

# TECHBAU S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 30-06-2024

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GIOVINE ITALIA, 3 - MILANO (MI)
Codice Fiscale	06336690968
Numero Rea	MI 1922561
P.I.	06336690968
Capitale Sociale Euro	10.050.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
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	TECHBAU S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

# Stato patrimoniale

	30-06-2024	30-06-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.487	25.476
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.351	1.442
7) altre	3.730.991	4.127.998
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.740.829</b>	<b>4.154.916</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.180.011	1.217.835
3) attrezzature industriali e commerciali	15.855	22.615
4) altri beni	633.774	649.959
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.829.640</b>	<b>1.890.409</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	37.038.851	9.574.036
b) imprese collegate	18.674.297	3.879.465
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>55.713.148</b>	<b>13.453.501</b>
<b>2) crediti</b>		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.000	4.535.427
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.052.560	6.452.000
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>19.112.560</b>	<b>10.987.427</b>
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.320.000	-
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>6.320.000</b>	<b>-</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>25.432.560</b>	<b>10.987.427</b>
4) strumenti finanziari derivati attivi	320.917	558.598
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>81.466.625</b>	<b>24.999.526</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>87.037.094</b>	<b>31.044.851</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	466.982.156	251.336.097
5) acconti	8.843.100	18.078.263
<b>Totale rimanenze</b>	<b>475.825.256</b>	<b>269.414.360</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.231.267	71.961.678
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>118.231.267</b>	<b>71.961.678</b>
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.971.170	8.123.403
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>22.971.170</b>	<b>8.123.403</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.767.750	573.562
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.442.757	1.060.457
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>9.210.507</b>	<b>1.634.019</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>248.417</b>	<b>981.466</b>

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.366.913	1.969.884
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.053.281	6.485.510
Totale crediti verso altri	9.420.194	8.455.394
Totale crediti	160.081.555	91.155.960
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
4) altre partecipazioni	2.503.725	-
6) altri titoli	11.304.851	8.960.145
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	13.808.576	8.960.145
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	108.270.043	129.289.290
3) danaro e valori in cassa	5.190	1.762
Totale disponibilità liquide	108.275.233	129.291.052
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>757.990.620</b>	<b>498.821.517</b>
D) Ratei e risconti	372.242	323.093
<b>Totale attivo</b>	<b>845.399.956</b>	<b>530.189.461</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.050.000	10.050.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	759.852
IV - Riserva legale	2.010.000	2.010.000
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	70.033.738	39.542.300
Varie altre riserve	(1)	1
Totale altre riserve	70.033.737	39.542.301
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	243.897	424.534
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	37.104.014	30.491.439
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>120.201.500</b>	<b>83.278.126</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	77.020	134.063
4) altri	1.035.069	1.100.000
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.112.089</b>	<b>1.234.063</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.082	20.886
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.893.609	29.212.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	64.488.087	30.898.544
Totale debiti verso banche	173.381.696	60.111.039
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.807.228	198.526.447
Totale acconti	343.807.228	198.526.447
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	191.494.713	155.309.108
Totale debiti verso fornitori	191.494.713	155.309.108
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.557.404	3.448.447
Totale debiti verso imprese controllate	2.557.404	3.448.447
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.111.007	15.663.852
Totale debiti tributari	3.111.007	15.663.852
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		

esigibili entro l'esercizio successivo	1.303.612	947.671
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.303.612	947.671
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.155.464	6.908.604
esigibili oltre l'esercizio successivo	602.602	-
Totale altri debiti	4.758.066	6.908.604
Totale debiti	720.413.726	440.915.168
E) Ratei e risconti	3.657.559	4.741.218
Totale passivo	845.399.956	530.189.461

## Conto economico

	30-06-2024	30-06-2023
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	304.088.833	287.722.306
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	215.646.059	92.767.014
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	4.780.026	3.674.874
Totale altri ricavi e proventi	4.780.026	3.674.874
Totale valore della produzione	524.514.918	384.164.194
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	106.589.962	98.738.049
7) per servizi	336.867.646	233.334.756
8) per godimento di beni di terzi	7.751.529	5.184.869
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	12.080.182	9.301.762
b) oneri sociali	3.607.632	2.827.135
c) trattamento di fine rapporto	727.305	577.584
e) altri costi	231.035	100.775
Totale costi per il personale	16.646.154	12.807.256
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	415.146	430.131
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	272.020	257.671
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	709.708	419.805
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.396.874	1.107.607
14) oneri diversi di gestione	4.605.423	1.769.975
Totale costi della produzione	473.857.588	352.942.512
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	50.657.330	31.221.682
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
da imprese controllate	3.500.000	5.114.880
da imprese collegate	1.834.441	7.157.741
Totale proventi da partecipazioni	5.334.441	12.272.621
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	165.732	38.279
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.400.881	590.833
Totale proventi diversi dai precedenti	2.400.881	590.833
Totale altri proventi finanziari	2.566.613	629.112
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	6.688.620	2.386.919
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.688.620	2.386.919
17-bis) utili e perdite su cambi	146	(379)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.212.580	10.514.435
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>18) rivalutazioni</b>		
a) di partecipazioni	5.906	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	40.148	-
Totale rivalutazioni	46.054	-

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	101.781	38.434
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	858.935	19.107
Totale svalutazioni	960.716	57.541
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(914.662)	(57.541)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	50.955.248	41.678.576
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	13.118.184	11.187.137
imposte differite e anticipate	733.050	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	13.851.234	11.187.137
21) Utile (perdita) dell'esercizio	37.104.014	30.491.439

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-06-2024	30-06-2023
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	37.104.014	30.491.439
Imposte sul reddito	13.851.234	11.187.137
Interessi passivi/(attivi)	5.189.318	1.788.278
(Dividendi)	(4.854.441)	(11.918.408)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(605.146)	(403.851)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	50.684.979	31.144.595
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	714.448	421.852
Ammortamenti delle immobilizzazioni	687.166	687.802
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	960.716	57.541
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	237.681	(44.406)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	346.669	(945.038)
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>2.946.680</b>	<b>177.751</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	53.631.659	31.322.346
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(206.410.896)	(106.017.866)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(57.981.174)	(34.847.142)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	35.294.562	33.423.866
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(49.149)	131.594
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.083.659)	302.240
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	121.912.341	103.608.479
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(108.317.975)</b>	<b>(3.398.829)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(54.686.316)	27.923.517
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(4.262.319)	(1.908.380)
(Imposte sul reddito pagate)	(13.812.978)	(9.571.474)
Dividendi incassati	4.854.441	11.918.409
(Utilizzo dei fondi)	(4.951.795)	(361.214)
Altri incassi/(pagamenti)	246.715	120.102
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(17.925.936)</b>	<b>197.443</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(72.612.252)</b>	<b>28.120.960</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(218.901)	(335.742)
Disinvestimenti	1.900	22.387
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(1.060)	(26.451)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(80.611.803)	(22.167.718)
Disinvestimenti	21.463.376	6.196.559
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(7.246.939)	(980.397)
Disinvestimenti	4.939.203	1.286.890

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(61.674.224)	(16.004.472)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(55)	(7.820)
Accensione finanziamenti	142.474.101	63.287.080
(Rimborso finanziamenti)	(29.203.389)	(73.543.171)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	113.270.657	(10.263.911)
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(21.015.819)</b>	<b>1.852.577</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	129.289.290	127.432.875
Danaro e valori in cassa	1.762	5.600
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>129.291.052</b>	<b>127.438.475</b>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	108.270.043	129.289.290
Danaro e valori in cassa	5.190	1.762
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>108.275.233</b>	<b>129.291.052</b>

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario dei flussi di disponibilità liquide fornisce le informazioni utili per valutare la situazione finanziaria della società, compresa la liquidità e la solvibilità, nell'esercizio in commento, nonché la sua evoluzione negli esercizi successivi.

L'esame del rendiconto finanziario mostra come la società disponga di liquidità per euro 108.275.233, diminuita di euro 21.015.819 rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è il risultato combinato dell'andamento dei flussi delle attività operativa, di investimento e di finanziamento. In particolare, i flussi correlati all'attività di investimento sono complessivamente negativi per euro 61.674.224 e sono stati caratterizzati, principalmente, da investimenti in immobilizzazioni finanziarie (euro 80.611.803), che riflettono gli acquisti e/o gli incrementi nelle partecipazioni destinate a rimanere in modo durevole nel patrimonio aziendale.

Quanto ai flussi dell'attività di finanziamento sono positivi per euro 113.270.656, quale effetto di nuovi finanziamenti ricevuti da terzi per sostenere, principalmente, le attività del circolante e l'avanzamento dei progetti immobiliari in essere, al netto dei rimborsi eseguiti.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-06-2024

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 30/06/2024.

L'esercizio in rassegna chiude con un risultato di utile di euro 37.104.014, che si raffronta all'utile dell'esercizio precedente di euro 30.491.439. Tale risultato viene esposto al netto di ammortamenti per euro 687.166, di svalutazioni per euro 709.708 e delle imposte per euro 13.851.234. Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 120.201.500.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

## Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

Per l'esame e l'approfondimento dei fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio si rimanda all'informativa fornita nella Relazione sulla Gestione.

## Criteri di formazione

### Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

### Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli

oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

## **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

## **Correzione di errori rilevanti**

Non si sono verificati casi di errori definibili rilevanti ai sensi di quanto previsto dal principio contabile OIC 29.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili rispetto all'esercizio precedente.

## **Criteri di valutazione applicati**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non deteneva poste patrimoniali in valuta;

I valori contabili espressi in valuta nel corso dell'esercizio precedente sono stati iscritti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

## **Continuità aziendale**

Il presente bilancio d'esercizio è stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale.

I rischi relativi all'attività sono descritti nella relazione sulla gestione, così come nello stesso documento sono evidenziate le iniziative tese al perseguimento degli obiettivi ed all'incremento di valore della Società.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro non inferiore a dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica del presupposto della continuità aziendale, anche tenuto conto del portafoglio ordini prospettico, non sono emerse significative incertezze.

