BILANCIO 2018

PRIA spa

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

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

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

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione
Eudoxia S.r.l., Genova

SOMMARIO

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

PRIA S.P.A.

Relazione sulla gestione

al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018

Signori Azionisti,

l'esercizio 2018 chiude con un significativo utile (euro 1.494.018) che rispecchia, prevalentemente, i soddisfacenti risultati (ancora parziali) dell'operazione a Milano in via Settala.
Ma, come sempre ricordiamo, il risultato d'esercizio, da solo, non riesce a fornire una adeguata rappresentazione delle attività svolte e dello stato di salute della società.
Infatti ogni operazione ha una propria gestazione particolarmente lunga e, anche quando giunge a maturazione, i tempi necessari per contabilizzarne gli effetti economici spesso si allungano su più esercizi.
Per questa ragione nelle nostre relazioni ci soffermiamo a descrivere le attività svolte per sviluppare i vari progetti in corso, così da cercare di offrire al lettore un punto di vista a più lungo termine.
Nel 2018, oltre alla gestione di operazioni già in portafoglio ad inizio esercizio (l'intervento in via Settala a Milano, quello a Courmayeur attraverso la controllata Miramonti, quello in via Lupetta attraverso la controllata Vidue) abbiamo dato corso all'attività di gestione della proprietà del primo albergo acquistato (IBIS Hotel ad Agrate Brianza), allo sviluppo a Parma e Piacenza (tramite la controllata Priaura) delle prime iniziative nel settore dei discount alimentari, alla definizione dell'acquisto di un credito bancario in sofferenza in previsione del successivo acquisto del bene posto a garanzia (complesso a Courmayeur - La Palud), alla ricerca di nuove iniziative sia nel settore alberghiero che in quello per noi più tradizionale delle residenze.
Certamente le incertezze che caratterizzano l'indirizzo politico italiano, le perplessità esternate da politici ed investitori esteri, l'innalzamento del differenziale sui tassi di interesse tra sistema Italia e altri sistemi europei, ci hanno invitato ad usare molta prudenza nell'affrontare le nuove iniziative.
Ma proprio l'affiancamento all'attività tradizionale di sviluppo di quella, più stabile, dell'investimento in strutture alberghiere e di quella a maggior velocità di rotazione degli interventi per le catene di discount, consente una significativa riduzione dei rischi.
Di seguito riportiamo i principali dati sintetici estratti dal bilancio d'esercizio:

I principali dati di bilancio (*)	**2018**	**2017**
Attività totali	19.502	22.506
di cui: partecipazioni	114	86
finanziamenti a partecipate	7.160	6.200
rimanenze	8.418	13.325
Fondo oscillazione magazzino	1.719	1.719
Altri fondi rischi	632	560
Debiti verso banche	988	4.120
Debiti verso Soci	650	0
Crediti a breve e liquidità	1.774	799
Crediti a lungo termine esclusi quelli verso partecipate	946	909
Risconto canone di leasing Agrate Brianza	1.066	1.164
Ricavi	5.081	3.149
Margine operativo lordo	1.846	13
Margine gestione finanziaria	-80	432
Risultato d'esercizio	1.494	291
Patrimonio netto a fine esercizio, al netto delle azioni proprie	13.281	11.852

** in migliaia di euro*

La lettura di questi dati evidenzia:
- la riduzione degli attivi sotto i 20 milioni di euro;
- l'incremento del valore delle partecipazioni e dei relativi finanziamenti da cui è derivato un forte aumento degli attivi delle controllate;
- la riduzione dell'indebitamento (controbilanciato dall'incremento di quello delle controllate); in particolare quello verso banche è passato da circa 4,1 milioni a circa 990 mila euro;
- l'aumento dei ricavi, connesso alle vendite realizzate nell'iniziativa di via Settala, e il miglioramento della loro qualità rispecchiato dal ben più che proporzionale incremento del MOL;

- il risultato negativo della gestione finanziaria che, invece, nel 2017 aveva goduto di risultati derivati dall'investimento di importanti liquidità aziendali;
- il patrimonio netto (al netto delle azioni proprie) cresciuto ad oltre 13 milioni di euro.

Tra i debiti sono iscritti finanziamenti fruttiferi da parte dei soci (che a fine anno ammontavano a circa euro 650.000 e che, ad inizio del nuovo esercizio ammontano ad un milione di euro) finalizzati a contribuire al sostegno dello sviluppo delle nuove iniziative.

L'incremento dei crediti a breve è dovuto all'acquisto di un credito bancario che, nei primi mesi del 2019, è stato utilizzato per l'acquisto di un immobile iscritto tra le rimanenze.

La società ha acquistato negli anni passati azioni proprie per il valore nominale di € 1.500.000 pari al 30% del capitale sociale. A fronte di tale acquisto è iscritta una riserva azioni proprie per l'importo di euro 4.620.000.

Di seguito riportiamo un'analitica descrizione delle principali attività sviluppate nel 2018.

Le nuove acquisizioni

Nel corso del 2018 Pria, direttamente o tramite la controllata Priaura, ha posto le basi per lo sviluppo, nei prossimi anni, di due nuove operazioni; in particolare:

La Palud - Courmayeur

A fine anno Pria ha acquistato da una banca il credito fondiario garantito da ipoteca su un complesso immobiliare in corso di costruzione a Courmayeur, località La Palud, costituito da 4 edifici per complessivi circa 600 mq, oltre a locali pertinenziali per circa 700 mq nonché 40 autorimesse. Il corrispettivo pagato è stato di euro 1.300.000.

La banca creditrice aveva già avviato la procedura esecutiva ed era già prevista la vendita giudiziale. Ad esito dell'asta tenutasi il 16 gennaio Pria è risultata aggiudicataria del cespite per un corrispettivo di euro 1.079.000 oltre IVA.

L'acquisito del credito e del complesso immobiliare sono stati pianificati per procedere alla successiva valorizzazione con l'ultimazione dei lavori di costruzione e, possibilmente, con un adeguamento delle destinazioni d'uso originariamente previste, ma ormai superate. Non si esclude la possibilità di allargare l'investimento anche ad altri interventi destinati alla rivitalizzazione del borgo che, pur in posizione felice, ha sofferto per la mancata esecuzione di opere riparatorie della eliminazione della stazione di partenza della funivia del Monte Bianco.

La complessità dell'intervento, anche per le problematiche geologiche che caratterizzano la zona, imporrà tempi di realizzazione non brevi.

Tramite la partecipata Priaura (di cui si dirà più approfonditamente nel seguito) la società si è impegnata nella realizzazione di spazi destinati alla grande distribuzione organizzata. In particolare:

Parma - Viale Gramsci - Via Fleming e Cavedagni

A settembre Priaura, a seguito di un'asta pubblica, ha acquistato la proprietà del 100% della società CAP Gestioni S.r.l., proprietaria di un complesso immobiliare tra le vie Gramsci, Fleming e Cavedagni. Nel 2018 le società hanno deliberato la fusione, perfezionata a inizio 2019.

