partecipazione in Les Niveaux srl;
- l'ulteriore incremento dei ricavi da locazione (da 527 mila euro a 672 mila);
- l'incasso dei dividendi distribuiti da Priaura S.r.l.;
- 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 i nuovi investimenti effettuati nell'albergo di proprietà in 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	7.817.787	-480.582	7.337.205
Attivo circolante	8.801.230	-1.890.950	6.910.280
Ratei e risconti	784.315	-106.638	677.677
TOTALE ATTIVO	17.403.332	-2.478.170	14.925.162
Patrimonio netto:	13.856.101	-2.584.671	11.271.430
- di cui utile (perdita) di esercizio	38.278	1.682.774	1.721.052
Fondi rischi ed oneri futuri	1.840.234	-303.830	1.536.404
TFR	35.478	-1.256	34.222
Debiti a breve termine	1.530.024	439.392	1.969.416
Debiti a lungo termine	140.871	-28.085	112.786
Ratei e risconti	624	280	904
TOTALE PASSIVO	17.403.332	-2.478.170	14.925.162

Fare clic qui per immettere testo.

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.520.218		1.824.847	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-722.562	-47,53	-805.933	-44,16
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.999	0,86	3.985	0,22
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.117.591	73,52	1.116.638	61,19
VALORE AGGIUNTO	-332.934	-21,90	-101.709	-5,57
Ricavi della gestione accessoria	140.624	9,25	142.950	7,83
Costo del lavoro	204.421	13,45	130.698	7,16
Altri costi operativi	146.320	9,62	156.570	8,58
MARGINE OPERATIVO LORDO	-543.051	-35,72	-246.027	-13,48
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	53.846	3,54	97.024	5,32
RISULTATO OPERATIVO	-596.897	-39,26	-343.051	-18,80
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	654.166	43,03	2.078.933	113,92
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	57.269	3,77	1.735.882	95,12
Imposte sul reddito	18.991	1,25	14.830	0,81
Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	2,52	1.721.052	94,31

Fare clic qui per immettere testo.

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

La riduzione del patrimonio netto è conseguenza dell'avvenuta distribuzione di riserve (per euro 4.500.000) deliberata dall'assemblea della società, in parte compensata dall'utile di esercizio e dalla variazione della riserva derivati.

L'assemblea ha pure deliberato l'annullamento delle azioni proprie in portafoglio con la conseguente riduzione del capitale sociale da 5 a 3,5 milioni di euro e annullamento della riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.

L'incremento dei debiti a breve consegue dal mancato pagamento di dividendi deliberati, ma incassati nei primi giorni del 2023 e da ritenute fiscali regolarmente versate nel mese di gennaio.

I ricavi sono riferiti prevalentemente alle vendite delle ultime unità in via Settala a Milano, ai corrispettivi per servizi a società partecipate e a ricavi per locazione.

Questi ultimi sono da imputare ai canoni riconosciuti per l'albergo di proprietà ad Agrate Brianza. Pur in presenza di un primo trimestre 2022 non favorevole per il mercato turistico, l'incremento è la prima conseguenza dei significativi investimenti di riammodernamento in corso che hanno permesso l'*upgrade* della struttura con la migrazione dal marchio IBIS a quello Mercure.

La società è soddisfatta della collaborazione instaurata con il conduttore che ha permesso di dar corso al parallelo sviluppo di interventi a rispettivo carico delle parti che hanno consentito la riqualificazione generale dell'immobile e dell'azienda alberghiera.

Tenendo conto che l'esecuzione dei lavori ha comportato la riduzione delle camere disponibili per la vendita e che gli effetti del *rebranding* non possono essere immediati, si prevede che i risultati per il 2023 e per gli anni successivi possano registrare un ulteriore miglioramento.

Tra i proventi finanziari e rettifiche di valore sono inclusi i dividendi distribuiti da Priaura srl (euro 550.000), la plusvalenza derivata dalla cessione della partecipazione in Les Niveaux srl (euro 1.398.415) e la liberazione del residuo fondo rischi accantonato a fronte di eventuali sopravvenienze connesse alla cessione della partecipazione in Volare srl (euro 170.916).

I ritorni derivati dalle società partecipate, seppur contabilizzati tra i ricavi da attività finanziarie, sono il frutto dell'operatività garantita da Pria e dagli altri soci. Infatti, Priaura, Les Niveaux e Immobiliare Miramonti sono società prive di strutture operative autonome.

La cessione della partecipazione in Les Niveaux è stata possibile grazie al buon riscontro commerciale avuto dall'operazione che ha consentito la definizione di un corrispettivo sostanzialmente in linea con il budget preventivo alla base dell'acquisizione.

L'acquirente ha assunto su di sé le problematiche realizzative dell'ultimazione dell'intervento, quelle commerciali di perfezionamento dei contratti già stipulati e quelle di definizione delle ulteriori vendite.

La significativa marginalità ottenuta, da un lato, ha confermato la correttezza delle valutazioni assunte in fase di acquisizione, seppure a suo tempo non condivise da operatori locali; dall'altro lato, ha permesso di entrare in modo attivo e propositivo nel mercato di Courmayeur in previsione dello sviluppo della ben più significativa operazione di proprietà della controllata Miramonti srl.

ANDAMENTO E CARATTERISTICHE DELLA GESTIONE

Nel 2022 l'attività della società, oltre alla gestione del rinnovamento dell'albergo ad Agrate Brianza, si è concentrata nell'affiancamento delle società partecipate nella gestione delle iniziative da esse intraprese, ivi compresa, per gli accordi di cessione, la partecipata Les Niveaux.

In particolare, si sono concretizzati fatti di rilievo che auspichiamo possano portare, nei prossimi esercizi, a raccogliere quanto seminato negli ultimi anni.

Ci riferiamo agli sviluppi dell'operazione condotta dalla controllata Miramonti, e alla progressiva maturazione delle operazioni di proprietà della partecipata Priaura srl.

Nel corso del 2023 continuano e continueranno le attività di affiancamento alle società partecipate e, per quanto riguarda la struttura alberghiera, ci aspettiamo un ulteriore miglioramento del canone che, per la parte variabile, è legata all'andamento dei ricavi gestionali. Particolare attenzione è prestata alla valorizzazione dell'area a Limoto di Pioltello.