## **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono rilevate nell'attivo patrimoniale quando sono individualmente identificabili ed il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo, con il consenso del Collegio Sindacale, ove occorrente, al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, al netto della relativa quota di ammortamento, calcolata tenendo conto dell'utilità pluriennale delle immobilizzazioni stesse, e comunque per un periodo non superiore a 5 anni.

Le "Altre immobilizzazioni immateriali" sono costituite da "spese incrementative su beni terzi" e sono ammortizzate in base alla durata del relativo contratto di locazione, ritenendo tale principio, espressamente previsto dall'art. 103 c. 2 DPR 917/86, coerente anche con il principio contabile O.I.C. n. 24.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

## **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori, rettificato da opportuni ammortamenti che hanno tenuto conto del degrado tecnico ed economico subito nel corso del tempo.

I costi di manutenzione ordinaria sono stati imputati interamente al Conto Economico nell'esercizio in cui sono stati sostenuti. I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente. Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

Fabbricati commerciali	3%
Attrezzature industriali e commerciali	40%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Telefonia mobile	20%
Automezzi	20%
Autoveicoli	25%
Altri beni materiali	12,50%

Le dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

## Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati commerciali di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento, in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

## Svalutazione per perdite durevoli di valore

Le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, laddove dovessero manifestarsi i presupposti, verrebbero contabilizzate secondo quanto prescrive OIC 9.

Se tali presupposti dovessero sussistere, la società procederebbe alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione.

In particolare, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione (ossia il maggiore tra il suo valore d'uso ed il suo fair value al netto dei costi di vendita) fosse inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione verrebbe rilevata a tale minor valore e la differenza verrebbe rilevata nel conto economico nella voce B10 C) come perdita durevole di valore.

Se in esercizi successivi dovessero venir meno i motivi della svalutazione, allora ne sarebbe ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. I ripristini di valore verrebbero rilevati nella voce A5.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie sono destinate a permanere in modo durevole nel patrimonio della Società, altrimenti verrebbero iscritte tra le poste dell'attivo circolante.

Le partecipazioni in imprese sono iscritte e valutate al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo degli eventuali oneri accessori. Il costo sostenuto all'atto dell'acquisto di una partecipazione immobilizzata è mantenuto nei bilanci dei successivi esercizi, a meno che si verifichi una perdita durevole di valore. La Società valuta alla chiusura di ciascun esercizio se esistano indicatori per cui un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. La perdita durevole di valore è determinata confrontando il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, determinato in base ai benefici futuri di cui si prevede possa beneficiare la partecipante. La svalutazione per perdite durevoli non viene mantenuta qualora venissero meno i presupposti della rettifica effettuata.

### Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 c.2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

#### *Strumenti finanziari derivati attivi*

In base a quanto disposto dal Principio Contabile OIC 32, accoglie la valutazione del *fair value* positivo dei contratti derivati di copertura dal rischio tasso di interesse, in essere alla chiusura dell'esercizio.

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati dalla società sono finalizzati a garantire la copertura di rischi sottostanti i tassi d'interesse. Gli strumenti possiedono i requisiti per essere considerati di copertura semplice e vengono valutati pertanto con il metodo semplificato.

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

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

### **Operazioni di locazione finanziaria**

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio. Si rimanda per il dettaglio allo specifico paragrafo.

## **Rimanenze**

I lavori in corso su ordinazione vengono valutati applicando il criterio della percentuale di completamento se sussistono tutti i seguenti requisiti previsti dall'OIC 23:

- esiste un contratto vincolante per le parti che ne definisca chiaramente le obbligazioni e, in particolare, il diritto al corrispettivo per l'appaltatore;
- sussiste il diritto al corrispettivo per l'entità che effettua i lavori, il quale matura con ragionevole certezza progressivamente con l'esecuzione dei lavori;
- non sono presenti situazioni di incertezza relative a condizioni contrattuali o fattori esterni di entità tale da rendere dubbia la capacità dei contraenti a far fronte alle proprie obbligazioni;
- il risultato della commessa può essere attendibilmente misurato.

I lavori in corso su ordinazione sono valutati in base ai corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza.

Nello specifico le commesse sono valutate in base al criterio della percentuale di completamento (costo to cost).

In base a tale criterio la valutazione delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione viene effettuata in misura corrispondente al ricavo maturato alla fine di ciascun esercizio, determinato con riferimento allo stato di avanzamento dei lavori, che dà la certezza che il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto all'appaltatore quale corrispettivo del valore dei lavori eseguiti.

Il valore delle opere o dei servizi eseguiti nell'esercizio è rappresentato nel valore della produzione e calcolato come somma tra i ricavi dalle vendite e prestazioni (voce A1), che riflettono i lavori liquidati in via definitiva nell'esercizio, e la variazione dei lavori in corso su ordinazione (voce A3). La variazione dei lavori in corso è data dalla variazione delle rimanenze per lavori eseguiti e non ancora liquidati in via definitiva rispettivamente all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

Gli anticipi e gli acconti sono rilevati tra le passività alla voce D6 'acconti'. La rilevazione a ricavo è effettuata solo quando vi è la certezza che il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto quale corrispettivo del valore dei lavori eseguiti.

Nel caso di fatturazione definitiva dei lavori gli anticipi e gli acconti sono stornati dal passivo in contropartita alla rilevazione del ricavo nella voce A1 'ricavi delle vendite e delle prestazioni'.

Il valore dei lavori in corso su ordinazione con prezzo contrattuale pattuito in valuta diversa dall'Euro è dapprima determinato nella valuta contrattuale con il metodo della percentuale di completamento e poi convertita in Euro al cambio di fatturazione. Qualora la parte fatturata sia inferiore al valore delle opere, l'eccedenza viene convertita in Euro al cambio di fine esercizio.

Le varianti di progetto formalizzate sono rilevate ad incremento del valore contrattuale e concorrono alla formazione dei lavori in corso su ordinazione, solo se entro la data del bilancio il loro riconoscimento e determinazione sono certi o ragionevolmente certi, cioè quanto vi è l'accettazione formale o è altamente probabile che vi sia l'accettazione sulla base delle più recenti informazioni e dell'esperienza storica.

I costi pre-operativi (es. costi di progettazione e quelli per studi specifici per la commessa) sostenuti dopo l'acquisizione del contratto sono rilevati tra i costi di commessa. I costi sostenuti antecedentemente per l'acquisizione del contratto sono invece inclusi tra i costi di commessa solo se specificamente imputabili e l'acquisizione della commessa avviene, o diventi ragionevolmente certa, nello stesso esercizio in cui i costi sono sostenuti o tra la data di chiusura dell'esercizio e quella della preparazione del bilancio, e tali costi siano attendibilmente misurabili e siano recuperabili attraverso il margine di commessa.

I costi da sostenersi dopo la chiusura della commessa sono inclusi tra i costi di commessa e nel preventivo di costo; successivamente alla chiusura della commessa, per l'ammontare di tali costi non ancora sostenuto sono effettuati opportuni accantonamenti al fondo per rischi e oneri.

Nel caso esista la probabilità che i costi totali stimati di una singola commessa eccedano i ricavi totali stimati, la perdita probabile per il completamento della commessa è rilevata a decremento dei lavori in corso su ordinazione nell'esercizio di competenza.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi.

I crediti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale, e nei limiti del loro presumibile valore di realizzazione e, pertanto, sono esposti nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di svalutazione ritenuto adeguato a coprire le perdite per inesigibilità ragionevolmente prevedibili.

La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. In tale caso è stata omessa l'attualizzazione, gli interessi sono stati computati al nominale ed i costi di transazione sono stati iscritti tra i risconti ed ammortizzati a quote costanti lungo la durata del credito a rettifica degli interessi attivi nominali.

### *Crediti Tributari e Attività per Imposte Anticipate*

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.

La voce "Attività per imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Altri titoli

I titoli non immobilizzati di natura fungibile sono stati valutati in base al minor valore tra il costo di rilevazione iniziale e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Per la valutazione del costo di rilevazione iniziale è stato adottato il metodo del LIFO (ultimo entrato, primo uscito), in alternativa al costo specifico.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o dei costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

### Patrimonio netto

In tale voce vengono rilevate tutte le operazioni di natura patrimoniale effettuate tra la società ed i soggetti che esercitano i loro diritti e doveri in qualità di azionisti. Gli aumenti di capitale sociale sono rilevati contabilmente solo successivamente all'iscrizione dell'operazione nel registro delle imprese, così come disciplinato dall'articolo 2444, comma 2, del Codice Civile. In tal caso l'ammontare corrispondente è rilevato in un'apposita voce di patrimonio netto (diversa dalla voce "Capitale"), che accoglie gli importi di capitale sottoscritti dai soci, che saranno successivamente riclassificati al verificarsi delle condizioni sopra descritte.

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

### Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Il fondo imposte differite accoglie l'iscrizione dell'effetto fiscale emergente della rilevazione al fair value dei contratti derivati di copertura dal rischio tasso di interesse, in essere alla chiusura dell'esercizio.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

## Debiti

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato Patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono trasferiti sotto il profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata. I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali. I debiti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

La società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza di debiti entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali sostanziali in essere alla rilevazione del debito, delle commissioni pagate tra le parti e di costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza, sono di importo non significativo. In tal caso è omessa l'attualizzazione. Quando gli effetti sono ritenuti non rilevanti, il debito è inizialmente iscritto ad un valore pari al valore nominale, al netto di tutti i costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti e gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito e distinto secondo scadenza temporale.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

## Riconoscimento di costi e ricavi

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi si considerano realizzati e possono essere imputati alle vendite quando vi è la certezza che il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto quale corrispettivo del valore dei lavori eseguiti.

I costi sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono comprensivi dei costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle stesse, altrimenti vengono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura.

Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto.

I proventi e oneri di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale ed economica.