L'immobile ha una superficie complessiva superiore ai 12.000 mq di cui circa 4.000 ad uso deposito, oltre ad un parcheggio esterno per circa 100 auto.

L'attuale destinazione è mista, commerciale e direzionale.

L'immobile, risalente ai primi anni '50, dotato di grande visibilità, è in posizione commercialmente strategica, inserito in un fitto contesto urbano, molto vicino all'Ospedale Maggiore, alla tangenziale e al centro città, su una strada di grande passaggio.

Ne è già stata impegnata la vendita per una porzione di circa 2.500 mq e l'acquirente ha affidato a Priaura l'appalto degli interventi necessari per la realizzazione di un discount.

Numerose sono state le manifestazioni d'interesse per gli ulteriori spazi; di conseguenza Priaura ha richiesto all'Amministrazione Comunale la valutazione preventiva del progetto di sviluppo così da consentirne la commercializzazione in un quadro di riferimento urbanistico chiaro.

L'operazione, che si auspica possa essere portata a termine entro il 2021, dovrebbe garantire a Priaura un significativo rafforzamento patrimoniale.

Nel 2019 Priaura ha acquistato un'area a Piacenza, per svilupparvi un discount alimentare per conto di altro operatore.

Le rimanenze Pria

Di seguito riportiamo il prospetto illustrativo delle rimanenze immobiliari iscritte in bilancio con la loro movimentazione.

PRIA SPA - Rimanenze al 31 DICEMBRE 2018

Comune	Immobile	Rimanenza al 1 gennaio 2018	Variazioni	Costo del venduto	Rimanenza al 31 dicembre 2018	Margine su lavori di terzi	Variazioni delle rimanenze
Bonassola	Via C.Colombo 8-9/11/13	1.256	154		1.410	-18	-154
Milano	Via Settala 19	7.767	1.247	-5.979	3.035		4.732
Brescia	Via Cipro 174	504		-302	202		302
Treviso	Via Montello 83	550		-28	522		28
Milano	Via dell'Orso 7A	8			8		0
Milano	Piazza Argentina 3	133			133		0
Genova	terreno in località San Pantaleo	2	1		3		-1
Milano	Via Di Lauria 18	17			17		0
Milano	Corso Venezia 3	5			5		0
Milano	Via Pilo, 18	2			2		0
Milano	Terreno in Limito di Pioltello	694			694		0
La Salle	Terreni e posti auto	47			47		0
IMMOBILI DI PROPRIETA'		***10.985***	***1.402***	***-6.309***	***6.078***	***-18***	***4.907***
CAPARRE VERSATE: Albenga, via Medaglie d'Oro		***2.016***			***2.016***		
LAVORI IN CORSO su immobili di proprietà di terzi in Bonassola		**324**			***324***		
TOTALE GENERALE		***13.325***	***1.402***	***-6.309***	***8.418***	***-18***	***4.907***

Settala

Nel corso del 2018 l'operazione di risanamento dello stabile di via Settala è continuata, seppure con rilevanti ritardi imputabili all'impresa appaltatrice.

In questa situazione, che non ha consentito l'ultimazione di molte unità e di parte delle zone condominiali, è stato comunque possibile dar corso ad un significativo numero di vendite i cui margini concorrono in misura prevalente alla definizione del risultato d'esercizio.

A seguito dei ritardi maturati dall'impresa si è deciso di affidare le opere di ultimazione del cantiere ad altra impresa. Prevediamo che nel corso del 2019 si riesca ad addivenire non solo alla ultimazione dei lavori, ma anche delle vendite.

Per quanto riguarda i residui rapporti con il primo appaltatore è prevedibile che nel corso del 2019 si apra un contenzioso. Sebbene Pria ritenga di aver diritto ad un risarcimento per i ritardi maturati, viste le assurde pretese avanzate dalla controparte e di quelle che fossero avanzate da parte di acquirenti e non soddisfatte dall'impresa esecutrice, è stato iscritto un fondo di euro 150.000 a fronte dei rischi che potrebbero ricadere sulla società.

Altri immobili

Pria detiene la proprietà (per gli immobili di Albenga è esclusivamente titolare di un preliminare di acquisto) di numerosi altri immobili residuati da investimenti risalenti nel tempo che a bilancio sono iscritti per un valore complessivo di poco superiore a 5 milioni di euro al netto di un fondo oscillazione prezzi che ad oggi residua in 1,7 milioni di euro.

Nel corso del 2018 è stato possibile procedere alla dismissione di alcune unità a Brescia, dove residuano ancora un appartamento e due posti auto.

Inoltre residuano ancora da vendere:

- una unità commerciale e tre box a Treviso;

piccoli lotti di terreno a Genova, località San Pantaleo e a La Salle;

- una unità a destinazione ufficio a Milano, in piazza Argentina;
- alcune unità, che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione in un edificio ad Albenga;
- un'area in comune di Pioltello per la quale gli strumenti urbanistici prevedono la realizzazione di un intervento di residenza convenzionata (oggi ritenuto non praticabile per mancanza di domanda); altra parte dell'area, invece, è stata oggetto di espropriazione per la realizzazione della Brebemi e sono in corso le procedure giudiziali per la liquidazione dell'indennizzo dovuto.

Gli immobili di Vidue e Miramonti

Milano - Via Lupetta
Tramite la controllata Vidue S.r.l., Pria detiene la proprietà di tre unità immobiliari, non ancora ultimate, con destinazione abitativa in Via Lupetta 10 a Milano, congiuntamente ad alcuni box a servizio delle stesse. Tali unità residuano dallo sviluppo (ultimato nel 2015 dalla controllata Volare) dell'area tra le vie Torino, Palla e Lupetta.
Nel 2018, dopo il perfezionamento di un costoso accordo con un vicino che, pur vantando diritti inesistenti, minacciava di procedere con azioni tali da impedire la commercializzazione dell'operazione, si è dato corso alla progettazione definitiva che ha ottenuto il benestare della Sovrintendenza ai beni culturali, trattandosi di immobile sottoposto a vincolo.
In fase di commercializzazione viene proposta ai potenziali acquirenti la possibilità di intervenire nella definizione ultima del progetto.
L'alto costo di acquisto dell'immobile non potrà garantire a Vidue significativi margini nella rivendita.