Naturalmente l'attività di Pria si estende anche alla gestione dei "trascinamenti" delle operazioni sviluppate negli esercizi precedenti. In particolare, ci riferiamo alla vendita delle ultime unità e alla risoluzione di contenziosi pendenti, di cui si dirà più analiticamente nel seguito, nella descrizione delle rimanenze.

Tutto quanto sino ad ora espresso non può che essere condizionato dal quadro economico generale che si presenterà nel corso dell'anno. Le preoccupazioni sono collegate ai rischi connessi alla guerra in corso in Europa, ai rischi inflattivi e alla instabilità del sistema finanziario alla luce di quanto recentemente avvenuto negli USA.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio, in esecuzione delle delibere assembleari, è stato dato corso alla distribuzione ai soci di riserve per il complessivo importo di euro 4.500.000.

Pur a fronte di una significativa distribuzione di riserve la liquidità aziendale e la posizione finanziaria si sono ridotte di soli euro 600.000 circa, consentendo di mantenere le condizioni per continuare a sostenere le iniziative in corso senza ricorrere, al momento, a significativi indebitamenti bancari.

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	2.495.271	-1.452.858	1.042.413
Danaro ed altri valori in cassa	253	-152	101
Crediti finanziari entro i 12 mesi	1.516.328	845.000	2.361.328
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	4.011.852	-608.010	3.403.842
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.252	4.252	0
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	4.252	4.252	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	4.007.600	-603.758	3.403.842
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	1.383.966	-80.000	1.303.966
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	1.383.966	-80.000	1.303.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	5.391.566		4.707.808

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	1.042.514	6,98
Liquidità differite	2.437.497	16,33
Disponibilità di magazzino	4.107.946	27,52
Totale attivo corrente	7.587.957	50,84
Immobilizzazioni immateriali	839.100	5,62
Immobilizzazioni materiali	23.285	0,16
Immobilizzazioni finanziarie	6.474.820	43,38
Totale attivo immobilizzato	7.337.205	49,16
TOTALE IMPIEGHI	14.925.162	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	1.970.320	13,20
Passività consolidate	1.683.412	11,28
Totale capitale di terzi	3.653.732	24,48
Capitale sociale	3.500.000	23,45
Riserve e utili (perdite) a nuovo	6.050.378	40,54
Utile (perdita) d'esercizio	1.721.052	11,53
Totale capitale proprio	11.271.430	75,52
TOTALE FONTI	14.925.162	100,00

Fare clic qui per immettere testo.

Le disponibilità di magazzino rappresentano le rimanenze immobiliari della società. Esse si riferiscono alle seguenti operazioni.

Milano – Via Settala 19

Pria nel 2016 aveva acquistato un intero stabile in vista della sua ristrutturazione. Ad oggi sono state vendute tutte le unità che ne facevano parte ad eccezione di porzioni marginali.

Come già riferito nella relazione al bilancio 2021, nel corso dell'esecuzione dell'intervento, è sorto un contenzioso con la società appaltatrice (successivamente fallita), che si è tradotto in un giudizio nel corso del quale, nel 2023, la controparte non ha accettato la proposta transattiva avanzata dal Giudice.

Pria, invece, si era dichiarata disponibile all'accettazione della proposta, seppur penalizzante le giuste richieste avanzate, allo scopo di evitare un dannoso e defaticante iter giudiziario.

Bonassola – Via Colombo 9

Nel corso del 2022 è stata perfezionata la vendita di una autorimessa a Bonassola, cosicché residuano per la vendita un appartamento, un locale commerciale e un box.

Albenga – Via Medaglie d'Oro

Pria aveva stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una significativa porzione di uno stabile nel centro storico di Albenga.

Per molti anni, a fronte delle difficoltà incontrate nella commercializzazione, era stato prorogato il termine per l'esecuzione del contratto.

Nel 2021, anche alla luce della possibilità di utilizzare i bonus fiscali, è stato richiesto alla parte venditrice di dar corso alla compravendita. Nonostante le ripetute richieste non è stato possibile addivenire alla stipula del contratto definitivo per l'esistenza di gravi irregolarità urbanistiche e autorizzative. A fronte di tale inadempimento, Pria è receduta dal contratto richiedendo la restituzione di quanto versato e del doppio della caparra.

A fronte della mancata disponibilità della controparte a ricercare una soluzione transattiva, a inizio 2022 è stato dato corso alla procedura giudiziaria per vedere riconosciuti i diritti di Pria. Prevediamo che i tempi di risoluzione del contenzioso possano essere lunghi, almeno fino a quando permarrà l'indisponibilità della controparte a trovare una soluzione anche transattiva.

Aree di proprietà a Pioltello

A Limite di Pioltello Pria è proprietaria di un ampio terreno i cui diritti edificatori, in comunione con la proprietà di terreni confinanti, consentono la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata per 45.000 mc.

Non ritenendo sostenibile l'intervento con le caratteristiche previste dal progetto è stato proposto al Comune di procedere ad una nuova progettazione allineata alle attuali richieste. Il Comune si è dichiarato disponibile a valutare proposte alternative.

Allo scopo è stato conferito incarico ad uno studio di progettazione per avanzare tali proposte.

Auspichiamo che nel 2023 si possa addivenire ad una prima verifica di fattibilità.

Altri immobili

Iscritte tra le rimanenze vi sono anche alcune unità residue da operazioni sviluppate negli anni passati, a volte caratterizzate da specifiche complessità, che potrebbero comportare la rilevazione di marginalità negative. In questa previsione la società ha costituito appositi fondi rischi che, quando necessario, vengono utilizzati per la relativa copertura.

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	Commento
Quoziente primario di struttura		1,77	1,54	
Patrimonio Netto	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.			
Immobilizzazioni esercizio				
Quoziente secondario di struttura		2,03	1,77	
Patrimonio Netto + Pass. consolidate	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.			
Immobilizzazioni esercizio				

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Leverage (dipendenza finanz.)		1,26	1,32	
Capitale Investito	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.			
Patrimonio Netto				
Elasticità degli impieghi		55,08	50,84	
Attivo circolante	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.			
Capitale investito				

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,26	0,32	
Mezzi di terzi				
----- Patrimonio Netto				

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Rotazione dei debiti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori.	398	404	
Debiti vs. Fornitori * 365				
----- Acquisti dell'esercizio				
Rotazione dei crediti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale offerta ai clienti.	9	107	
Crediti vs. Clienti * 365				
----- Ricavi netti dell'esercizio				

Gli indici di rotazione dei debiti e dei crediti sono calcolati al netto delle posizioni debitorie/creditorie nei confronti della società Costruzioni Giuseppe Montagna in quanto si tratta di partite incagliate.