## **Dividendi**

I dividendi sono rilevati nel momento in cui, in conseguenza della delibera assunta dall'assemblea dei soci della società partecipata, di distribuire l'utile o eventualmente riserve, sorge il diritto alla riscossione da parte della società partecipanti. Il dividendo è rilevato come provento finanziario, indipendentemente dalla natura delle riserve oggetto di distribuzione. La società partecipante verifica che, a seguito della distribuzione, il valore recuperabile della partecipazione non sia diminuito al punto tale da rendere necessaria la rilevazione di una perdita di valore.

## **Imposte sul reddito**

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

Nel calcolo delle imposte sul reddito sono stati considerati gli effetti derivanti dal recepimento nella legislazione fiscale italiana del c.d. "principio di derivazione rafforzata", introdotto dall'articolo 13-bis del D.L. 244/2016 il quale ha modificato radicalmente il contenuto dell'articolo 83 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito. 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 specificiamo 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 e anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Si segnala che la società interviene quale consolidante per la liquidazione IRES, nell'ambito del consolidato fiscale nazionale, unitamente alla società controllata Milano Sviluppo S.r.l.

## **Altre informazioni**

### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 415.146, riferite principalmente all'ammortamento delle migliorie su beni di terzi, le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 3.740.829, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, di euro 414.086.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	345.700	1.622	2.728.000	5.615.321	8.690.643
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	320.224	180	2.728.000	1.487.323	4.535.727
<b>Valore di bilancio</b>	25.476	1.442	-	4.127.998	4.154.916
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.060	-	-	-	1.060
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	18.049	90	-	397.007	415.146
<b>Totale variazioni</b>	(16.989)	(90)	-	(397.007)	(414.086)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	346.760	1.622	2.728.000	5.615.321	8.691.703
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	338.273	271	2.728.000	1.884.330	4.950.874
<b>Valore di bilancio</b>	8.487	1.351	-	3.730.991	3.740.829

Gli incrementi hanno interessato esclusivamente il miglioramento del sistema software informatico.

#### Immobilizzazioni materiali

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 3.550.323. I fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 1.720.683.

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 272.020, il valore netto delle immobilizzazioni materiali ammonta ad euro 1.829.640, con un decremento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 60.769.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto:

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.264.312	306.435	1.795.494	3.366.241

<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	46.477	283.820	1.145.535	1.475.832
<b>Valore di bilancio</b>	1.217.835	22.615	649.959	1.890.409
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	8.153	210.158	218.311
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	6.840	-	220	7.060
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	30.984	14.913	226.123	272.020
<b>Totale variazioni</b>	(37.824)	(6.760)	(16.185)	(60.769)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.257.472	314.588	1.978.263	3.550.323
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	77.461	298.733	1.344.489	1.720.683
<b>Valore di bilancio</b>	1.180.011	15.855	633.774	1.829.640

Gli incrementi riguardano gli investimenti programmati, principalmente per attrezzature industriali ed informatiche, arredamenti e automezzi.

### Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

	<b>Importo</b>
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	346.000
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	69.200
<b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>	46.272
<b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b>	3.691

### Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano ad euro 81.466.625, con un incremento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 56.467.099.

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	<b>Partecipazioni in imprese controllate</b>	<b>Partecipazioni in imprese collegate</b>	<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>Strumenti finanziari derivati attivi</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	9.837.936	3.879.465	13.717.401	558.598
<b>Svalutazioni</b>	263.900	-	263.900	-
<b>Valore di bilancio</b>	9.574.036	3.879.465	13.453.501	558.598
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	27.593.374	18.674.295	46.267.669	-
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	(3.359.463)	(3.359.463)	(237.681)

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	32.684	520.000	552.684	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	5.906	-	5.906	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	101.781	-	101.781	-
<b>Totale variazioni</b>	<b>27.464.815</b>	<b>14.794.832</b>	<b>42.259.647</b>	<b>(237.681)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	<b>37.398.626</b>	<b>18.674.297</b>	<b>56.072.923</b>	<b>320.917</b>
<b>Rivalutazioni</b>	<b>5.906</b>	<b>-</b>	<b>5.906</b>	<b>-</b>
<b>Svalutazioni</b>	<b>365.681</b>	<b>-</b>	<b>365.681</b>	<b>-</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>37.038.851</b>	<b>18.674.297</b>	<b>55.713.148</b>	<b>320.917</b>

L'incremento del valore delle partecipazioni registrato nel corso dell'esercizio riguarda, principalmente:

- l'acquisizione della società Euro S.r.l., nella quale la Vostra Società detiene il 100% del capitale sociale, ed iscritta in bilancio per euro 16.945.419. Si segnala che, nel corso del mese di maggio 2024 è stato approvato ed iscritto il progetto di fusione per incorporazione di Euro S.r.l. in Techbau S.p.A., fusione che ha avuto efficacia dal mese di agosto;
- la sottoscrizione dell'aumento di capitale della controllata Fabrica X S.r.l. per complessivi euro 9.688.356, portando così al 89,802% la quota che la Vostra Società detiene nel capitale sociale;
- l'acquisto di quote di partecipazione al Fondo FIA TBGO 1, iscritte in bilancio per euro 18.674.295, per lo sviluppo di sinergie comuni;
- la sottoscrizione, nel corso del mese di giugno, dell'intero capitale sociale di due società di nuova costituzione, il cui costo in bilancio è di euro 10.000 cadauna, cui destinare lo sviluppo di nuovi progetti. Trattasi delle società TB12 S.r.l. e Rubattino Retail S.r.l.

L'incremento di euro 939.600, ripartito tra varie società controllate, rappresenta l'ammontare di incremento del costo delle varie partecipazioni a fronte dei vari versamenti eseguiti in conto capitale ed in conto copertura perdite, ovvero alle rinunce al rimborso di parte dei finanziamenti prima d'ora concessi in favore delle società controllate;

I decrementi del valore delle partecipazioni registrati nel corso dell'esercizio riguardano, invece, la liquidazione e la cessione di partecipazioni ritenute non più strategiche:

- la conclusione dell'attività di liquidazione della società Gallarate Sviluppo S.r.l., con conseguente cessazione di detta società, ne ha comportato la liquidazione della quota sociale;
- la cessione dell'intera quota di partecipazione nella società MTM Hotels S.r.l.

Si precisa che la società Progetto La Vigna S.p.A., alla data di chiusura dell'esercizio, era controllata al 100% dalla società Castelli Holding S.r.l., in cui la Vostra società detiene una partecipazione del 60% nel capitale sociale. Con effetto dal 3 luglio 2023 sia Progetto La Vigna S.p.A. sia Castelli Holding S.r.l. sono state fuse per incorporazione nella società Aurelia Garden S.p.A., in cui la Vostra società detiene una partecipazione azionaria del 60%.

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, viene fornita un'informativa più puntuale sulle attività svolta dalle varie società partecipate.

Tra le immobilizzazioni finanziarie, inoltre, è stato rilevato anche il valore positivo del fair value di due contratti derivati di copertura dei tassi di interesse, correlati a finanziamenti bancari di medio-lungo periodo.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso imprese controllate</b>	10.987.427	8.125.133	19.112.560	60.000	19.052.560
<b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>	-	6.320.000	6.320.000	-	6.320.000
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	10.987.427	14.445.133	25.432.560	60.000	25.372.560

I crediti immobilizzati sono costituiti esclusivamente da finanziamenti, infruttiferi e fruttiferi, concessi ad imprese direttamente o indirettamente controllate o collegate, per temporanee esigenze di liquidità. La variazione rilevata rispetto all'esercizio precedente riflette le erogazioni effettuate in favore delle società del gruppo per sviluppare i rispettivi progetti, oltre ai rimborsi ricevuti nel corso dell'anno ed alle rinunce al rimborso di parte di detti crediti, per favorire la capitalizzazione di talune società controllate. Di seguito si fornisce il dettaglio delle consistenze in essere:

Società	Importo	Tipologia
Euro Srl	60.000	Finanziamento Infruttifero
Aurelia Garden SpA	1.050.000	Finanziamento Infruttifero
Techbau Green Energy Srl	310.000	Finanziamento Infruttifero
TB01 Srl	40.000	Finanziamento Infruttifero
Via Bombay n. 1 Srl	385.427	Finanziamento Infruttifero
Corte dei Principi Srl	6.790.000	Finanziamento Infruttifero
Aurelia Garden SpA	402.000	Finanziamento Fruttifero
Via Bombay n. 1 Srl	10.075.133	Finanziamento Fruttifero
SP Techbau PEC3 LLC	6.320.000	Finanziamento Fruttifero
<b>Totale</b>	<b>25.432.560</b>	

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

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
<b>TECHBAU GREEN ENERGY S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10144400966	200.000	(258.066)	451.493	200.000	100,00%	947.934
<b>LOGI-TECH S.R.L.</b>	MILANO (MI)	01922050032	20.000	(12.226)	22.180	12.000	60,00%	13.308
<b>AURELIA GARDEN SPA</b>	MILANO (MI)	10396080961	100.000	44.390	10.228.790	60.000	60,00%	5.710.917
<b>TB06 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10705760964	10.000	(1.828)	12.034	10.000	100,00%	12.034
<b>TB07 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10803250967	10.000	(7.737)	11.813	10.000	100,00%	11.813
<b>FABRICA X SRL</b>	MILANO (MI)	10803660967	12.563.356	(113.585)	12.439.341	11.282.106	89,802%	11.287.506
<b>TB01 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10144390969	10.000	(31.272)	3.482	10.000	100,00%	3.482
<b>MILANO SVILUPPO SRL</b>	MILANO (MI)	05634280969	90.000	1.390.800	1.499.042	90.000	100,00%	501.000
<b>CORTE DEI PRINCIPI SRL</b>	MILANO (MI)	12067100961	10.000	(25.262)	13.468	10.000	100,00%	13.468
<b>VIA BOMBAY N. 1 SRL</b>	MILANO (MI)	12067230966	19.608	(96.765)	31.052	10.000	51,00%	75.998

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
CASTORE S.A.S. DI CAPITAL SOLUTION SRL	MILANO (MI)	93521740725	100.000	(200.461)	175.044	79.920	79,92%	1.425.972
RUBATTINO 87 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	MILANO (MI)	03066720172	500.000	134.722	366.868	500.000	100,00%	70.000
EURO SRL	BOLOGNA (BO)	04894520487	10.000	(42.968)	22.139.913	10.000	100,00%	16.945.419
TB 12 S.R.L.	MILANO (MI)	13600340965	10.000	-	10.000	10.000	100,00%	10.000
RUBATTINO RETAIL S.R.L.	MILANO (MI)	13600820966	10.000	-	10.000	10.000	100,00%	10.000
<b>Totale</b>								37.038.851

Per tutte le società si è provveduto a valutare se vi fosse congruità tra il valore iscritto in bilancio per la partecipazione detenuta ed il patrimonio netto della società partecipata. Laddove vi fossero risultati negativi è stato valutato se la perdita fosse da considerarsi strutturale e quale fosse la redditività operativa dell'impresa.