Immobiliare Miramonti S.r.l.
Tramite la controllata al 100% Miramonti S.r.l., Pria è proprietaria di un'area a Courmayeur di circa 8.500 mq, con soprastante edificio mai ultimato, sulla quale gli attuali strumenti urbanistici prevedono la realizzazione di due strutture ricettive per una cubatura di circa 50.000 mc.
L'idea progettuale a base delle previsioni urbanistiche è stata ritenuta superata da Miramonti, anche a seguito della recente realizzazione o progettazione di altre quattro strutture alberghiere di grande dimensione nello stesso comune.
Pertanto la società sta operando per ottenere la riduzione della cubatura prevista, anche con parziale modifica delle destinazioni d'uso.
Purtroppo Miramonti, nel mese di settembre, è stata oggetto di accertamenti per la liquidazione dell'imposta IMU relativa all'area di proprietà.
L'accertamento riguarda anche annualità antecedenti l'acquisto della società. Pria, conscia del mancato adempimento da parte della società dei propri obblighi, si era confrontata con il Comune per la definizione della base imponibile e, di conseguenza, aveva provveduto ad assolvere il proprio obbligo sulla base di valutazioni espresse dal Comune. Ciò nonostante e inopinatamente gli accertamenti notificati si sono totalmente discostati dai valori dichiarati.
Conseguentemente, dopo un infruttuoso tentativo di accordo nel contesto di un accertamento con adesione, è stato necessario procedere all'impugnazione dei provvedimenti di fronte alla Commissione Tributaria Provinciale di Aosta.
I consulenti d Miramonti sono fiduciosi nella possibilità che gli organi giudicanti si esprimano a favore della società.

Le partecipazioni

Pria sviluppa la propria attività anche partecipando (normalmente in posizione di controllo) a società costituite in vista della compartecipazione del rischio con altri investitori.
In alcuni casi gli investitori sono già individuati, in altri si attende la risoluzione di problematiche complesse (normalmente urbanistiche) per procedere all'apertura del capitale sociale.

Priaura S.r.l.
La società è stata costituita in partecipazione con la società Aura S.r.l. di Fontanellato (PR) che ne detiene la quota del 45%.
Aura ha una storia di successo e un conseguente rilevante know how nello sviluppo di centri commerciali destinati alla grande distribuzione organizzata. L'affiancamento delle due società ha garantito la creazione di un soggetto capace di sviluppare operazioni di maggior rilievo (come quella a Parma di cui si è già detto) unendo capacità complementari che, già nelle prime esperienze, hanno riservato ottime sensazioni in previsione di sviluppi futuri.
Grazie all'affidabilità dei soci, Priaura ha avuto accesso a significative linee di credito bancarie chirografarie, seppure assistite da loro garanzie fideiussorie; in particolare Pria ha rilasciato due fideiussioni: una per l'importo di euro 4.130.000 a Unicredit e l'altra (pro-quota sulla partecipazione detenuta) per 1.650.000 a Banco BPM.
Nei primi mesi del 2019 Priaura ha acquistato un'area a Piacenza e ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un discount alimentare da realizzare sulla stessa.

CAP Gestioni S.r.l.
CAP Gestioni (partecipata indirettamente tramite la controllata Priaura) era la società proprietaria dell'immobile a Parma tra le vie Fleming e Gramsci. A gennaio 2019 è stata incorporata in Priaura.

Vidue S.r.l.
Vidue è stata costituita nel 2015 in previsione dell'acquisto di alcune unità nel complesso immobiliare a Milano tra le vie Lupetta, Torino e della Palla, già di proprietà di Volare S.r.l. L'acquisto era stato perfezionato in occasione della cessione della partecipazione di controllo detenuta in Volare. Si trattava di immobili che non erano di interesse degli acquirenti della società (la porzione residenziale e le autorimesse).
In questi anni sono state vendute quasi tutte le autorimesse mentre, per l'ultimazione della

porzione residenziale, per le ragioni già dette, è stato affidato l'appalto nei primi mesi del 2019.

Sistemi S.r.l.
Sistemi, partecipata con una quota del 40%, è la società alla quale è sempre affidata la commercializzazione dei beni di proprietà di Pria o di cui Pria ha il mandato a vendere.
La partecipazione alla società che commercializza i beni sociali è determinante al fine di garantire la qualità della trattativa, all'insegna della trasparenza e del servizio al cliente in una fase per lui molto importante nella sua vita (spesso si compra una sola casa in una intera vita).
Sistemi ha fatto propri questi principi ed è riuscita, anche in situazioni molto complesse (basti pensare alle problematiche insorte in fase di vendita delle unità in via Settala conseguenti agli inadempimenti della società costruttrice), ad affiancare Pria e gli acquirenti nell'individuare soluzioni.
L'affiancamento di Sistemi al cliente è ciò che permette di arrivare normalmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita con tutte le problematiche preventivamente chiarite e risolte (dalle certificazioni, a quelle dei mutui, alla soluzione delle eventuali prelazioni, alla certezza dei costi, ecc.) con ampia reciproca soddisfazione.
Pria riconosce a Sistemi compensi per l'attività svolta allineati a quelli di mercato.

Pétrska sro
La società di diritto ceco, partecipata da Pria con una quota del 15%, ha realizzato a Praga un intervento di ristrutturazione di un edificio con destinazione residenziale. Le lunghe operazioni di liquidazione sembrano finalmente quasi concluse e, nel corso del 2019, si attende la distribuzione finale dell'attivo.

Miramonti S.r.l. in liquidazione
Miramonti, controllata al 100%, è la società proprietaria dell'area a Courmayeur destinata all'intervento di sviluppo più sopra descritto.
Si prevede la revoca dello stato di liquidazione non appena siano ottenuti i nuovi titoli edilizi. Non si esclude che in futuro possano esserne cedute quote di partecipazione.

I rapporti con il sistema bancario

Pria è una società che per lo sviluppo delle operazioni ricorre al finanziamento bancario sia per sopperire a necessità che richiedono una immediata disponibilità (come nel caso di partecipazioni ad aste giudiziarie, versamenti di caparre per la stipula di contratti preliminari, esigenze di liquidità immediata di venditori, e così via), sia per finanziare esigenze di maggior durata.
Per ragioni di semplicità ed efficienza la società non è sempre disponibile a prestare garanzia ipotecaria, soprattutto se sono già previsti ricavi in misura tale da garantirne la restituzione.
Questo approccio richiede che gli istituti finanziatori abbiano un rapporto fiduciario che si consolida nel tempo con ripetute esperienze.
In questa prospettiva, con la forte contrazione della disponibilità al finanziamento da parte di Banca Carige per le notorie problematiche che l'hanno investita, Pria ha consolidato i rapporti già esistenti e ha aperto nuovi rapporti con altre banche che hanno già messo a disposizione linee di credito fiduciarie per cassa.
Pur in un quadro dove il finanziamento bancario a favore di operatori immobiliari continua a trovare difficoltà anche alla luce delle gravi sofferenze che si sono aperte nel tempo, a Pria è riconosciuto uno standing creditizio elevato.
A parziale copertura del rischio oscillazione tassi di interesse, a fronte dell'operazione di leasing immobiliare a tasso variabile relativo all'albergo ad Agrate Brianza, la società ha stipulato un contratto IRS con primario Istituto di Credito, pur in una fase di mercato che non sembra preannunciare significativi incrementi dei tassi.