Indici di liquidità	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
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.	5,84	3,55	
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.	2,63	1,47	
Liq imm. + Liq diff.				
----- Passivo corrente				

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	-39,26	-18,80	
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.	-3,43	-2,30	
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.	0,28	15,27	
Risultato esercizio				
----- Patrimonio Netto				

Fare clic qui per immettere testo.

Gli indici di redditività sono negativamente influenzati dalla classificazione dei redditi da partecipate tra quelli finanziari. Essi, però, rappresentano il risultato di una delle attività specifiche di Pria che fornisce alle partecipate servizi essenziali e determinanti per le rispettive attività.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AMBIENTE

Pria, attraverso le sue partecipate, ha concentrato la propria attività in operazioni dirette al recupero di complessi immobiliari abbandonati, deruti o che necessitavano di sostanziali ristrutturazioni per poter rispondere alle attuali richieste di mercato, anche dal punto di vista della loro sostenibilità ambientale.

Gli interventi comportano un allineamento degli immobili ai più attuali parametri antisismici e di risparmio energetico.

Per la posizione strategica che hanno gli immobili oggetto delle attività (relativamente alle località in cui sono inseriti) gli interventi permettono il recupero di aree spesso molto degradate inserite in contesti di pregio urbano, naturalistico, commerciale con un significativo miglioramento che si estende a tutti gli immobili circostanti.

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.

Nell'esercizio di affiancamento delle società partecipate nelle loro attività, grande attenzione viene prestata ai temi della sicurezza nei cantieri e al benessere dei lavoratori impiegati.

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 € 2.700.000

- 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:

Miramonti S.r.l.

Pria detiene una partecipazione pari al 76% del capitale in Immobiliare Miramonti S.r.l, proprietaria di un area di circa 8.400 mq a Courmayeur.

Miramonti si è impegnata in un lungo iter per modificare l'attuale destinazione attribuita all'area dal PRG Comunale che prevede la realizzazione di due complessi alberghieri per 50.000 mc.

Oggi l'ipotesi condivisa con l'Amministrazione prevede la realizzazione sull'area di una struttura alberghiera di lusso di 82 camere, di una RTA di circa 1.000 mq e di numerose residenze senza vincoli di destinazione.

Il progetto ora sviluppa una cubatura di circa 35.000 mc, in forte riduzione rispetto a quanto ad oggi previsto dal Piano Regolatore.

L'auspicio che sentiamo di poter condividere è quello che nel corso del 2023 l'iter urbanistico del progetto di sviluppo dell'area di proprietà a Courmayeur possa concludersi o arrivare ad un livello di concretezza tale da poter permettere di dar corso alle attività edilizie nei primi mesi del 2024.

Questa affermazione, dopo tanti anni di attesa, fonda le sue basi sull'intensa attività di condivisione con il Comune e con la Regione sviluppata nel corso del 2022. Infatti, le Amministrazioni competenti hanno finalmente dimostrato una concreta volontà di dar corso al progetto che, fino a poco tempo fa, trovava consenso a parole, ma faceva difficoltà a spostarsi su un piano di concretezza.

La scelta progettuale è indirizzata alla riduzione dell'impatto paesaggistico dell'intervento, condurrà alla realizzazione di un complesso immobiliare particolarmente innovativo, attento alla riduzione del consumo energetico, destinato alla riqualificazione di un ambito degradato nel centro del paese.

Gli accordi con l'Amministrazione prevedono anche il recupero di uno stabile di proprietà Comunale, in condizioni fatiscenti, e la realizzazione di un asilo.

Anche questo progetto si inserisce nel percorso intrapreso da lungo tempo dalla società mirato al recupero di immobili fatiscenti in zone di pregio.

Lo stato di abbandono di questi beni comporta tempi di sviluppo molto lunghi, anche perché legati alla risoluzione di problematiche dell'operazione risalenti a tempi lontani.

Facendo riferimento ad alcune delle più recenti operazioni che hanno visto coinvolta Pria, basti ricordare che l'area a Milano tra le vie Lupetta e Torino era abbandonata da più di 70 anni, quella a La Palud da quasi 10 anni, quella di proprietà di Miramonti da quasi 40 anni.

L'interesse per il mercato di Courmayeur è legato alle sue prospettive di crescita connesse, prevalentemente, alle caratteristiche ambientali, alla facilità di accesso, al maggior desiderio di fruire di seconde case anche per usi lavorativi, al livello dei prezzi particolarmente alto oltre confine, all'insufficienza della proposta ricettiva.

Les Niveaux S.r.l

A inizio esercizio Pria deteneva una partecipazione pari ai due terzi del capitale sociale della società. La società è stata costituita per sviluppare un'iniziativa a Courmayeur, località La Palud, costituita da un cantiere abbandonato per la realizzazione di quattro ville. Nel corso della sua attività sono stati acquisiti altri due immobili che, demoliti, hanno dato la possibilità di realizzare altre tre ville.

Quando è stato possibile far vedere le qualità costruttive dell'intervento si è potuto procedere alla prenotazione di cinque ville, rinviando la commercializzazione delle altre ad un maggior stato di finitura del complesso.

Nel corso dell'anno Pria ha ceduto la partecipazione così realizzando un'importante plusvalenza, fondata sulle previsioni di vendita già concretizzate o in corso di definizione.

Priaura S.r.l.

Pria detiene una partecipazione di minoranza (40%) in Priaura srl, società attiva nella realizzazione e commercializzazione di immobili ed aree a destinazione commerciale, prevalentemente per medie superfici di vendita.

Ha in corso di ultimazione un intervento a Parma che si sviluppa su una superficie commerciale di circa 12.500 mq. Gli immobili realizzati sono stati in gran parte venduti. Solo alcune unità sono rimaste in locazione a soggetti di ottimo *standing*, che riconoscono canoni di soddisfazione. Nel corso del 2023 dovrebbe essere completamente ultimata la ristrutturazione del complesso.

Priaura è proprietaria anche di altro complesso a Romano di Lombardia locato a Enel. In previsione della anticipata risoluzione del contratto di locazione, previa sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita, è stata presentato al Comune un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) che prevede la demolizione del complesso esistente per la realizzazione di una media superficie di vendita.