Per le seguenti partecipazioni iscritte in bilancio, la valutazione è stata fatta applicando il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori. Trattasi di: MILANO SVILUPPO S.r.l., AURELIA GARDEN S.p.A. (già TB04 S.r.l.), CASTORE S.a.s. DI CAPITAL SOLUTION S.r.l., RUBATTINO 87 S.r.l., EURO S.r.l., TB12 S.r.l. e RUBATTINO RETAIL S.r.l.

In particolare, per la valutazione delle partecipazioni detenute nelle società MILANO SVILUPPO S.r.l., RUBATTINO 87 S.r.l., AURELIA GARDEN S.p.A. (già TB04 S.r.l.) e EURO S.r.l., il costo iscritto in bilancio alla chiusura dell'esercizio è inferiore alla quota di Patrimonio Netto posseduta in dette società.

Quanto alla valutazione delle partecipazioni detenute nelle società TECHBAU GREEN ENERGY S.r.l., VIA BOMBAY N.1 S.r.l. (già TB11 S.r.l.) e FABRICA X S.r.l., suddette società presentano piani di sviluppo strategici rilevanti e tali da giustificare la differenza tra il valore di bilancio determinato al costo ed il valore del Patrimonio Netto contabile della partecipata.

Quanto alle seguenti società è stato ritenuto opportuno, prudenzialmente, adeguare il valore di iscrizione della partecipazione al valore di patrimonio netto della quota posseduta, operando una specifica svalutazione, in quanto è tuttora in corso il processo di valutazione e di selezione dei progetti cui saranno destinate.

Trattasi di: TB01 S.r.l., TB06 S.r.l., TB07 S.r.l., CORTE DEI PRINCIPI S.r.l. (già TB10 S.r.l.) e LOGI-TECH S.r.l.

Le svalutazioni appostate ammontano complessivamente ad euro 359.775 e mostrano l'effetto dell'adeguamento del valore delle partecipazioni in dette società controllate alla rispettiva quota di Patrimonio Netto posseduta.

Per quanto riguarda l'attività svolta dalle varie società controllate, si rimanda all'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
SP TECHBAU PEC 3 LLC	USA	1	20,00%	1
SP TECHBAU LLC	USA	1	20,00%	1
FIA TBGO 1	ITALIA	1.842	30,00%	18.674.295

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>Totale</b>				18.674.297

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate quote del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Italiano Riservato di Tipo Chiuso, denominato FIA TBGO 1. Il valore unitario di ciascuna delle quote detenute al 30 giugno 2024, risulta superiore al valore unitario emergente dalla relazione semestrale di gestione.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la quota di partecipazione nella società MTM Hotels S.r.l.

Invece, la partecipazione nella società ABITAREIN S.p.A., ivi iscritta sino all'esercizio precedente, è stata più opportunamente riclassificata tra quelle iscritte nell'attivo circolante.

Per quanto riguarda l'attività svolta dalle varie società controllate, si rimanda all'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Totale crediti immobilizzati
<b>ITALIA</b>	19.112.560	6.320.000	25.432.560
<b>Totale</b>	19.112.560	6.320.000	25.432.560

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value", salvo per quanto attiene a talune partecipazioni, di cui nei precedenti paragrafi è già stata fornita specifica motivazione.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	251.336.097	215.646.059	466.982.156
<b>Acconti</b>	18.078.263	(9.235.163)	8.843.100
<b>Totale rimanenze</b>	269.414.360	206.410.896	475.825.256

I lavori in corso su ordinazione sono valorizzati in accordo con i principi contabili vigenti, riconoscendo i ricavi contrattuali secondo il concetto di percentuale di completamento e correlando gli stessi ai costi sostenuti nell'esercizio (ovvero la percentuale di completamento è determinata percentualmente e proporzionalmente rispetto al rapporto tra i costi effettivamente sostenuti ed i costi previsionali stimati per progetto). I ricavi per le commesse in fase di avanzamento sono riconosciuti quando vi è la certezza che il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto quale corrispettivo del valore dei lavori eseguiti. Tale certezza normalmente si ha quando gli stati di avanzamento lavori (SAL) predisposti in contraddittorio con il committente, vengono accettati da quest'ultimo. Le fatturazioni determinate contrattualmente costituiscono generalmente delle anticipazioni finanziarie e sono pertanto contabilizzate tra le passività come anticipi da clienti; tuttavia, quando trovano corrispondenza con il valore dei lavori eseguiti, sono imputati a ricavo nei limiti di tale valore se vi è la certezza che il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto all'appaltatore. L'avanzamento delle commesse viene quindi

riconosciuto come variazione dei lavori in corso su ordinazione, mentre le fatture emesse ai clienti secondo gli accordi contrattuali sono considerate in acconto. Nell'esercizio in cui il ricavo maturato sia definitivamente riconosciuto alla Società da parte della controparte, ovvero nell'esercizio di completamento di tutte le attività di commessa, gli acconti ricevuti al netto dell'avanzamento lavori già contabilizzato, sono riconosciuti nel valore della produzione tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni. Le stime previsionali dei costi di commessa sono continuamente riviste ed eventuali perdite di margine operativo sono immediatamente riconosciute nell'esercizio in cui divengono certe o probabili e determinabili.

Nel corso dell'esercizio non è stato ritenuto necessario stanziare accantonamenti a rettifica del valore delle rimanenze.

La voce "Acconti" comprende le somme versate a titolo di anticipo a fornitori per acquisti di merce e per contratti di fornitura di beni e servizi, che verranno consegnate ed eseguite successivamente alla chiusura dell'esercizio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano, complessivamente, ad euro 160.081.555, di cui quanto ad euro 7.496.038 esigibili oltre l'esercizio successivo.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante, nonché le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	71.961.678	46.269.589	118.231.267	118.231.267	-	-
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	8.123.403	14.847.767	22.971.170	22.971.170	-	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.634.019	7.576.488	9.210.507	3.767.750	5.442.757	3.720
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	981.466	(733.049)	248.417			
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	8.455.394	964.800	9.420.194	7.366.913	2.053.281	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	91.155.960	68.925.595	160.081.555	152.337.100	7.496.038	3.720

I "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 118.231.267 contro l'ammontare di euro 71.961.678 dell'esercizio precedente. Sono esposti al netto delle note di credito da emettere e del relativo fondo svalutazione, complessivamente pari ad euro 739.172.

La tabella che segue mostra la movimentazione del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio:

<b>F.do svalutazione crediti</b>	<b>Ammontare in euro</b>
Consistenza iniziale al 30.06.2023	3.875.353
Accantonamenti	709.708
Utilizzi	3.845.889
Consistenza finale al 30.06.2024	739.172

La voce "Crediti verso imprese controllate" pari ad euro 22.971.170 rappresenta il credito nei confronti delle società controllate, maturato per lavori eseguiti sui progetti da queste implementati e per servizi resi.

I "Crediti tributari" ammontano al 30.06.2024 ad euro 9.210.507 (euro 1.634.019 alla data di chiusura del precedente esercizio), di cui quanto ad euro 5.442.757 utilizzabili oltre l'esercizio successivo. L'incremento è dovuto principalmente all'iscrizione di crediti d'imposta acquisiti nel corso dell'esercizio.

La voce "Crediti per imposte anticipate" al 30.06.2024 è relativa ad imposte anticipate, stanziata a fronte delle differenze, di natura temporanea, fra i risultati fiscalmente imponibili ai sensi della normativa tributaria ed i dati determinati in base al dettato del codice civile. I dettagli delle imposte anticipate sono riassunti nella tabella riportata nel paragrafo "Imposte differite e anticipate" della presente nota integrativa.

Come nell'esercizio precedente si è provveduto ad iscrivere e/o a mantenere l'iscrizione già appostata di imposte anticipate sulle poste fiscali derivanti da differenze temporanee, poiché le stesse sono espressione di disallineamenti temporali nei criteri di redazione che, in ipotesi di continuità aziendale, andranno a manifestarsi in esercizi futuri. Tali differenze afferiscono principalmente alle svalutazioni legate ad alcune commesse i cui lavori in corso sono stati sospesi e alle svalutazioni dei crediti di dubbia esigibilità. La visibilità sui risultati attesi per gli esercizi futuri permette agli Amministratori di considerare recuperabili in esercizi futuri tali crediti, a fronte della generazione di futuri imponibili fiscalmente rilevanti.

La voce "Crediti verso altri" comprende, tra l'altro, crediti relativi a:

- Anticipi corrisposti a fornitori per euro 321.112;
- Depositi cauzionali vari per euro 461.109;
- Caparre confirmatorie per euro 6.846.641, relativi ad operazioni in corso di avvio e sottoposte a condizione; le caparre sono pressoché interamente assistite da garanzia fidejussoria a copertura della potenziale obbligazione di rimborso;
- Anticipi c/retribuzioni in favore di dipendenti per euro 134.250 il cui rimborso segue il piano di rateazione concordato;
- Altri crediti vari per complessivi euro 1.657.082.