I crediti

Nel bilancio sono iscritti crediti a breve termine per circa 1,48 milioni di cui 1,3 milioni si riferiscono al credito ipotecario acquistato a fine anno verso la società Tobia S.r.l., garantito da ipoteca su immobili a Courmayeur, località la Palud. Nei primi mesi dell'anno il credito è stato parzialmente compensato con il prezzo dovuto per l'acquisto dell'immobile. L'operazione è già stata illustrata in altra parte di questa relazione.
A fine anno la società registrava depositi bancari superiori ad euro 200.000.
Tra i crediti a lungo termine, invece, oltre ai crediti verso le società controllate per oltre 7 milioni, sono iscritti crediti per imposte anticipate per circa 400.000 euro, oltre ad un deposito (anch'esso di circa 400.000) a garanzia di sopravvenienze passive garantite in occasione della cessione di Volare. Riteniamo che, dopo il parziale utilizzo effettuato nel 2018 (per circa 80.000 euro) il fondo dovrebbe essere progressivamente integralmente rilasciato a nostro favore.

Risconto leasing Agrate

A fine 2017 Pria ha sottoscritto un contratto di leasing per l'acquisto di un immobile a destinazione alberghiera ad Agrate Brianza. L'importo del primo canone a suo tempo versato viene riscontato progressivamente in funzione della durata del contratto (12 anni).
Il prezzo di acquisto dell'immobile era pari ad euro 5.020.000.
Nel corso del 2018 sono stati riconosciuti a Pria canoni di locazione per oltre 580.000 euro.

Il conto economico

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

Conto economico 2018 riclassificato		
Gestione immobiliare		
Ricavi per vendite	9.116	
Ricavi per affitti	91	
Totale ricavi	9.207	
Costo del venduto	-6.315	
Accantonamenti a fondi specifici	-150	
Margine gestione immobili trading	2.742	2.742
Canoni locazione alberghiera	632	
Costi immobile alberghiero	-531	
Margine gestione immobili alberghieri	101	101
Altri costi e ricavi immobiliari		145
Margine gestione immobiliare		**2.988**
Costi e spese operative		-1.143
Margine operativo lordo		**1.845**
Sopravvenienze passive		
Costi riferiti a cessione Volare	-77	
Utilizzo fondo specifico	77	
	0	
Saldo della gestione finanziaria		**-78**
Risultato prima delle imposte		**1.767**
Imposte di competenza		-273
Risultato netto		**1.494**
Valori in migliaia di euro		

Il conto economico, così riclassificato, rileva l'ottima marginalità delle vendite di immobili destinati alla commercializzazione e la buona performance dell'investimento alberghiero realizzato ad Agrate Brianza.

È stato possibile azzerare l'effetto di sopravvenienze passive connesse alla vendita della partecipazione in Volare S.r.l. (effettuata nel 2015) con il ricorso allo specifico fondo a suo tempo costituito. Al riguardo, pur suggerendo di mantenere il residuo accantonamento alla luce dell'entità specifica dell'operazione, riteniamo che non dovrebbero essere rilevate ulteriori significative sopravvenienze.

Rispetto all'entità dei ricavi e dell'attivo gli oneri finanziari hanno avuto un peso marginale.

Nel corso del 2018 la società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Fatti successivi alla chiusura del bilancio

In merito ai fatti che hanno caratterizzato l'inizio del 2019 non abbiamo nulla di particolare da segnalare ulteriore a quanto già riferito in questa relazione.

Signori Azionisti,

il risultato economico raggiunto nel 2019 è di sicura soddisfazione, ma ciò che più ci rincuora è il fatto che Pria abbia dimostrato ancora una volta la capacità di adeguarsi ad un mercato in continuo rapido cambiamento, affiancando alle operazioni per essa più tradizionali - lo sviluppo residenziale - nuove aree di business.

I prossimi anni richiederanno un progressivo potenziamento della struttura operativa così da renderla più adatta allo sviluppo delle varie aree; ma non possiamo evitare di richiamare ancora una volta l'attenzione sulle capacità dimostrate dall'attuale struttura operativa.

Parliamo di persone che hanno accompagnato Pria nella maggior parte degli anni, consentendo di raggiungere risultati che, non solo in termini di redditività, sono stati eccezionali.

Basti pensare alle grandi crisi di mercato superate, alla complessità di alcune operazioni e, in ultimo ma non per ultimo, alla vicinanza e simpatia tra tutti coloro che hanno lavorato e lavorano nella società.

Per Pria fare impresa non vuol dire soltanto ricercare l'utile nel lungo termine, ma anche creare opportunità di lavoro, realizzare cose belle, migliorare i luoghi in cui opera. Tutto ciò è stato possibile perché chi lavora in Pria e molti dei professionisti che ci assistono condividono tutto questo. Ancora una volta dal Consiglio di Amministrazione un grande grazie a tutti loro.

Signori Azionisti,
anche il bilancio 2018 è stato sottoposto alla vostra approvazione utilizzando il maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio come previsto dallo statuto.
La ragione del ritardo è stata il cambio del sistema operativo e contabile, adottato dall'inizio dell'anno, e che, tenendo conto del numero delle società coinvolte e della dimensione della struttura operativa, ha imposto un lavoro di controllo specifico molto più esteso di quello usuale.

Signori Azionisti,
il bilancio del 2018, se da voi approvato, chiude con un utile netto di euro 1.494.018 che proponiamo venga integralmente destinato a riserva straordinaria, così da contribuire al rafforzamento patrimoniale della società in vista delle sfide che si propone di affrontare.

Il Presidente
Dr. Carlo Andrea Haupt



Milano, 3 giugno 2019

PRIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	8.427	11.237
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	47	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	229
7) altre	933	1.167
Totale immobilizzazioni immateriali	9.407	12.633
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	420	540
4) altri beni	1.680	2.216
Totale immobilizzazioni materiali	2.100	2.756
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	86.600	59.100
b) imprese collegate	27.210	27.210
Totale partecipazioni	113.810	86.310
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.980.538	3.025.239
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.179.801	3.174.801
Totale crediti verso imprese controllate	7.160.339	6.200.040
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.500	4.842
Totale crediti verso altri	4.500	4.842
Totale crediti	7.164.839	6.204.882
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.278.649	6.291.192
Totale immobilizzazioni (B)	7.290.156	6.306.581
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	826.984
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.445.848	9.023.267
3) lavori in corso su ordinazione	324.250	324.250
4) prodotti finiti e merci	805.438	1.134.633
5) acconti	2.015.950	2.015.950
Totale rimanenze	8.418.470	13.325.084
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.062	134.961
Totale crediti verso clienti	80.062	134.961
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.394	35.000
Totale crediti verso imprese controllate	10.394	35.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.000	7.000
Totale crediti verso imprese collegate	5.000	7.000