A Brescia, in via S. Polo, in un complesso industriale dismesso, su un'area di circa 42.500 mq, Priaura ha intenzione di realizzare un nuovo complesso a destinazione mista, commerciale, residenziale e assistenziale. Allo scopo, dopo aver stipulato un contratto preliminare di acquisto, previo accordo con la Pubblica Amministrazione, è stata richiesta l'applicazione della normativa in materia di rigenerazione urbana ed è stato presentato un PUA.

Sono stati stipulati contratti preliminari per la vendita della quasi totalità dell'operazione.

Attualmente la società è in attesa che si concluda l'iter autorizzativo comunale.

In merito alle partecipazioni detenute di seguito forniamo i dati sintetici dei bilanci di Miramonti e Priaura.

Immobiliare Miramonti Srl (Controllata)

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni	340.537	120.797	461.334
Attivo circolante	5.565.789	-203.921	5.361.868
Ratei e risconti	81	-59	22
TOTALE ATTIVO	5.906.407	-83.183	5.823.224
Patrimonio netto:	2.793.017	-29.423	2.763.594
- di cui utile (perdita) di esercizio	-81.893	52.470	-29.423

Fondi rischi ed oneri futuri	53.471	-53.471	
Debiti a breve termine	28.453	-289	28.164
Debiti a lungo termine	3.031.466		3.031.466
TOTALE PASSIVO	5.906.407	-83.183	5.823.224

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica				
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	11.960		350.254	
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			330.000	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	36.806		44.713	
VALORE AGGIUNTO	-24.846		-24.459	
Ricavi della gestione accessoria			51.727	
Altri costi operativi	51.478		52.472	
MARGINE OPERATIVO LORDO	-76.324		-25.204	
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	5.563		4.203	
RISULTATO OPERATIVO	-81.887		-29.407	
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-6		-16	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-81.893		-29.423	
Imposte sul reddito				
Utile (perdita) dell'esercizio	-81.893		-29.423	

Priaura Srl (Collegata)

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni	5.420	-2.201	3.219
Attivo circolante	6.441.369	-113.289	6.328.080
Ratei e risconti	41.081	6.603	47.684
TOTALE ATTIVO	6.487.870	-108.887	6.378.983
Patrimonio netto:	1.075.323	-711.953	363.370
- di cui utile (perdita) di esercizio	948.781	-660.735	288.046
Debiti a breve termine	2.424.726	-249.844	2.174.882
Debiti a lungo termine	2.987.111	845.000	3.832.111
Ratei e risconti	711	7.909	8.620
TOTALE PASSIVO	6.487.870	-108.887	6.378.983

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	6.809.922		2.225.844	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-6.683.587	-98,14	-852.058	-38,28
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-96.085	-1,41	-102.061	-4,59
Costi per servizi e godimento beni di terzi	3.814.731	56,02	2.232.130	100,28
VALORE AGGIUNTO	-3.592.311	-52,75	-756.283	-33,98
Ricavi della gestione accessoria	4.695.715	68,95	1.277.637	57,40
Costo del lavoro				
Altri costi operativi	61.730	0,91	176.061	7,91
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.041.674	15,30	345.293	15,51
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.176	0,03	2.176	0,10
RISULTATO OPERATIVO	1.039.498	15,26	343.117	15,42

Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-51.360	-0,75	-41.289	-1,85
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	988.138	14,51	301.828	13,56
Imposte sul reddito	39.357	0,58	13.782	0,62
Utile (perdita) dell'esercizio	948.781	13,93	288.046	12,94

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società non ha effettuato investimenti 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 di debito/credito in essere alla fine dell'esercizio.

Descrizione	Priaura Srl	Immobiliare Miramonti Srl
Debiti finanziari		
Crediti finanziari	2.361.328	1.303.966
Debiti commerciali		
Crediti commerciali	180.000	0
Ricavi	105.000	0
Costi	0	0
TOTALE	2.646.328	1.303.966

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Nel corso dell'esercizio, in esecuzione di apposita delibera assembleare, sono state annullate azioni proprie detenute per un valore nominale complessivo di euro 1.500.000, corrispondenti al 30% del capitale sociale.

Conseguentemente è stata annullata la riserva negativa per azioni proprie in portafoglio (corrispondente al loro valore di acquisto) per euro 4.600.000.

Pria non detiene azioni o quote di società controllanti o che partecipino al proprio capitale.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

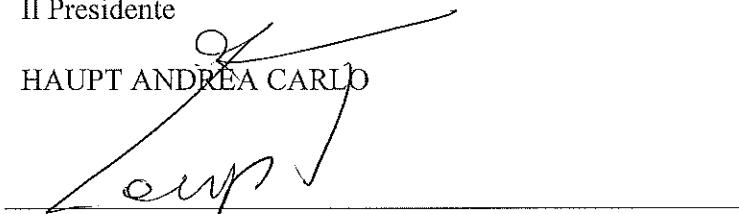
Per l'esercizio in corso, alla data di stesura della presente relazione, non si prevedono operazioni di smobilizzo di cespiti particolarmente significative. L'attività sarà soprattutto concentrata sull'affiancamento delle società partecipate nello sviluppo dei loro investimenti i cui ritorni sono previsti a medio termine.

Signori Azionisti,
con l'approvazione del bilancio 2022, viene a scadenza il Consiglio di Amministrazione. Vi invitiamo, pertanto, a procedere alla nomina del nuovo organo amministrativo.
Con l'occasione ringraziamo per l'onore e la fiducia che avete riservato a tutto il Consiglio.