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	ITALIA	ESTERO	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	117.299.169	932.098	118.231.267
<b>Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	22.971.170	-	22.971.170
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	9.209.861	646	9.210.507
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	248.417	-	248.417
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	9.420.194	-	9.420.194
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	159.148.811	932.744	160.081.555

I crediti verso soggetti esteri riguardano crediti commerciali nei confronti di committenti esteri e crediti tributari per richieste di rimborso Iva avanzate a Paesi della Comunità Europea.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altre partecipazioni non immobilizzate</b>	-	2.503.725	2.503.725
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	8.960.145	2.344.706	11.304.851
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	8.960.145	4.848.431	13.808.576

Come prescritto dall'OIC 20, tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni risultano iscritti temporanei investimenti di liquidità di titoli e prodotti finanziari, aumentati nel corso dell'esercizio per euro 4.848.431 e complessivamente pari ad euro 13.808.576, valutati al minore tra costo e valore di realizzo.

Tra le altre partecipazioni risulta iscritto il valore della quota della partecipazione del 2,35% posseduto nella società "Abitare In S.p.A.", quotata sul mercato italiano Euronext Star Milano, il cui valore di iscrizione è stato allineato a quello di mercato operando una svalutazione di euro 855.738.

## Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	129.289.290	(21.019.247)	108.270.043
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.762	3.428	5.190
<b>Totale disponibilità liquide</b>	129.291.052	(21.015.819)	108.275.233

Gli importi si riferiscono alle giacenze di cassa ed ai saldi attivi di conto corrente, liberi da vincoli a garanzia e pienamente disponibili. Si evidenzia inoltre che, nella voce "depositi bancari e postali" al 30 giugno 2024, sono inclusi circa euro 13.763 relativi a saldi attivi di carte di credito prepagate.

Per un'analisi più approfondita degli elementi che hanno generato o assorbito risorse finanziarie si rimanda al rendiconto finanziario.

## Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	-	6.073	6.073
<b>Risconti attivi</b>	323.093	43.076	366.169
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	323.093	49.149	372.242

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Interessi titoli attivo circolante	6.073
	Risconti attivi	348.887
	Risconti attivi pluriennali	17.282
	<b>Totale</b>	<b>372.242</b>

I risconti attivi ammontano ad euro 366.169 e sono aumentati di euro 43.076 rispetto all'esercizio precedente. I risconti sono iscritti allo scopo di imputare all'esercizio successivo componenti negativi di competenza futura. Tali componenti sono principalmente costituiti da oneri assicurativi, canoni di leasing ed oneri accessori, canoni di noleggio e di assistenza tecnica, abbonamenti e servizi commerciali.

Si evidenzia che non sono presenti risconti con una durata superiore ai cinque anni.

## Oneri finanziari capitalizzati

Nel seguente prospetto è indicato, distintamente per ogni voce, l'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, in base a quanto previsto dall'OIC 13. Per quanto riguarda i criteri di imputazione ai valori iscritti nell'attivo si rimanda a quanto illustrato riguardo i criteri di valutazione delle singole voci.

Descrizione voce	Importi capitalizzati
RIMANENZE	3.371.050

Trattasi degli oneri finanziari maturati sui mutui ipotecari e sui finanziamenti, destinati a supportare la realizzazione dei progetti immobiliari in corso di esecuzione e destinati alla successiva rivendita.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto ammonta ad euro 120.201.500 ed evidenzia un incremento di euro 36.923.374 rispetto al precedente esercizio.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
<b>Capitale</b>	10.050.000	-	-		10.050.000
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	759.852	-	-		759.852
<b>Riserva legale</b>	2.010.000	-	-		2.010.000
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	39.542.300	30.491.439	1		70.033.738
<b>Varie altre riserve</b>	1	-	2		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	39.542.301	30.491.439	3		70.033.737
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	424.534	-	180.637		243.897
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	30.491.439	(30.491.439)	-	37.104.014	37.104.014
<b>Totale patrimonio netto</b>	83.278.126	-	180.640	37.104.014	120.201.500

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Gli incrementi della Riserva Legale e della Riserva Straordinaria sono dovuti alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente, come da delibera assembleare del 27.10.2023. In virtù della determinazione ivi assunta la riserva straordinaria è aumentata di euro 30.491.439.

Si segnala che non vi sono limitazioni, di cui all'art. 2426 comma 1 punto 5 C.C., alla distribuzione di dividendi.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
<b>Capitale</b>	10.050.000	Capitale		-	-
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	759.852	Capitale	A;B;C	759.852	-
<b>Riserva legale</b>	2.010.000	Utili	B	2.010.000	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	70.033.738	Utili	A;B;C	70.033.738	8.851.167

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Varie altre riserve	(1)			(1)	-
Totale altre riserve	70.033.737			70.033.737	8.851.167
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	243.897			-	-
Totale	83.097.486			72.803.589	8.851.167
Quota non distribuibile				2.010.000	
Residua quota distribuibile				70.793.589	

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

Sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura del rischio sui tassi di interesse e la riserva appostata in Patrimonio Netto ne riflette la relativa contabilizzazione.

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	424.534
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	237.680
Effetto fiscale differito	57.043
Valore di fine esercizio	243.897

### Fondi per rischi e oneri

La voce comprende gli accantonamenti al fondo imposte differite, pari ad euro 77.020, ed ai fondi per rischi ed oneri, complessivamente pari ad euro 1.035.069.

La variazione del "Fondo per rischi e oneri" intercorso nell'esercizio è dovuto:

- alla rilevazione del decremento della fiscalità differita, pari ad euro 57.043, per il minor valore del valore Mark to Market (MTM) per i contratti di derivati in essere;
- all'utilizzo dei fondi accantonati in precedenti esercizi, pari ad euro 1.100.000, in seguito al verificarsi dell'evento sottostante, ed all'accantonamento dell'importo di euro 1.035.069 quale oneri futuri da sostenersi per bonifiche.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni intercorse nell'esercizio:

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	134.063	1.100.000	1.234.063
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	1.035.069	1.035.069
Utilizzo nell'esercizio	57.043	1.100.000	1.157.043
Totale variazioni	(57.043)	(64.931)	(121.974)
Valore di fine esercizio	77.020	1.035.069	1.112.089

## Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Il fondo rischi è stato costituito in seguito alla valutazione di potenziali oneri che potrebbero restare a carico della società, relativi ad interventi di bonifica.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo rischi bonifiche	1.035.069
<b>Totale</b>		<b>1.035.069</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	20.886
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.740
Utilizzo nell'esercizio	10.544
Totale variazioni	(5.804)
Valore di fine esercizio	15.082

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività per TFR trasferiti al Fondo di tesoreria INPS, ai Fondi di previdenza complementare e ai dipendenti a seguito di anticipazioni e/o dimissioni.

## Debiti

I debiti iscritti nel passivo dello stato patrimoniale ammontano, complessivamente, ad euro 720.413.726, di cui quanto ad euro 65.090.689 esigibili oltre l'esercizio successivo.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	60.111.039	113.270.657	173.381.696	108.893.609	64.488.087	413.262
Acconti	198.526.447	145.280.781	343.807.228	343.807.228	-	-
Debiti verso fornitori	155.309.108	36.185.605	191.494.713	191.494.713	-	-
Debiti verso imprese controllate	3.448.447	(891.043)	2.557.404	2.557.404	-	-
Debiti tributari	15.663.852	(12.552.845)	3.111.007	3.111.007	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	947.671	355.941	1.303.612	1.303.612	-	-
<b>Altri debiti</b>	6.908.604	(2.150.538)	4.758.066	4.155.464	602.602	-
<b>Totale debiti</b>	440.915.168	279.498.558	720.413.726	655.323.037	65.090.689	413.262

## Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Descrizione	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
debiti verso banche	3.159	95.754.101	74.838.559	2.785.877	173.381.696

I debiti per finanziamenti a breve termine, ovvero quelli che si andranno ad estinguere entro l'esercizio successivo, sono costituiti da indebitamento strutturale funzionale alle operazioni di sviluppo. Tra i debiti per finanziamenti a breve termine sono compresi tre mutui ipotecari ricevuti, rispettivamente, da Unicredit per l'importo di euro 47.700.000, da Banca IntesaSanPaolo per l'importo di euro 20.000.000 e da Banco BPM per l'importo di euro 28.054.101.

I debiti per finanziamenti a medio termine, ovvero quelli con debito residuo in scadenza entro i cinque anni, sono anch'essi costituiti da indebitamento strutturale, funzionale alle operazioni di sviluppo. Essi riflettono i piani economici e finanziari di ciascuna operazione e l'esposizione tra i finanziamenti a medio termine dà evidenza degli impegni contrattualmente assunti, ancorché tali debiti hanno spesso vita utile non superiore a 24/48 mesi.

I debiti per finanziamento a lungo termine, ovvero quelli con debito residuo in scadenza oltre i cinque anni, riguardano il finanziamento concesso da Banco BPM per la ristrutturazione della sede di Castelletto Sopra Ticino. Il debito è assistito da garanzia ipotecaria, prestata dalla società proprietaria, locatrice dell'immobile.

Si segnala che cinque contratti di finanziamento che prevedono il rispetto di determinati parametri finanziari (c.d. Covenants) che alla data del 30 giugno 2024 risultano rispettati.

## Acconti

Gli "Acconti da clienti" rappresentano il debito della Società a fronte di anticipi ricevuti da clienti per commesse in corso di esecuzione e non ancora terminate.

## Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori", iscritti nel bilancio al loro valore nominale, rappresentano l'indebitamento della Società per acquisti di materiali, merci e prodotti e prestazioni di servizi ricevuti. Il valore incrementa per euro 36.185.605 rispetto al precedente esercizio, principalmente a causa del maggior numero e dimensione di progetti sviluppati.