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	167.734	491.983
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.075	0
Totale crediti tributari	170.809	491.983
5-ter) imposte anticipate	459.793	423.793
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.300.100	98.299
esigibili oltre l'esercizio successivo	486.390	485.111
Totale crediti verso altri	1.786.490	583.410
Totale crediti	2.512.548	1.676.147
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	206.328	31.569
3) danaro e valori in cassa	521	839
Totale disponibilità liquide	206.849	32.408
Totale attivo circolante (C)	11.137.867	15.033.639
D) Ratei e risconti	1.073.864	1.166.277
Totale attivo	19.501.887	22.506.497
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
III - Riserve di rivalutazione	68.105	68.105
IV - Riserva legale	1.000.000	1.000.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	10.403.803	10.112.340
Totale altre riserve	10.403.803	10.112.340
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(65.232)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.494.018	291.463
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	(4.620.000)
Totale patrimonio netto	13.280.694	11.851.908
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	65.232	0
4) altri	2.350.967	2.278.788
Totale fondi per rischi ed oneri	2.416.199	2.278.788
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	106.246	97.982
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	650.000	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	650.000	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	876.612	4.119.533
esigibili oltre l'esercizio successivo	111.765	0
Totale debiti verso banche	988.377	4.119.533
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	848.818	3.086.347
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.928	0
Totale acconti	901.746	3.086.347
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	441.328	490.526
Totale debiti verso fornitori	441.328	490.526
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	446.201	107.003

Totale debiti tributari	446.201	107.003
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.270	49.585
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	54.270	49.585
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	141.757	419.450
esigibili oltre l'esercizio successivo	57.557	0
Totale altri debiti	199.314	419.450
Totale debiti	3.681.236	8.272.444
E) Ratei e risconti	17.512	5.375
Totale passivo	19.501.887	22.506.497

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.791.218	1.986.308
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.906.614)	643.444
5) altri ricavi e proventi		
altri	196.476	519.372
Totale altri ricavi e proventi	196.476	519.372
Totale valore della produzione	5.081.080	3.149.124
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	96.998
7) per servizi	2.162.798	2.573.752
8) per godimento di beni di terzi	529.496	39.885
9) per il personale		
a) salari e stipendi	100.004	90.633
b) oneri sociali	29.685	26.213
c) trattamento di fine rapporto	8.637	8.130
Totale costi per il personale	138.326	124.976
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.285	3.266
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.165	1.001
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	165	69
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.615	4.336
13) altri accantonamenti	150.000	0
14) oneri diversi di gestione	249.345	296.047
Totale costi della produzione	3.234.580	3.135.994
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.846.500	13.130
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese collegate	0	273.937
Totale proventi da partecipazioni	0	273.937
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	1.025
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	394	0
altri	40	208.942
Totale proventi diversi dai precedenti	434	208.942
Totale altri proventi finanziari	434	209.967
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	1.323	0
altri	78.639	51.532
Totale interessi e altri oneri finanziari	79.962	51.532
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(79.528)	432.372
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	154.039
Totale svalutazioni	0	154.039
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(154.039)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.766.972	291.463
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	308.954	0
imposte differite e anticipate	(36.000)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	272.954	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.494.018	291.463

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.494.018	291.463
Imposte sul reddito	272.954	0
Interessi passivi/(attivi)	79.528	(158.435)
(Dividendi)	-	(273.937)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.846.500	(140.909)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	150.165	69
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.450	4.267
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(56.595)	8.130
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	98.020	12.466
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.944.520	(128.443)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.906.614	(6.704.143)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	54.734	(96.605)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(49.198)	306.733
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	92.413	(1.164.080)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	12.137	3.025
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(3.224.990)	3.835.888
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.791.710	(3.819.182)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.736.230	(3.947.625)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(79.528)	158.435
(Imposte sul reddito pagate)	(118)	(91.563)
Dividendi incassati	-	273.937
(Utilizzo dei fondi)	(12.589)	(419.605)
Altri incassi/(pagamenti)	(373)	(323)
Totale altre rettifiche	(92.608)	(79.119)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.643.622	(4.026.744)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(509)	(601)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(59)	(15.446)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(987.457)	-
Disinvestimenti	-	4.566.935
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	769.519
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(988.025)	5.320.407
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.242.921)	3.455.335
Accensione finanziamenti	761.765	-

(Rimborso finanziamenti)	-	(336.089)
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-	(4.620.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.481.156)	(1.500.754)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	174.441	(207.091)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	31.569	239.118
Danaro e valori in cassa	839	381
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	32.408	239.499
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	206.328	31.569
Danaro e valori in cassa	521	839
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	206.849	32.408

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, 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 tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

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

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

Gli immobili sono normalmente valutati al costo di acquisto, maggiorato degli oneri accessori e delle spese incrementative

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

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

Crediti

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

TFR

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

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati al solo fine di garantire la copertura di rischi sottostanti di tasso d' interesse, di cambio, di prezzo o di credito. 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, con la contabilizzazione dei costi, edi ricavi e del margine di commessa in ogni singolo esercizio di lavorazione della commessa sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Dividendi

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

Imposte sul Reddito

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

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

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

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

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

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

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

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

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	31.569	174.759	206.328
Danaro ed altri valori in cassa	839	-318	521
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi	3.025.239	955.299	3.980.538
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	3.057.647	1.129.740	4.187.387
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.119.533	-3.242.921	876.612
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	4.119.533	-3.242.921	876.612
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	-1.061.886	4.372.661	3.310.775
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	3.179.643	4.658	3.184.301
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	3.179.643	4.658	3.184.301
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)		111.765	111.765
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)		650.000	650.000
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE		761.765	761.765
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	3.179.643	-757.107	2.422.536
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	2.117.757	3.615.554	5.733.311

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.986.308		9.791.218	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	643.444	32,39	-4.906.614	-50,11
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	96.998	4,88		
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.613.637	131,58	2.692.294	27,50
VALORE AGGIUNTO	-80.883	-4,07	2.192.310	22,39
Ricavi della gestione accessoria	519.372	26,15	196.476	2,01
Costo del lavoro	124.976	6,29	138.326	1,41
Altri costi operativi	296.047	14,90	249.345	2,55
MARGINE OPERATIVO LORDO	17.466	0,88	2.001.115	20,44
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	4.336	0,22	154.615	1,58
RISULTATO OPERATIVO	13.130	0,66	1.846.500	18,86
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	278.333	14,01	-79.528	-0,81
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	291.463	14,67	1.766.972	18,05
Imposte sul reddito			272.954	2,79
Utile (perdita) dell'esercizio	291.463	14,67	1.494.018	15,26

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	11.237		2.810	8.427
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno		60	13	47
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	229		229	
Altre immobilizzazioni immateriali	1.167		234	933
Totali	12.633	60	3.286	9.407