MILANO, il 03 Aprile 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO



PRIA S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31-12-2022**

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	4.822	3.322
7) altre	834.278	590.749
Totale immobilizzazioni immateriali	839.100	594.071
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	212	318
4) altri beni	23.073	27.020
Totale immobilizzazioni materiali	23.285	27.338
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.674.500	4.276.084
b) imprese collegate	20.000	20.000
Totale partecipazioni	2.694.500	4.296.084
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.303.966	1.383.966
Totale crediti verso imprese controllate	1.303.966	1.383.966
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.361.328	1.516.328
Totale crediti verso imprese collegate	2.361.328	1.516.328
Totale crediti	3.665.294	2.900.294
4) strumenti finanziari derivati attivi	115.026	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.474.820	7.196.378
Totale immobilizzazioni (B)	7.337.205	7.817.787
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	594.223	594.223
4) prodotti finiti e merci	1.485.968	2.291.901
5) acconti	2.027.755	2.027.755
Totale rimanenze	4.107.946	4.913.879
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.296	39.004
Totale crediti verso clienti	536.296	39.004
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	150.000
Totale crediti verso imprese controllate	0	150.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.000	75.000
Totale crediti verso imprese collegate	180.000	75.000
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.561	47.205
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.075	3.075
Totale crediti tributari	19.636	50.280

5-ter) imposte anticipate	387.057	396.137
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.939	34.891
esigibili oltre l'esercizio successivo	587.892	646.515
Totale crediti verso altri	636.831	681.406
Totale crediti	1.759.820	1.391.827
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.042.413	2.495.271
3) danaro e valori in cassa	101	253
Totale disponibilità liquide	1.042.514	2.495.524
Totale attivo circolante (C)	6.910.280	8.801.230
D) Ratei e risconti	677.677	784.315
Totale attivo	14.925.162	17.403.332
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.500.000	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	4.867.246	12.448.968
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	4.867.247	12.448.969
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	115.026	(79.251)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.721.052	38.278
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	(4.620.000)
Totale patrimonio netto	11.271.430	13.856.101
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	79.251
4) altri	1.536.404	1.760.983
Totale fondi per rischi ed oneri	1.536.404	1.840.234
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	34.222	35.478
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	4.252
Totale debiti verso banche	0	4.252
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.928	52.928
Totale acconti	52.928	52.928
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.241.677	1.234.007
Totale debiti verso fornitori	1.241.677	1.234.007
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	221.092	93.733
Totale debiti tributari	221.092	93.733
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.947	40.202
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	67.947	40.202
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	438.700	157.830
esigibili oltre l'esercizio successivo	59.858	87.943
Totale altri debiti	498.558	245.773

Totale debiti	2.082.202	1.670.895
E) Ratei e risconti	904	624
Totale passivo	14.925.162	17.403.332

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.824.847	1.520.218
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(805.933)	(722.562)
5) altri ricavi e proventi		
altri	142.950	140.624
Totale altri ricavi e proventi	142.950	140.624
Totale valore della produzione	1.161.864	938.280
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.985	12.999
7) per servizi	586.923	574.422
8) per godimento di beni di terzi	529.715	543.169
9) per il personale		
a) salari e stipendi	89.931	147.417
b) oneri sociali	27.452	45.032
c) trattamento di fine rapporto	9.313	11.972
e) altri costi	4.002	0
Totale costi per il personale	130.698	204.421
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.972	50.053
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.052	3.793
Totale ammortamenti e svalutazioni	97.024	53.846
14) oneri diversi di gestione	156.570	146.320
Totale costi della produzione	1.504.915	1.535.177
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(343.051)	(596.897)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	1.948.416	560.000
Totale proventi da partecipazioni	1.948.416	560.000
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	166	108
Totale proventi diversi dai precedenti	166	108
Totale altri proventi finanziari	166	108
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	40.565	55.942
Totale interessi e altri oneri finanziari	40.565	55.942
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.908.017	504.166
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	170.916	150.000
Totale rivalutazioni	170.916	150.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	170.916	150.000
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.735.882	57.269
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.750	0
imposte differite e anticipate	9.080	18.991

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.830	18.991
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.721.052	38.278

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.721.052	38.278
Imposte sul reddito	14.830	18.991
Interessi passivi/(attivi)	40.399	55.834
(Dividendi)	(550.000)	(550.000)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.398.416)	(10.000)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(172.135)	(446.897)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	97.024	53.846
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(162.390)	(142.283)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(65.366)	(88.437)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(237.501)	(535.334)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	805.933	722.562
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(497.292)	915.523
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	7.670	(91.492)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	106.638	83.600
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	280	(3.414)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	522.359	25.440
Totale variazioni del capitale circolante netto	945.588	1.652.219
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	708.087	1.116.885
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(40.399)	(55.834)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(18.991)
Dividendi incassati	550.000	550.000
(Utilizzo dei fondi)	(53.663)	(79.131)
Altri incassi/(pagamenti)	(9.782)	(3.172)
Totale altre rettifiche	446.156	392.872
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.154.243	1.509.757
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(16.916)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(338.001)	(299.574)
Disinvestimenti	-	6.489
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(845.000)	(2.123.842)
Disinvestimenti	3.080.000	1.531.310
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.896.999	(902.533)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.252)	87
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(4.500.000)	-

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.504.252)	87
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.453.010)	607.311
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.495.271	1.887.707
Danaro e valori in cassa	253	506
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.495.524	1.888.213
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.042.413	2.495.271
Danaro e valori in cassa	101	253
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.042.514	2.495.524

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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.

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%

Descrizione	Aliquote applicate
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 relativo alla partecipazione di Miramonti Srl risulta superiore a quello che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile; tale valore è stato, comunque, mantenuto per i motivi di cui si dirà meglio nell'apposito paragrafo della presente nota.

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.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	2.495.524	-1.453.010	1.042.514
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide			
C) Altre attività finanziarie correnti	1.516.328	845.000	2.361.328
Altre attività a breve	349.175	435.696	784.871
D) Liquidità (A+B+C)	4.361.027	-172.314	4.188.713
E) Debito finanziario corrente	4.252	-4.252	
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente			
Altre passività a breve	291.765	435.974	727.739
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	296.017	431.722	727.739
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-4.065.010	604.036	-3.460.974
I) Debito finanziario non corrente			
J) Strumenti di debito			
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.374.878	-20.415	1.354.463
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	1.374.878	-20.415	1.354.463
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	-2.690.132	583.621	-2.106.511

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.520.218		1.824.847	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-722.562	-47,53	-805.933	-44,16
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.999	0,86	3.985	0,22
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.117.591	73,52	1.116.638	61,19
VALORE AGGIUNTO	-332.934	-21,90	-101.709	-5,57
Ricavi della gestione accessoria	140.624	9,25	142.950	7,83
Costo del lavoro	204.421	13,45	130.698	7,16
Altri costi operativi	146.320	9,62	156.570	8,58
MARGINE OPERATIVO LORDO	-543.051	-35,72	-246.027	-13,48
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	53.846	3,54	97.024	5,32
RISULTATO OPERATIVO	-596.897	-39,26	-343.051	-18,80