## Debiti verso imprese controllate

I "Debiti verso imprese controllate" derivano principalmente da debiti di consolidato fiscale verso la società controllata Milano Sviluppo S.r.l. che, unitamente alla controllante Techbau S.p.A., aderisce al consolidato fiscale nazionale. La voce comprende anche i debiti nei confronti delle società controllate che, insieme alla controllante Techbau S.p.A., aderiscono alla liquidazione dell'iva di gruppo.

## Debiti tributari

L'importo dei "Debiti tributari" esposto in bilancio, si riferisce principalmente al debito IVA pari ad euro 1.441.897, al debito IRES pari ad euro 386.196, al debito IRAP pari ad euro 800.364 ed al debito per ritenute su lavoro dipendente e autonomo per euro 482.550.

## Altri debiti

I debiti per depositi cauzionali e caparre riguardano debiti per operazioni immobiliari in corso di esecuzione.

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Debiti v/fondi previdenza complementare	49.810
	Debiti v/amministratori	178.500
	Debiti v/emittenti carte di credito	14.116
	Personale c/retribuzioni	1.131.685
	Dipendenti c/retribuzioni differite	1.015.865
	Dipendenti c/anticipazioni enti vari	2.509
	Debiti diversi	2.365.581
	<b>Totale</b>	<b>4.758.066</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale
altri debiti	6.908.604	-	2.150.538	4.758.066
<b>Totale</b>	<b>6.908.604</b>	<b>-</b>	<b>2.150.538</b>	<b>4.758.066</b>

La voce altri debiti è composta, fondamentalmente da debiti verso il personale dipendente, per retribuzioni, anche differite, pari ad euro 2.147.550, da debiti nei confronti degli amministratori per emolumenti da corrispondere, pari ad euro 178.500, da debiti per impegni assunti per l'acquisto di crediti d'imposta, pari ad euro 566.302 e da altri debiti nei confronti di terzi soggetti, pari ad euro 1.799.279.

## Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	ITALIA	ESTERO	Totale
Debiti verso banche	173.381.696	-	173.381.696
Acconti	343.807.228	-	343.807.228
Debiti verso fornitori	190.560.821	933.892	191.494.713
Debiti verso imprese controllate	2.557.404	-	2.557.404
Debiti tributari	3.111.007	-	3.111.007
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.303.612	-	1.303.612
Altri debiti	4.758.066	-	4.758.066
<b>Debiti</b>	<b>719.479.834</b>	<b>933.892</b>	<b>720.413.726</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	96.539.978	96.539.978	76.841.718	173.381.696
Acconti	-	-	343.807.228	343.807.228
Debiti verso fornitori	-	-	191.494.713	191.494.713
Debiti verso imprese controllate	-	-	2.557.404	2.557.404
Debiti tributari	-	-	3.111.007	3.111.007
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.303.612	1.303.612
Altri debiti	-	-	4.758.066	4.758.066
<b>Totale debiti</b>	<b>96.539.978</b>	<b>96.539.978</b>	<b>623.873.748</b>	<b>720.413.726</b>

I debiti assistiti da garanzie reali su beni propri, pari ad Euro 96.539.978 sono relativi a finanziamenti ricevuti per supportare lo sviluppo di operazioni immobiliari in corso, relativamente alle quali si è optato per la concessione di garanzie ipotecarie, per ragioni di opportunità finanziaria (migliori condizioni del tasso di finanziamento) e compatibilità con la tipologia dell'operazione.

I debiti assistiti da garanzie reali su beni di terzi, pari ad Euro 2.785.877 riguardano il finanziamento concesso da Banco BPM per la ristrutturazione della sede di Castelletto Sopra Ticino. Il debito è assistito da garanzia ipotecaria, prestata dalla società proprietaria, locatrice dell'immobile.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

## **Ratei e risconti passivi**

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	434.327	944.637	1.378.964
Risconti passivi	4.306.891	(2.028.296)	2.278.595
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>4.741.218</b>	<b>(1.083.659)</b>	<b>3.657.559</b>

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi	1.378.964
	Interessi titoli attivo circolante	1.718
	Proventi acquisto crediti d'imposta	2.276.877
	<b>Totale</b>	<b>3.657.559</b>

I ratei passivi, pari ad euro 1.378.964, si riferiscono esclusivamente ad interessi passivi e ad oneri finanziari.

Tra i risconti passivi, invece, si rileva la quota di interessi maturati su titoli dell'attivo circolante per euro 1.718, imputati secondo la corretta competenza temporale, ed anche la quota di proventi di competenza di esercizi futuri derivanti da operazioni di acquisto di crediti d'imposta, pari ad euro 2.276.877.

Si evidenzia che non vi sono risconti con una durata superiore ai cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del Codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi ed oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Per ulteriori approfondimenti circa l'andamento del risultato della gestione dell'esercizio, nel suo complesso, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

## Valore della produzione

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	304.088.833
<b>Totale</b>	<b>304.088.833</b>

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

La tabella seguente riporta il confronto e le variazioni, rispetto all'esercizio precedente, dei costi di produzione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	98.738.049	7.851.913	106.589.962
Servizi	233.334.756	103.532.890	336.867.646
Godimento di beni di terzi	5.184.869	2.566.660	7.751.529
Personale	12.807.256	3.838.898	16.646.154

Ammortamenti imm.ni immateriali	430.131	(14.985)	415.146
Ammortamenti imm.ni materiali	257.671	14.349	272.020
Svalutazioni	419.805	289.903	709.708
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	1.769.975	2.835.448	4.605.423
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>352.942.512</b>	<b>120.915.076</b>	<b>473.857.588</b>

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

### Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione. Nel corso dell'esercizio la società ha incassato dividendi da società controllate e collegate per complessivi euro 4.854.441. A questi si aggiungono plusvalenze maturate sulla cessione della partecipazione nella società MTM Hotels S.r.l. per euro 480.000, oltre a proventi, plusvalenze ed interessi su titoli del circolante per complessivi euro 165.732.

Non sussistono ulteriori proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile diversi da quelli sopra indicati

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	5.501.769
<b>Altri</b>	1.186.851
<b>Totale</b>	6.688.620

Gli altri oneri finanziari sono pressochè interamente costituiti, quanto ad euro 5.501.769, dagli interessi passivi sostenuti per i finanziamenti bancari, mentre quanto ad euro 1.080.022 trattasi di oneri riconosciuti per l'esecuzione di progetti in associazione in partecipazione con terzi soggetti.

## Utili/perdite su cambi

Seppur di importo marginale e trascurabile, si riportano di seguito le informazioni relative agli utili o perdite su cambi distinguendo la parte realizzata dalla parte derivante da valutazioni delle attività e passività in valuta iscritte in bilancio alla fine dell'esercizio.

Descrizione	Importo in bilancio	Parte valutativa	Parte realizzata
<i>utili e perdite su cambi</i>	<i>146</i>		
Utile su cambi		613	-
Perdita su cambi		167	301
<b>Totale voce</b>		<b>446</b>	<b>301-</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio sono state operate svalutazioni sia al valore delle immobilizzazioni finanziarie sia a titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.

In particolare: talune partecipazioni in società controllate sono state svalutate per l'ammontare di euro 101.781; il valore dei titoli negoziabili iscritti nell'attivo circolante è stato allineato alle quotazioni in corso alla chiusura dell'esercizio, operando così una svalutazione complessiva di euro 858.935.

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

Nel corso dell'esercizio non si sono manifestati elementi di ricavo o di costo di entità o di incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Come già precedentemente segnalato, si ricorda che la Società interviene quale consolidante, unitamente alla controllata Milano Sviluppo S.r.l., alla liquidazione dell'IRES nell'ambito del Consolidato Fiscale Nazionale.

## Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Imposte	Aliquote
IRES	24%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;

- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	4.089.442
Totale differenze temporanee imponibili	1.035.069
Differenze temporanee nette	(3.054.373)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(981.466)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	733.049
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(248.417)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Fondo svalutazione crediti tassato	2.989.442	(2.989.442)	-	24,00%	717.466
Fondo rischi controversie	1.100.000	(1.100.000)	-	24,00%	264.000
Fondo oneri bonifica	-	1.035.069	1.035.069	24,00%	(248.417)
<b>Totale</b>	<b>4.089.442</b>	<b>(3.054.373)</b>	<b>1.035.069</b>	<b>24,00%</b>	<b>733.049</b>

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

## Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Dirigenti	8
Quadri	31
Impiegati	135
Operai	4
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>178</b>

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente riflette le politiche di sviluppo e di crescita precedentemente pianificate (in base agli obiettivi di crescita prefissati).

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	540.000	36.400

### Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	114.400
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>114.400</b>

La Vostra società in data 23/03/2022 ha affidato l'incarico della revisione contabile dei bilanci alla Società di Revisione EY S. p.A., e così fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio che chiuderà al 30/06/2024.

### Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero
Azioni ordinarie	10.050.000	10.050.000	10.050.000

Il Capitale Sociale, complessivamente pari ad euro 10.050.000, è suddiviso in 5.025.000 azioni di categoria A ed in 5.025.000 azioni di categoria B, portanti i diritti previsti da statuto.

## Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
<b>Passività potenziali</b>	187.689.770

L'importo di euro 10.243.072 rileva garanzie assicurative prestate direttamente dalla società, principalmente nei confronti di Comuni per il completamento di opere di urbanizzazione e/o per altre obbligazioni assunte nei confronti del garantito e di futura esecuzione.

L'importo di euro 7.006.212 rileva garanzie assicurative prestate da terzi in favore di società controllate e di cui Techbau S.p.A. è coobbligata, principalmente nei confronti di Comuni per il completamento di opere di urbanizzazione e/o per altre obbligazioni assunte nei confronti del garantito e di futura esecuzione.

L'importo di euro 2.472.952 rileva garanzie assicurative prestate da terzi in favore di società controllate (Aurelia Garden S.p.A. e Corte dei Principi S.r.l.) e di cui Techbau S.p.A. è coobbligata, nei confronti di acquirenti terzi di abitazioni civili, per obbligazioni relative a caparre, acconti incassati ed a garanzia dell'esatto adempimento di realizzazione e consegna degli immobili in corso di costruzione.