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2018 ammontano a Euro 9.407 (Euro 12.633 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	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	49.855	-	17.189	33.272	100.316
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.618	-	16.960	32.105	87.683
Valore di bilancio	11.237	0	229	1.167	12.633
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	60	-	-	60
Ammortamento dell'esercizio	2.809	13	229	233	3.284
Totale variazioni	(2.810)	47	(229)	(234)	(3.226)
Valore di fine esercizio					
Costo	49.855	60	17.189	33.272	100.376
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.027	13	17.189	30.738	90.967
Valore di bilancio	8.427	47	0	933	9.407

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	540		120	420
Altri beni	2.216	509	1.045	1.680
- Mobili e arredi	478			478
- Macchine di ufficio elettroniche	1.738	509	1.045	1.202
Totali	2.756	509	1.165	2.100

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 2.100 (Euro 2.756 alla fine dell'esercizio precedente).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.680	27.682	35.362
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.140	25.466	32.606
Valore di bilancio	540	2.216	2.756
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	509	509
Ammortamento dell'esercizio	120	1.045	1.165
Totale variazioni	(120)	(536)	(656)
Valore di fine esercizio			
Costo	7.680	28.191	35.871
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.260	26.511	33.771
Valore di bilancio	420	1.680	2.100

Operazioni di locazione finanziaria

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

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

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	5.120.160
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	3.063.422

	Importo
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	43.923

Immobilizzazioni finanziarie

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

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	59.100	27.500		86.600
b) Imprese collegate	27.210			27.210
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	6.200.040	960.299		7.160.339
d-bis) Verso altri	4.842		342	4.500
Arrotondamento				
Totali	6.291.192	987.799	342	7.278.649

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

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2018 ammonta complessivamente a Euro 113.810 (Euro 86.310 alla fine dell'esercizio precedente).

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	59.100	27.210	86.310
Valore di bilancio	59.100	27.210	86.310
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	27.500	-	27.500
Totale variazioni	27.500	-	27.500
Valore di fine esercizio			
Costo	86.600	27.210	113.810
Valore di bilancio	86.600	27.210	113.810

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	6.200.040	7.160.339	3.980.538	3.179.801
Crediti immobilizzati verso altri	4.842	4.500	-	4.500
Totale crediti immobilizzati	6.204.882	7.164.839	3.980.538	3.184.301

L'incremento dei crediti è dovuto innanzitutto ai finanziamenti erogati alla nuova società partecipata Priaura per complessivi € 589.800,00, crediti che risultano iscritti al valore nominale in quanto aventi scadenza inferiore ai 12 mesi.

I crediti verso la partecipata Immobiliare Miramonti originano da acquisto di crediti vantati da terzi nei confronti della partecipata Immobiliare Miramonti nonché all'erogazione di un finanziamento diretto nei confronti della medesima partecipata e risultano incrementati rispetto all'esercizio precedente. Tali crediti risultano iscritti: a) al valore nominale di € 3.086.281 per quanto riguarda il finanziamento (tale importo trova corrispondenza nel valore del debito iscritto nel bilancio di Immobiliare Miramonti) e al valore di acquisizione di € 304.457 per quanto concerne i crediti acquistati (a fronte di un corrispondente debito nominale di Immobiliare Miramonti di € 1.585.233). L'iscrizione è avvenuta ai valori nominali e di acquisizione poiché è intenzione utilizzarli, nel corso del successivo esercizio (2019), a servizio di un'operazione di aumento di capitale della società partecipata Immobiliare Miramonti cui si prevede partecipino anche soggetti terzi.

L'importo in scadenza oltre l'esercizio successivo (€ 3.179.801) è costituito dal residuo del finanziamento infruttifero erogato nel 2015 alla partecipata Vidue; tali risorse sono state destinate all'acquisizione di alcune unità immobiliari dello stabile di Via Lupetta a Milano e vengono progressivamente rimborsate a seguito dell’ alienazione delle medesime unità.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie. Si segnala che nel corso dell'esercizio è stata costituita la società PRIAURA S.r.l. (partecipata da Pria al 55%) con lo scopo di sviluppare immobili prevalentemente destinati alla grande distribuzione.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Immobiliare Miramonti S.r.l.	Courmayeur	00121880074	49.400	(44.168)	(620.147)	49.400	100,00%	43.900
Vidue S.r.l.	Milano	09129320967	10.000	(29.220)	13.517	10.000	100,00%	15.200
Priaura S.r.l.	Milano	10394330962	50.000	(12.554)	37.446	27.500	55,00%	27.500
Totale								86.600

Le grandezze numeriche delle partecipate si riferiscono ai bilanci delle partecipate relativi agli esercizi chiusi al 31.12.2018.

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

Nel caso della partecipazione in Priaura, il minor valore del patrimonio netto rispetto al valore della partecipazione iscritto in bilancio è giustificato dal fatto che la partecipata, neocostituita, si trova in fase di startup e sono attesi risultati economici positivi nei prossimi esercizi.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Sistemi S.r.l.	Genova	02310930108	10.400	31.221	299.762	4.160	40,00%	16.632
Petrskà Invest	Praga		36.600	-	-	5.490	15,00%	10.578
Totale								27.210

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile, 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.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	826.984	-	826.984
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	9.023.267	(4.577.419)	4.445.848

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	324.250	-	324.250
Prodotti finiti e merci	1.134.633	(329.195)	805.438
Acconti	2.015.950	-	2.015.950
Totale rimanenze	13.325.084	(4.906.614)	8.418.470

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	134.961	(54.899)	80.062	80.062	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	35.000	(24.606)	10.394	10.394	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	7.000	(2.000)	5.000	5.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	491.983	(321.174)	170.809	167.734	3.075
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	423.793	36.000	459.793		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	583.410	1.203.080	1.786.490	1.300.100	486.390
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.676.147	836.401	2.512.548	1.563.290	489.465

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 locazioni e spese amm.	134.961	80.062	-54.899
Totale crediti verso clienti	134.961	80.062	-54.899

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Priaura		5.394	5.394
Vidue compensi operazioni Lupetta	35.000	5.000	-30.000
Totale crediti verso imprese controllate	35.000	10.394	-24.606

Crediti verso imprese collegate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Sistemi - servizi di segreteria	7.000	5.000	-2.000
Totale crediti verso imprese collegate	7.000	5.000	-2.000

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite	18.940		-18.940
Crediti IRES/IRPEF	19.338	51.225	31.887
Crediti IRAP	1.814	30.610	28.796
Acconti IRES/IRPEF	12.947		-12.947
Acconti IRAP	28.796		-28.796
Crediti IVA	406.965	85.791	-321.174
Altri crediti tributari	3.183	3.183	
Arrotondamento			
Totali	491.983	170.809	-321.174

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	98.299	1.446.911	1.348.612
- altri	98.299	1.446.911	1.348.612
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	485.111	486.390	1.279
- altri	485.111	486.390	1.279
Totale altri crediti	583.410	1.933.301	1.349.891

Tra i crediti verso altri esigibili *entro* l'esercizio successivo risulta iscritto l'importo di € 1.300.000 verso la società Tobia S.r.l.; l'acquisto di tale credito ha consentito nei primi mesi del 2019 l'aggiudicazione degli immobili di proprietà della debitrice siti in Courmayeur, località La Palud.