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	654.166	43,03	2.078.933	113,92
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	57.269	3,77	1.735.882	95,12
Imposte sul reddito	18.991	1,25	14.830	0,81
Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	2,52	1.721.052	94,31

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	3.322	3.028	1.528	4.822
Altre immobilizzazioni immateriali	590.749	334.973	91.444	834.278
Totali	594.071	338.001	92.972	839.100

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2022 ammontano a Euro 839.100 (Euro 594.071 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	676.988	739.432
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	57.177	1.945	86.238	145.360
Valore di bilancio	3.322	-	590.749	594.071
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.028	-	334.973	338.001
Ammortamento dell'esercizio	1.528	-	91.444	92.972
Totale variazioni	1.500	-	243.529	245.029
Valore di fine esercizio				
Costo	63.527	1.945	1.011.961	1.077.433
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.705	1.945	177.682	238.332
Valore di bilancio	4.822	-	834.278	839.100

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	318		106	212
- Mobili e arredi	25.655		3.467	22.188
- Macchine di ufficio elettroniche	1.365		480	885
Totali	27.338		4.053	23.285

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 23.285 (euro 27.338 alla fine dell'esercizio precedente).

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	36.620	10.724			2.398		49.742
Fondo ammortamento iniziale	10.964	9.359			2.080		22.403
Arrotondamento						-1	
Saldo a inizio esercizio	25.656	1.365			318		27.338
Acquisizioni dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio	3.467	480			105		4.052
Arrotondamento							
Saldo finale	22.189	885			213	-1	23.286

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	4.352.070
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	153.618
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.749.375
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	40.673

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:			1.601.584	
Immobiliare Miramonti Srl	2.674.500	0	0	2.674.500
Les Niveaux Srl	1.601.584	0	1.601.584	0
Totale Imprese controllate	4.276.084	0	1.601.584	2.674.500
b) Imprese collegate	20.0000	0	0	20.000
Priaura Srl	20.000	0	0	20.000
Totale Imprese Collegate	20.000	0	0	20.000
Crediti verso:				
a) Imprese controllate			80.000	
Immobiliare Miramonti Srl c/ finanziamento infruttifero	1.303.966	0	0	1.303.966
Les Niveaux Srl	80.000	0	80.000	0
Totale Crediti Verso Imprese controllate	1.383.966	0	80.000	1.303.966
Priaura Srl c/finanziamento infruttifero	1.516.328	845.000		2.361.328
Totale crediti Verso Imprese collegate	1.516.328	845.000		2.361.328
d-bis) Verso altri				
Strumenti finanziari derivanti attivi	0	115.026		115.026
Totale credi verso Altri	0	115.026		115.026
Totali	7.196.378	960.026	1.681.584	6.474.820

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

Con atto del Notaio Fabio Franco di Milano (Mi) del 27 Luglio 2022, la società Pria Spa ha ceduto alla società Volare Srl l'intera quota di partecipazione in Les Niveaux Srl e precisamente la quota del valore nominale di Euro 100.000= pari ai due terzi del capitale sociale per il prezzo di Euro 3.000.000.=

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	1.383.966	(80.000)	1.303.966	-	1.303.966
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.516.328	845.000	2.361.328	2.361.328	-
Totale crediti immobilizzati	2.900.294	765.000	3.665.294	2.361.328	1.303.966

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	(29.423)	2.763.593	2.280.000	76,00%	2.674.500
Totale								2.674.500

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	288.046	363.369	20.000	40,00%	20.000
Totale								20.000

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	2.291.901	(805.933)	1.485.968
Acconti	2.027.755	-	2.027.755
Totale rimanenze	4.913.879	(805.933)	4.107.946

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.

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	39.004	497.292	536.296	536.296	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	150.000	(150.000)	0	0	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	75.000	105.000	180.000	180.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.280	(30.644)	19.636	16.561	3.075
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	396.137	(9.080)	387.057		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	681.406	(44.575)	636.831	48.939	587.892
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.391.827	367.993	1.759.820	781.796	590.967

Crediti verso clienti

Il credito verso Clienti iscritto a bilancio per Euro 536.296= è riferito a fatture da emettere per euro 185.128.= e per fattura emessa per la vendita rateale di un ufficio a Milano in Via Settala.

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	285	351.168	350.883
Crediti verso clienti per fatture da emettere	38.719	185.128	146.409
Fondo svalutazione crediti			
Totale crediti verso clienti	39.004	536.296	497.292

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Les Niveaux Srl	150.000	-150.000	0
Totale crediti verso imprese controllate	150.000	-150.000	0

Come evidenziato nel paragrafo precedente, con la cessione totale della partecipazione, non sono più presenti crediti a breve termine verso imprese controllate.

Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Priaura Srl	75.000	180.000	105.000
Totale crediti verso imprese collegate	75.000	180.000	105.000

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	23	-2	21
Crediti IRES/IRPEF	30.200	-27.104	3.096
Crediti IVA	19.949	-3.538	16.411
Altri crediti tributari	108		108
Totale	50.280	-30.644	19.636

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	34.891	48.939	14.048
Altri crediti:			
- Condomini immobili di proprietà Acconti spese	34.891	26.240	-8.651
- altri		22.699	22.699
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	646.515	587.892	-58.623
Altri crediti:			
- n/c da ricevere	584.482	584.482	0
- Depos. not.Gattoni saldo quote ex Volare	58.623		-58.623
- Sistemi Srl credito riparto liquidazione	3.410	3.410	0
- altri			
Totale altri crediti	681.406	636.831	-44.575

La voce "Altri crediti entro l'esercizio" pari a Euro 48.939= risulta principalmente composta da pagamenti anticipati effettuati a fornitori per fatture da ricevere e da rate di acconti spese pagati nell'esercizio alle varie Amministrazioni di condomini su 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 387.057,00=.