L'importo di euro 51.000.000 rileva garanzie bancarie rilasciate dalla Società in favore di società controllate (Fabrica X S.r.l. e Aurelia Garden S.p.A.) a fronte dei mutui ipotecari concessi dagli istituti bancari per sostenere finanziariamente la realizzazione dei progetti avviati da detta società ed in corso di realizzo.

L'importo di euro 116.517.286 rileva garanzie bancarie prestate a terzi dalle banche corrispondenti, per obbligazioni prevalentemente relative a caparre, acconti incassati ed a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni previste dai rispettivi contratti.

L'importo di euro 450.248 rileva garanzie bancarie prestate a terzi dalla società controllata Techbau Green Energy S.r.l., di cui Techbau S.p.A. è coobbligata, nei confronti di acquirenti terzi di abitazioni civili, per obbligazioni relative alla corretta esecuzione dei contratti di locazione.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

## **Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

## **Finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate a normali condizioni di mercato, salvo i finanziamenti infruttiferi concessi alle controllate, erogati al fine di evitare il ricorso a forme più onerose di provvista. Per quanto riguarda le operazioni intercorse con il socio Bentallgreenoak Europe IV TB LUX S.a.r.l. si rimanda agli specifici commenti riportati nella Relazione sulla Gestione.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427, numero 22-ter, si precisa che la Società ha attualmente in corso i seguenti contratti di leasing finanziario:

- contratto n. A1B84255, stipulato in data 25/02/2020 con "Bnp Paribas Lease Group SA", scadente il 24/01/2025, avente ad oggetto Sollevatore telescopico rotante Manitou MRT 2550. L'importo delle rate residue al 30/06/2023 ammonta ad euro 53.303;
- contratto n. A1B99258, stipulato in data 27/05/2020 con "Bnp Paribas Lease Group SA", scadente il 26/04/2025, avente ad oggetto Sollevatore telescopico rotante Manitou MRT 2150. L'importo delle rate residue al 30/06/2023 ammonta ad euro 59.616;

Nel corso dell'esercizio non si sono rilevati ulteriori accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si rimanda alle indicazioni fornite nella Relazione sulla Gestione a commento dei fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina ed a quello Medio-Orientale, si precisa che la società non opera direttamente in tali mercati e non subisce, quindi, conseguenze dirette dai conflitti se non, come tutti, gli effetti che le conseguenti tensioni ed instabilità geopolitiche provocano sui prezzi e sulle forniture di materie prime e di materiali. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

Il perdurare dei fenomeni inflazionistici ha spinto le principali banche centrali mondiali a mantenere alti tassi di interesse, finalizzati a rallentarne la crescita dei prezzi. Nel corso dell'anno 2024 i tagli dei tassi applicati dalle banche centrali sono stati inferiori alle attese del mercato, che auspicava interventi più incisivi. La Vostra società subisce negativamente tali dinamiche per via del costo del denaro sui finanziamenti bancari accesi.

Per ogni ulteriore approfondimento, anche per quanto riguarda l'analisi del rischio finanziario legato all'aumento dei tassi di interesse, si rimanda a quanto più opportunamente indicato nella Relazione sulla Gestione.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Come già esposto esaustivamente in precedenti sezioni della nota integrativa, cui si rimanda, la società in essere due operazioni di copertura del rischio di tasso. Sulla base delle evidenze di mercato, il fair-value (MTM) è positivo e pari ad euro 320.917; esso è stato rilevato, pertanto, nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni finanziarie nella Voce B) III 4), in osservanza del relativo principio contabile (OIC 32).

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società informa di aver beneficiato delle seguenti misure

SOGGETTO EROGANTE	CAUSALE	IMPORTO
Stato Italiano	Crediti d'imposta a favore delle imprese "non energivore" e "non gasivore" per l'acquisto di energia elettrica e gas relativamente al 2° trimestre 2023 (D.L. 34/2023)	€ 11.711

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio, pari ad euro 37.104,014, interamente ad incremento della Riserva straordinaria.

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 30/06/2024 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Castelletto Sopra Ticino, 27/09/2024

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

(Francesco Ostuni)

# TECHBAU S.P.A.

Sede legale: PIAZZA GIOVINE ITALIA 3 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 06336690968

Iscritta al R.E.A. n. MI 1922561

Capitale Sociale sottoscritto € 10.050.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 06336690968

## Relazione sulla gestione

### Bilancio Ordinario al 30/06/2024

Signori Azionisti,

nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

### Informativa sulla società

---

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2024 evidenzia un utile netto di € 37,1 milioni (€ 30,5 milioni nell'esercizio precedente), realizzato dopo aver stanziato ammortamenti e accantonamenti per € 1,4 milioni (€ 1,1 milioni nell'esercizio precedente). Inoltre, va subito detto che i proventi da partecipazioni, che concorrono alla formazione del bilancio dell'esercizio, sono complessivamente ammontati ad € 5,3 milioni, mentre nell'esercizio precedente furono di € 12,3.

Anche nel corso dell'esercizio in rassegna la Vostra Società ha continuato nel processo di sviluppo avviato alcuni anni fa, migliorando ulteriormente la propria posizione di azienda leader nel comparto in cui opera, così confermando le scelte strategiche a suo tempo fatte e via via perfezionate.

Il valore della produzione registra un'ulteriore crescita, passando da € 384,2 milioni ad € 524,5 milioni (+36,6%). I ricavi realizzati e relativi ad operazioni concluse sono passati da € 287,7 milioni dell'esercizio precedente ad € 304,1 milioni dell'esercizio in esame. Il valore dei cantieri in corso di completamento, valorizzato in base all'andamento della commessa, è passato da € 92,8 milioni dell'esercizio precedente ad € 245,6 milioni dell'esercizio in esame. Vi ricordiamo, inoltre, che la distribuzione tra i gruppi di valore sopra indicati dipende anche da fattori esterni, del tutto contingenti e, talvolta, neppure collimati alla pianificazione aziendale.

Tra le lavorazioni in corso, sono comprese commesse provenienti da Società controllate, per il cui dettaglio Vi rimandiamo all'apposita sezione della presente Relazione.

La crescita conseguita è, principalmente, determinata da maggiori commesse, mentre, per quanto riguarda i prezzi di vendita, Vi ricordiamo che essi sono difficilmente confrontabili, in quanto ogni commessa ha peculiarità tali da non trovare un parametro di sintesi utile ad un raffronto significativo.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, è stata potenziata l'attività di sviluppo nella realizzazione e nella gestione degli impianti fotovoltaici, posizionati sui lastrici solari di immobili con destinazione logistica o industriale, che costituiscono oramai una pertinenza rilevante su molte delle costruzioni realizzate. L'attività di costruzione è stata realizzata direttamente da Techbau, mentre l'attività di gestione è stata implementata attraverso la Società controllata Techbau Green Energy S.r.l..

Abbiamo altresì avviato la partecipazione ad un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Italiano Riservato di Tipo Chiuso, al quale andranno ad affluire immobili in corso di costruzione. La scelta di operare attraverso un Fondo a cui partecipare è funzionale alla valutazione di un'ulteriore possibilità di crescita del valore patrimoniale di quell'operazione immobiliare, che potrà riflettersi sulla creazione di valore per la Vostra Società.

Come sarà meglio specificato commentando l'attività delle singole Società del Gruppo, è incrementato anche lo sviluppo indiretto, realizzato, appunto, tramite le Società controllate, con risultati soddisfacenti.

I costi di gestione, di riflesso all'andamento sopra illustrato, sono anch'essi significativamente aumentati.

I costi per acquisti di materie prime e di beni impiegati nella produzione sono passati da € 98,7 milioni dell'esercizio precedente ad € 106,6 milioni nell'esercizio in esame, mentre i costi per servizi, nei quali sono comprese le lavorazioni esterne (appalti e subappalti), sono passati da € 233,3 milioni ad € 336,9 milioni. Complessivamente, le due voci in rassegna costituiscono i principali costi per fattori esterni della produzione. Esse sommano € 443,5 milioni (€ 332,1 nell'esercizio precedente). L'incremento è risultato di poco inferiore al 34%, cioè allineato alla variazione del valore della produzione.

Per quanto concerne i costi unitari, l'andamento non è stato uniforme: per taluni prodotti, significativamente rincarati nell'esercizio precedente, vi è stato un riassorbimento dei prezzi unitari, mentre altri prodotti hanno risentito di peculiarità specifiche nei propri mercati di riferimento e hanno registrato aumenti più o meno significativi. L'incremento medio dei prezzi di acquisto dei vari fattori di produzione è stato del 3% circa. Tra i costi che hanno subito riduzioni è da segnalare quello dell'energia elettrica, passato da €1,5 milioni dell'esercizio precedente ad € 0,7 milioni in quello in esame.

I costi per il godimento dei beni di terzi sono aumentati di poco meno del 50%, in relazione alla dislocazione dei

cantieri (maggiori canoni di locazione per le strutture necessarie alla loro gestione e per l'incremento dei noleggi di attrezzatura). I costi unitari delle componenti in rassegna hanno subito aumenti significativi.

I costi per il personale sono anch'essi significativamente aumentati (+30%), passando da € 12,8 milioni dell'esercizio precedente ad € 16,6 milioni di quello in esame. L'incremento è derivato, principalmente, dall'aumento di organico, anche con figure di alta professionalità, funzionali allo sviluppo aziendale.

È il caso di sottolineare l'importanza delle strutture organizzative, dalla cui efficienza dipendono non soltanto il risultato dell'esercizio, ma, forse e soprattutto, le implicazioni strategiche per lo sviluppo della società.

La nota integrativa riporta, con maggior grado di dettaglio, le variazioni intervenute nell'organico aziendale.

Vi ricordiamo che i rapporti con i lavoratori e con le loro Organizzazioni Sindacali sono tutti improntati da fattiva collaborazione.