Tra i crediti verso altri esigibili *oltre* l'esercizio successivo è inserito l'importo di euro 407.291, che si riferisce al deposito costituito presso uno Studio Notarile quale garanzia dell'acquirente a fronte di eventuali sopravvenienze di natura fiscale relative alla cessione della partecipazione in Volare S.r.l., formalizzata nel

2015. Nel corso dell'esercizio si è fatto ricorso a tale fondo in occasione del pagamento di IMU pregressa richiesta dal Comune di Milano; a fronte di tale deposito era stato costituito un fondo rischi al Passivo.

Tra i crediti sono altresì iscritte attività per imposte anticipate per € 459.793. Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	69	69	165	165

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	31.569	174.759	206.328
Denaro e altri valori in cassa	839	(318)	521
Totale disponibilità liquide	32.408	174.441	206.849

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	1.166.277	(92.413)	1.073.864
Totale ratei e risconti attivi	1.166.277	(92.413)	1.073.864

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	1.166.277	1.073.864	-92.413
- su canoni di locazione	1.500		-1.500
- su canoni leasing	1.027.651	942.033	-85.618
'- su costi inerenti leasing	136.233	123.949	-12.284
- altri	893	7.882	6.989
Totali	1.166.277	1.073.864	-92.413

Il risconto di € 942.033 è relativo alla quota di maxicanone del contratto di leasing dell'albergo di Agrate Brianza di competenza degli esercizi successivi.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 13.280.694 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	5.000.000	-		5.000.000
Riserve di rivalutazione	68.105	-		68.105
Riserva legale	1.000.000	-		1.000.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	10.112.340	291.463		10.403.803
Totale altre riserve	10.112.340	291.463		10.403.803
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	(65.232)		(65.232)
Utile (perdita) dell'esercizio	291.463	291.463	1.494.018	1.494.018
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)	-		(4.620.000)
Totale patrimonio netto	11.851.908	517.694	1.494.018	13.280.694

E' stata iscritta la riserva negativa di € 65.232,07 per operazioni di copertura del rischio di variazione dei flussi finanziari futuri. Trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32, del fair value al 31.12.2018 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 l'albergo di Agrate Brianza.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	5.000.000	C		-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-			-	8.000.000
Riserve di rivalutazione	68.105			-	-
Riserva legale	1.000.000	U	B	1.000.000	-
Altre riserve					

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Riserva straordinaria	10.403.803	U	A,B,C	10.403.803	2.653.976
Totale altre riserve	10.403.803			10.403.803	2.653.976
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(65.232)			-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(4.620.000)			-	-
Totale	11.786.676			11.403.803	10.653.976
Quota non distribuibile				1.000.000	
Residua quota distribuibile				10.403.803	

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	0
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(65.232)
Valore di fine esercizio	(65.232)

Al 31/12/2018 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Fondi per rischi e oneri

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

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	2.278.788	2.278.788
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	65.232	150.000	215.232
Utilizzo nell'esercizio	-	77.821	77.821
Totale variazioni	65.232	72.179	137.411
Valore di fine esercizio	65.232	2.350.967	2.416.199

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
- Fondo generico oscillazione magazzino e via Settala	1.515.804	150.000	1.665.804
- Fondo oscillazione magazzino beni ex Il Chiodo S.r.l.	202.984		202.984
- Fondo rischi transazione Volare	500.000	-77.821	422.179

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
- Fondo rischi accertamento ICI Pioltello	60.000		60.000
Totali	2.278.788	72.179	2.350.967

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

Il fondo generico oscillazione magazzino è costituito a fronte di possibili eventuali future riduzioni del valore dei beni di proprietà. Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un ulteriore accantonamento di € 150.000 relativamente all'operazione di Milano via Settala.

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

Il fondo rischi per l'operazione "Volare" è stato utilizzato per € 77.821 a copertura di accertamenti IMU sopravvenuti per gli anni 2013, 2014 e 2015.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	97.982
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.637
Altre variazioni	(373)
Totale variazioni	8.264
Valore di fine esercizio	106.246

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	0	650.000	650.000	-	650.000
Debiti verso banche	4.119.533	(3.131.156)	988.377	876.612	111.765

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Acconti	3.086.347	(2.184.601)	901.746	848.818	52.928
Debiti verso fornitori	490.526	(49.198)	441.328	441.328	-
Debiti tributari	107.003	339.198	446.201	446.201	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.585	4.685	54.270	54.270	-
Altri debiti	419.450	(220.136)	199.314	141.757	57.557
Totale debiti	8.272.444	(4.591.208)	3.681.236	2.808.986	872.250

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	4.119.533	876.612	-3.242.921
Aperture credito	951.118		-951.118
Conti correnti passivi		153.489	153.489
Mutui	3.168.414		-3.168.414
Altri debiti:			
- altri	1	723.123	723.122
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio		111.765	111.765
- altri		111.765	111.765
Totale debiti verso banche	4.119.533	988.377	-3.131.156

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	3.086.347	848.818	-2.237.529
Anticipi da clienti	2.070.918	655.000	-1.415.918
Anticipi per lavori in corso su ordinazione		193.818	193.818
Caparre	1.015.428		-1.015.428
Altri anticipi:			
- altri	1		-1
b) Acconti oltre l'esercizio		52.928	52.928
- altri		52.928	52.928
Totale acconti	3.086.347	901.746	-2.184.601

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

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	490.526	441.328	-49.198
Fornitori entro esercizio:	80.289	157.707	77.418
- altri	80.289	157.707	77.418
Fatture da ricevere entro esercizio:	410.237	283.621	-126.616
- altri	410.237	283.621	-126.616
Totale debiti verso fornitori	490.526	441.328	-49.198

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRPEF/IRES		205.362	205.362
Debito IRAP		103.582	103.582
Erario c.to IVA		11.452	11.452
Erario c.to ritenute dipendenti	105.741	118.452	12.711
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	1.170	7.353	6.183
Imposte sostitutive	92		-92
Totale debiti tributari	107.003	446.200	339.198

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	49.452	54.205	4.753
Debiti verso Inail	33		-33
Debiti verso Enasarco			
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	100	65	-35
Arrotondamento			
Totale debiti previd. e assicurativi	49.585	54.270	4.685

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	419.450	141.757	-277.693
Debiti verso dipendenti/assimilati	181.886	38.523	-143.363
Altri debiti:			
'- saldo prezzo su acquisto quote Andiamo Srl	155.125		-155.125
- altri	82.439	103.234	20.795
b) Altri debiti oltre l'esercizio		57.557	57.557
Debiti verso soci		1.323	1.323
- altri		56.234	56.234
Totale Altri debiti	419.450	199.314	-220.136