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

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	2.495.271	(1.452.858)	1.042.413
Denaro e altri valori in cassa	253	(152)	101
Totale disponibilità liquide	2.495.524	(1.453.010)	1.042.514

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:	784.315	677.677	-106.638
'- su costi inerenti leasing	765.418	672.927	-92.491
- altri	18.897	4.750	-14.147
Totali	784.315	677.677	-106.638

Il risconto di euro 677.677 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 11.271.430 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.000.000	-	-	-	(1.500.000)		3.500.000
Riserve di rivalutazione	68.105	-	-	-	-		68.105
Riserva legale	1.000.000	-	-	-	-		1.000.000
Altre riserve							
Riserva straordinaria	12.448.968	38.278	-	4.500.000	(3.120.000)		4.867.246
Varie altre riserve	1	-	1	1	-		1
Totale altre riserve	12.448.969	38.278	1	4.500.001	(3.120.000)		4.867.247
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(79.251)	-	194.277	-	-		115.026
Utile (perdita) dell'esercizio	38.278	-	-	(38.278)	-	1.721.052	1.721.052
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	-	-	-	4.620.000		0
Totale patrimonio netto	13.856.101	38.278	194.278	4.461.723	-	1.721.052	11.271.430

Al 31 dicembre 2022 il Capitale Sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Si precisa che in data 27/07/2022, con atto del Notaio Fabio Franco di Milano, si è deliberato la riduzione del capitale sociale da Euro 5.000.000= a Euro 3.500.000= mediante annullamento delle azioni proprie in portafoglio pari a Euro 1.500.000=.

Risulta iscritta la riserva positiva di euro 115.026,00=, variata rispetto al valore negativo di euro -79.251,00= presente a fine del passato esercizio, avente funzione di copertura del rischio di variazione dei flussi finanziari futuri. La variazione è conseguenza dell'incremento dei tassi di interesse registrati nel periodo.

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.

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	3.500.000	C		-
Riserve di rivalutazione	68.105	U	A,B	-
Riserva legale	1.000.000	U	B (A,C*)	1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	4.867.246	U	A,B,C	4.867.246
Varie altre riserve	1			-
Totale altre riserve	4.867.247			4.867.246
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	115.026			115.026
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-
Totale	9.550.378			5.982.272
Quota non distribuibile				819.848
Residua quota distribuibile				5.162.424

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

(*) In conseguenza della riduzione del capitale sociale da € 5.000.000 ad € 3.500.000, la quota di riserva legale pari ad € 300.000 può essere destinata, su decisione dei soci, ad aumento di capitale (A) o alla distribuzione in favore dei soci (C)

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(79.251)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	194.277
Valore di fine esercizio	115.026

Tale riserva ha assunto valore positivo a seguito dell'incremento dei tassi di interesse nel corso di tutto il 2022.

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	1.519.584	-29.482	1.490.102
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino e via Settala	70.483	-24.181	46.302
- Fondo rischi transazione Volare	170.916	-170.916	
Totali	1.760.983	-224.579	1.536.404

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 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 pari a Euro 34.222.= rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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	4.252	(4.252)	0	0	-
Acconti	52.928	-	52.928	-	52.928
Debiti verso fornitori	1.234.007	7.670	1.241.677	1.241.677	-
Debiti tributari	93.733	127.359	221.092	221.092	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.202	27.745	67.947	67.947	-
Altri debiti	245.773	252.785	498.558	438.700	59.858
Totale debiti	1.670.895	411.307	2.082.202	1.969.416	112.786

Debiti verso banche

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

Non sono presenti debiti verso banche iscritti in bilancio.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
b) Acconti oltre l'esercizio	52.928	52.928	
- altri	52.928	52.928	
Totale acconti	52.928	52.928	

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	1.081.485	1.099.531	18.046
Fatture da ricevere entro esercizio	152.522	142.146	-10.376
Totale debiti verso fornitori	1.234.007	1.241.677	7.670

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 2022 non ancora fatturate.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP		5.750	5.750
Erario c.to ritenute dipendenti	82.004	-9.949	72.055
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	11.650	-7.840	3.810
Imposte sostitutive	79	112	191
Erario c.to ritenute irpef su distr.dividendi	0	139.286	139.286
Totale debiti tributari	93.733	127.359	221.092

Le ritenute effettuate in Dicembre su competenze a dipendenti e lavoratori autonomi sono state regolarmente versate in data 17 Gennaio 2023.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	40.284	68.239	27.955
Debiti verso Inail	-133	-328	-195
Debiti verso Enasarco			
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	51	36	-15
Arrotondamento			
Totale debiti previd. e assicurativi	40.202	67.947	27.745

Il debito verso l'Inps risulta regolarmente saldato in data 17 Gennaio 2023.

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	157.830	438.700	280.871
Debiti verso dipendenti/assimilati	10.755	10.015	-740
Debiti verso amministratori e sindaci	118.930	0	-118.930
Debiti verso soci c.to dividendi		357.143	357.143
- altri	28.145	71.542	43.397
b) Altri debiti oltre l'esercizio	87.943	59.858	-28.085
- altri	87.943	59.858	-28.085
Totale Altri debiti	245.773	498.558	252.785

La voce "Altri debiti Oltre l'esercizio successivo" risulta principalmente composta da debito verso il comune di Pioltello per Euro 57.107.= relativo al pagamento Imu anni 2011/2020 a seguito di accordo di conciliazione sottoscritto in data 23/10/20. Tale debito verrà estinto entro il 15/01/2025.

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 fideiussione bancaria a prima richiesta con scadenza 31/03 /2025.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Al 31/12/2022 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	0
- altri	218		-218
Ratei passivi:	406	904	498
- su consumi utenze	3.820	406	
- altri	406	904	498
Totali	624	904	280

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.520.218	1.824.847	304.629	20,04
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-722.562	-805.933	-83.371	
Altri ricavi e proventi	140.624	142.950	2.326	1,65
Totali	938.280	1.161.864	223.584	

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

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	948.000
Prestazioni di servizi verso Soc.Collegate	105.000
Affitti attivi	671.847
Altri ricavi per prestazioni Italia	100.000
Totale	1.824.847

I ricavi per vendita Italia ammontano ad euro 948.000,00= e sono così ripartiti:

Immobile venduto	Ricavo
Milano, Via Settala 19	843.000
Immobile Bonassola	65.000
Immobile Treviso	10.000
Immobile Lupetta	30.000

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	12.999	3.985	-9.014	-69,34
Per servizi	574.422	586.923	12.501	2,18
Per godimento di beni di terzi	543.169	529.715	-13.454	-2,48
Per il personale:				
a) salari e stipendi	147.417	89.931	-57.486	-39,00
b) oneri sociali	45.032	27.452	-17.580	-39,04
c) trattamento di fine rapporto	11.972	9.313	-2.659	-22,21
e) altri costi		4.002	4.002	
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	50.053	92.972	42.919	85,75
b) immobilizzazioni materiali	3.793	4.052	259	6,83
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci				
Oneri diversi di gestione	146.320	156.570	10.250	7,01
Arrotondamento				
Totali	1.535.177	1.504.915	-30.262	

La voce "servizi" comprende costi sostenuti per le lavorazioni di tali beni; 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 114.944, 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	21.970
Altri	18.595
Totale	40.565

Tra i costi per altri debiti sono iscritti gli interessi riconosciuti per il contratto di swap a copertura dei rischi oscillazione tassi, 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 della partecipazione della società Les Niveaux Srl.

Descrizione	Controllate	Collegate	Totale
Proventi da partecipazioni		550.000	550.166
Plusvalenze ordinarie da ces.partecipazioni	1.398.416		1.398.416
Totali	1.398.416	550.000	1.948.416

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	150.000	20.916	170.916
Totali	150.000	20.916	170.916

Nel corso dell'esercizio è stato definitivamente rilasciato il fondo rischi della Società Volare Srl per l'importo residuo di Euro 170.916.=

Quanto sopra per i venir meno dei rischi a copertura dei quali era stato costituito.

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 9.321,00= prevalentemente costituite dal venire meno di un debito precedentemente iscritto.
- Sono stati utilizzati fondi per Euro 53.633,00= 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		5.750		5.750
Imposte anticipate	18.991	-9.911	-52,19	9.080
Totali	18.991	-4.161		14.830

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

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

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

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

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Accantonamento rischi operazioni in corso (2015)	1.330.085		-13.654		1.316.431	
Svalutazione credito Scalvini	250.000				250.000	
Accantonamento rischi operazioni in corso (2018)	70.481		-24.179		46.302	
Totale differenze temporanee deducibili	1.650.566		-37.833		1.612.733	
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	396.136		-9.080		387.056	
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite						
Arrotondamento	1				1	

Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	396.137		-9.080		387.057	
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	396.137		-9.080		387.057	
- imputate a Conto economico			-9.080			

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	1.735.882	
Onere fiscale teorico %	24	416.612
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- spese rappresentanza	1.068	
- ammortamenti	5	
Totale	1.073	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	37.834	
- liberazione fondo rischi	170.916	
'- spese manutenzione	1.202	
- quota spese rappresentanza	801	
- deduzione 4-6% TFR previdenza complementare	220	
Totale	210.973	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	114.944	
- spese autovetture	2.793	
- spese telefoniche	997	
- multe e ammende	10	
- altre variazioni in aumento	13	
- quota terreno leasing	72.492	
'- interessi esercizi precedenti (ROL)	-6.297	
'- quota esclusa dividendi	-522.500	
'- quota esclusa plusvalenza cessione partecipazioni	-1.328.495	
- recapture ACE	10.700	
Totale	-1.655.343	
Imponibile IRES	-129.361	

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)	-212.374	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	35.995	
- IMU	114.944	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	272.230	
'- quota terreno leasing	72.492	
Totale	283.287	
Onere fiscale teorico %	3,90	11.048
Deduzioni:		
- deduzioni costo del lavoro	127.531	
- deduzione forfettaria	8.000	
'- INAIL	328	
Imponibile IRAP	147.428	
IRAP corrente per l'esercizio		5.750

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un decremento della liquidità per Euro 1.453.010.

I flussi finanziari più rilevanti sono commentati di seguito:

- Flusso finanziario dell'attività operativa: è pari ad € 1.154.243 e vi contribuiscono dividendi incassati per € 550.000;
- Flusso finanziario dell'attività di investimento: ha un valore netto positivo di € 1.896.999 ed è composto da:
 - un flusso positivo derivante dal disinvestimento di una partecipazione, per € 3.080.000;
 - un flusso negativo derivante dall'investimento in immobilizzazioni immateriali, per € 338.001;
 - un flusso negativo derivante dall'incremento dei finanziamenti alle partecipate per € 845.000
- Flusso finanziario dell'attività di finanziamento: è negativo per € 4.504.252 ed è sostanzialmente dovuto alla riduzione di mezzi propri per € 4.500.000 per distribuzione dividendi.

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 media del personale dipendente nel corso del 2022.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2022, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	220.000	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	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Altre categorie	1.500.000	1.500.000	-	-
Totale	5.000.000	5.000.000	3.500.000	3.500.000

Si precisa che nel corso dell'esercizio i soci hanno deliberato la riduzione del capitale sociale mediante annullamento delle azioni proprie detenute; il capitale sociale a fine esercizio è rappresentato da 3.500.000 di azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro per un capitale sociale complessivo di euro 3.500.000.

Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che non sono stati emessi strumenti finanziari.

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 (importi espressi in migliaia di euro):

Ente erogatore	Beneficiario	Natura	Importo
Banco Bpm	Collegata Priaura Srl Fideiussione credito di firma	altre garanzie	165.000
Intesa	Collegata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	1.622.000
Bcc Valdostana	Ex Controllata Les Niveaux Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	200.000
Banco Bpm	Collegata Priaura Srl fideiussione credito di firma	altre garanzie	770.000
Totale garanzie Società controllate			2.757.000

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 positiva di patrimonio netto di euro 115.026,00=; trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32 del fair value positivo al 31 dicembre 2022 del contratto derivato IRS, la cui contropartita risulta iscritta nell'attico circolante tra le immobilizzazioni finanziarie..

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	115.026	-79.251	194.277	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	1.721.052
Totale	1.721.052

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, 28 Marzo 2023

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 2022

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 2022 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 2022 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 (2022) e quello precedente (2021). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2022 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:

- 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;

- 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 5 dicembre 2022 il Collegio ha espresso il proprio parere in merito all'attribuzione dei compensi agli amministratori in relazione agli incarichi loro conferiti.

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 2022 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 alla 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 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.721.052.

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 2022, così come redatto dagli amministratori, condividendo la proposta da loro formulata in nota integrativa di imputare a riserva straordinaria l'utile di esercizio.

Genova, 11 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovida)

(Avv. Francesco Illuzzi)

(Dott. Alessandro Terragna)

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della

PRIA S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Pria S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022 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 2022, 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

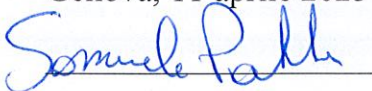
Gli Amministratori della Pria S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Pria S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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 2022 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 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Genova, 11 aprile 2023



Patuto Samuele

(Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di Revisione