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2025	650.000
Totale	650.000

A fine esercizio alcuni soci hanno deliberato l'erogazione di un finanziamento fruttifero in favore della società per integrare i fabbisogni finanziari previsti a breve termine. Al 31 dicembre risultano versati a tale titolo euro 650.000 a cui si sommano ulteriori 350 mila euro nei primi giorni del nuovo anno. Il finanziamento sarà remunerato al tasso del 6% annuo e sarà rimborsato indicativamente entro il 2025.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	14.557	14.557
Risconti passivi	5.375	(2.420)	2.955
Totale ratei e risconti passivi	5.375	12.137	17.512

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	5.375	2.955	-2.420
- su canoni di locazione	5.375	2.955	-2.420
Ratei passivi:		14.557	14.557
'- su contratto leasing		12.392	12.392
- altri		2.165	2.165
Totali	5.375	17.512	12.137

I ratei passivi di € 12.392 sono relativi al contratto di leasing dell'immobile di Agrate Brianza ed il relativo stanziamento si è reso necessario al fine di adeguare il complessivo costo di conto economico alla quota capitale di competenza determinata sulla base della durata complessiva del contratto di leasing.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.986.308	9.791.218	7.804.910	392,94
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	643.444	-4.906.614	-5.550.058	-862,55
Variazioni lavori in corso su ordinazione				
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
Altri ricavi e proventi	519.372	196.476	-322.896	-62,17
Totali	3.149.124	5.081.080	1.931.956	

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	9.116.148
Affitti attivi	675.070
Totale	9.791.218

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Costi della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	96.998		-96.998	-100,00
Per servizi	2.573.752	2.162.798	-410.954	-15,97

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per godimento di beni di terzi	39.885	529.496	489.611	1.227,56
Per il personale:				
a) salari e stipendi	90.633	100.004	9.371	10,34
b) oneri sociali	26.213	29.685	3.472	13,25
c) trattamento di fine rapporto	8.130	8.637	507	6,24
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	3.266	3.285	19	0,58
b) immobilizzazioni materiali	1.001	1.165	164	16,38
d) svalut.ni crediti att. circolante	69	165	96	139,13
Altri accantonamenti		150.000	150.000	
Oneri diversi di gestione	296.047	249.345	-46.702	-15,78
Totali	3.135.994	3.234.580	98.586	

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	54.417
Altri	25.545
Totale	79.962

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					40	40
Altri proventi	394					394
Totali	394				40	434

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			

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

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var.%	Esercizio corrente
Imposte correnti		308.954		308.954
Imposte anticipate		-36.000		-36.000
Totali		272.954		272.954

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)	1.515.804				1.515.804	
Svalutazione credito Scalvini	250.000				250.000	
Accantonamento rischi operazioni in corso (2016)			150.000		150.000	
Totale differenze temporanee deducibili	1.765.804		150.000		1.915.804	
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	423.793		36.000		459.793	

Riconciliazione imposte - IRES

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.766.972	
Onere fiscale teorico %	24	424.073
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- accantonamento a fondo rischi	150.000	
Totale	150.000	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	77.821	
Totale	77.821	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	128.117	
- sopravvenienze passive	75.929	
- spese telefoniche	889	
- quota terreno leasing Agrate Brianza	72.492	
- altre variazioni in aumento	7.945	
'- recupero deduzione interessi esercizi precedenti (da ROL)	-598.802	
- deduzione IRAP		
'- deduzione ACE	-28.653	
- utilizzo perdite pregresse	-636.645	
- altre variazioni in diminuzione	-4.707	
Totale	-983.435	
Imponibile IRES	855.716	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		
IRES corrente per l'esercizio		205.372
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		

Riconciliazione imposte - IRAP

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

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	2.134.991	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	43.923	
- IMU	128.117	

Descrizione	Valore	Imposte
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	333.466	
- perdite su crediti	2.404	
- sopravvenienze	75.929	
- quota terreno leasing Agrate Brianza	72.492	
Totale	2.791.322	
Onere fiscale teorico %	3,90	108.862
Deduzioni:		
- cuneo fiscale	135.364	
Totale	135.364	
Imponibile IRAP	2.655.958	
IRAP corrente per l'esercizio		103.582
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2018.

	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 31/12/2018, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	302.000	36.400

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	3.332.900
Garanzie	1.666.350

Gli impegni si riferiscono in particolare ad impegni verso terzi per acquisto di immobili (€ 2.016.800) ed impegni verso terzi per vendita di immobili (€ 1.316.100).
Le garanzie si suddividono in garanzie prestate per società controllata (€ 1.650.000) e garanzie su locazioni passive (€ 16.350).

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell’art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell’esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell’art. 2427 punto 22-ter 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 copertura del rischio di variazione del tasso di interesse relativamente al contratto di leasing avente ad oggetto l'albergo di Agrate Brianza.

E' stata iscritta la riserva negativa di patrimonio netto di € 65.232,07. Trattasi in particolare della contabilizzazione, ai sensi del principio contabile OIC n. 32, del fair value negativo al 31.12.2018 del contratto derivato IRS, la cui contropartita risulta iscritta tra i fondi per rischi ed oneri.

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

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

Descrizione	Fair value esercizio corrente	Fair value esercizio precedente	Variazione a CE	Variazione a PN	Natura	Entità
IRS	65.232			65.232	Copertura	1.915.089

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	
- a Riserva straordinaria	1.494.018
- a copertura perdite precedenti	
- a dividendo	
- a nuovo	
Totale	1.494.018

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

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

Informazioni sull'obbligo di redazione del bilancio del consolidato

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

Si segnala che la società svolge attività di direzione e coordinamento nei confronti delle partecipate Vidue, Immobiliare Miramonti e Priaura.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 3 giugno 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

HAUPT ANDREA CARLO

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

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 2018

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 2018 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 2018 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

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

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

i. la tipologia dell'attività svolta;

ii. la sua struttura organizzativa e contabile;

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

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

- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato, risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

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

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

Attività svolta

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

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

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

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio e precisamente in data 14 dicembre 2018 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 2018 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa è stato approvato dal Consiglio di amministrazione che ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.; tali documenti sono stati consegnati al Collegio in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

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

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

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

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.494.018

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 2018, così come redatto dagli amministratori.

Genova, 11 Giugno 2019

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mauro Rovida)

(Avv. Francesco Illuzzi)

(Dott. Alessandro Terragna)

EUDOXIA S.R.L.
Società di Revisione
Corso Podestà 12/8 - 16128 GENOVA

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

Agli Azionisti della
PRIA S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società PRIA S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31-12-2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31-12-2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della PRIA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della PRIA S.p.A. al 31-12-2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della PRIA S.p.A. al 31-12-2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della PRIA S.p.A. al 31-12-2018 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, 10 giugno 2019

Patuto Samuele

(Socio - Amministratore Unico)

Eudoxia Srl Società di revisione