Una nota particolare merita l'attenzione riservata alla sicurezza sul lavoro, che riteniamo non solo essenziale per la sicurezza dei lavoratori, ma anche quale elemento imprescindibile per la pianificazione della crescita della Vostra Società.

Gli ammortamenti posti a carico dell'esercizio sono rimasti invariati rispetto all'esercizio precedente, attestandosi ad € 0,69 milioni. Gli accantonamenti ai rischi su crediti, basati su valutazioni statistiche e conformi a quanto consentito dalla normativa fiscale, sono stati pari ad € 0,71 milioni.

Gli oneri diversi di gestione sono passati da € 1,8 milioni ad € 4,6 milioni; l'incremento principale è stato determinato dalla definitiva conclusione di una controversia legale con un cliente della Branch tedesca, che ha determinato una sopravvenienza passiva di € 2,4 milioni (le poste negative straordinarie dell'esercizio precedente furono di € 0,2 milioni).

Registrano incrementi significativi nel bilancio in rassegna anche le voci relative alle imposte, ed in particolare per l'IMU, passata dai 0,3 milioni dell'esercizio precedente ad € 0,6 in quello in esame. Anche gli altri oneri fiscali, prevalentemente dovuti ad imposte dirette su acquisti di immobili, sono passati da € 0,3 milioni ad € 0,5 milioni.

La gestione finanziaria ha registrato un decremento delle poste attive, sulle quali Vi abbiamo già riferito. Si rileva, invece, un forte incremento degli interessi passivi, passati da € 2,4 milioni ad 6,7 milioni. A proposito di tale incremento, Vi informiamo che esso è dovuto alla crescita delle dimensioni, anche finanziarie, delle varie operazioni in corso, con conseguente maggior utilizzo di strutture finanziarie, anche a debito, all'uopo dedicate, nonché al persistere di tassi di interesse più elevati rispetto al passato.

Per sintesi degli elementi positivi e di quelli negativi, la gestione finanziaria netta evidenzia un saldo positivo di € 1,2 milioni, a fronte di un risultato positivo di € 10,5 milioni nell'esercizio precedente.

Inoltre, il bilancio in rassegna registra svalutazioni di partecipazioni per complessivi € 1,0 milioni. La svalutazione di maggior rilevanza riguarda la partecipazione nella Società "Abitare In", quotata nel mercato secondario, il cui valore di bilancio è stato allineato all'andamento della quotazione di mercato di quella società alla data di chiusura dell'esercizio.

Il carico tributario è incrementato in relazione al maggior reddito conseguito.

### **Attività svolta dalle società controllate**

Per quanto riguarda l'attività indiretta, cioè quella svolta attraverso le società controllate, di seguito Vi forniamo le informazioni ed un aggiornamento società per società, limitandoci a commentare quelle che hanno svolto attività significative, e/o anche indirettamente coinvolte nell'attività sociale.

### **Società controllate**

- Aurelia Garden S.p.A.: Vi ricordiamo che la controllata Aurelia Garden S.p.A. ha perfezionato, con effetto 3 luglio 2023, un'operazione di fusione, in forza della quale la società Aurelia Garden S.p.A. (incorporante) si è fusa per incorporazione con le società "Castelli Holding S.r.l." (prima incorporata) che a sua volta deteneva il 100% della società "Progetto La Vigna S.p.A." (seconda incorporata). All'esito di tale operazione il complesso immobiliare in Roma, avviato dall'incorporata Progetto La Vigna S.p.A. è stato acquisito, appunto, da Aurelia Garden S.p.A..

L'eliminazione delle strutture ridondanti ha consentito e consentirà maggiore efficienza nella gestione di quell'importante operazione.

Nel corso dell'esercizio 2023/2024 sono proseguite le attività di costruzione e prevendita di unità immobiliari (si prevedono i primi rogiti entro il 1° trimestre 2025). La società ha chiuso l'esercizio con risultato leggermente positivo e, l'operazione immobiliare in corso, è conforme alla pianificazione.

- Logi-tech S.r.l.: Vi ricordiamo che la controllata Logi-tech S.r.l., dopo avere sviluppato importanti operazioni immobiliari, ha rallentato fortemente la propria attività, limitandola alla ricerca di occasioni di investimento. In termini operativi essa è temporaneamente ferma ed il bilancio riflette tale situazione.

- Techbau Green Energy S.r.l.: come Vi abbiamo già brevemente accennato, la controllata operante nel comparto dello sviluppo degli impianti fotovoltaici, ha concluso la propria fase di startup e, nel corso dell'esercizio attualmente in rassegna, sta via via sviluppando la propria attività caratteristica, che è costituita, appunto, dalla gestione di impianti fotovoltaici. L'esercizio chiuso al 30 giugno 2024 presenta una perdita significativa, che è interamente da ascrivere alle fasi iniziali di quella complessa attività. In vista dei risultati positivi futuri, già prevedibili per l'esercizio in corso che si chiuderà al 30 giugno 2025, la controllata ha rinviato la copertura della sua perdita.

Finanziariamente essa è sostenuta dalla Vostra Società attraverso finanziamenti a vario titolo.

- Fabrica X S.r.l.: la società in commento ha continuato a sviluppare nel corso dell'esercizio 2023/2024 l'operazione immobiliare in corso nel Comune di Novate Milanese; a cavallo tra febbraio e maggio 2024, a motivo di un crescente e pressante fabbisogno finanziario per la conclusione del cantiere in corso, la Vostra Società ha deciso di sottoscrivere l'aumento di capitale deliberato dalla controllata, accrescendo la propria partecipazione, che attualmente è appena inferiore al 90%, come rilevabile dai dettagli riportati in Nota Integrativa. L'esercizio al 30

giugno 2024 si è chiuso con la leggera perdita di € 0,1 milioni, ma va anche considerato che quel cantiere è ormai concluso, consegnato al Tenant e si prevede la vendita dell'immobile entro la chiusura del prossimo esercizio. In tale ipotesi, quella perdita sarà interamente riassorbita. Per questo motivo è stata riportata a nuovo e, inoltre, non si è ritenuto necessario operare alcuna rettifica del valore di bilancio della controllata.

- Milano Sviluppo S.r.l.: la conclusione dell'iter giudiziario riguardante la controversia sull'edificabilità di alcune aree della controllata, con esito sfavorevole, ha indotto la controllata medesima a cedere l'area in suo possesso e ciò è avvenuto nel corso dell'esercizio 2023/2024; con tale cessione si è anche ritenuto di avviare la fase di liquidazione di tale società e in tale ottica essa ha distribuito le proprie riserve. Non appena avrà ultimato le operazioni di bonifica sull'area ceduta, procederà alla formale liquidazione, che si confida di poter completare entro l'esercizio in via di svolgimento.

- Corte dei Principi S.r.l.: la società Corte dei Principi S.r.l. ha in corso un'operazione di sviluppo immobiliare residenziale in Milano, rallentata per sopravvenute difficoltà tecniche e soprattutto per le incertezze collegate all'edilizia residenziale in quel Comune. La perdita sofferta è modesta, anche per lo stato di forte rallentamento dell'attività e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore della partecipazione. Il valore del patrimonio immobiliare posseduto è comunque sufficiente per far fronte alle obbligazioni della controllata.

- Via Bombay N. 1 Srl: la società in argomento sta proseguendo nello sviluppo di un'operazione immobiliare residenziale in Roma. La controllata ha chiuso l'esercizio al 30 giugno 2024 con la leggera perdita di € 0,1 milioni, determinata dall'impossibilità di considerare tra i ricavi sospesi (rimanenze) alcune voci di costo, peraltro estremamente modeste. L'andamento del cantiere e le prospettive di vendita ci hanno indotto a non recepire la perdita sofferta dalla controllata nel valore di bilancio della partecipazione.

- Rubattino 87 S.r.l.: la società in rassegna sta completando la procedura di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 67, terzo comma, L.F., che ha determinato l'esdebitamento della società stessa; al contempo l'organo amministrativo di questa società sta individuando interessanti operazioni immobiliari, che potrebbero consentire il suo rilancio. Il risultato dell'esercizio è stato positivo di € 34.722, ma non sufficiente a riportare il patrimonio netto prossimo al capitale sociale di € 500.000, anzi risultano perdite accumulate, al netto delle riserve, superiori al terzo del capitale. Anche per dare un taglio netto tra passato e futuro, la controllata proporrà nelle prossime settimane la riduzione del capitale per copertura delle perdite, da € 500.000 ad € 250.000. In vista di rilancio, si procederà ad una adeguata capitalizzazione in funzione delle operazioni che si intenderanno perseguire.

- Castore S.a.s. di Capital Solution S.r.l.: Vi ricordiamo che la società personale controllata è funzionale all'operazione di sviluppo avviata con l'acquisto del 100% della partecipazione in Rubattino 87 S.r.l.; essa infatti è la creditrice, per

il tramite della società "Ilizia Spe S.r.l.", operante sotto le regole del Testo Unico Bancario, del credito residuo in Rubattino 87 S.r.l., estinto il quale si procederà alla conclusione positiva del piano di ristrutturazione in atto.

- Euro S.r.l.: alla società in rassegna fa capo un'importante operazione immobiliare in Roma. Essa era parte di un Gruppo sottoposto a una procedura (concordato ex art. 182-bis, L.F.) e l'acquisto delle quote societarie operato ad inizio 2024 è stata un'operazione finalizzata alla conclusione positiva, appunto, di quella procedura. Va detto che l'operazione in corso in Roma costituisce un'operazione rilevante per lo sviluppo della Vostra Società. Inoltre, Vi comunichiamo che la controllata, per esigenze di efficienza operativa, è stata incorporata nella Vostra società con efficacia dallo scorso mese di agosto. L'operazione ha generato un incremento delle riserve di Techbau S.p.A.

### **Altre controllate**

Le altre società controllate sono rimaste temporaneamente inattive, in attesa di cogliere opportunità di mercato. Si è proceduto ad eseguire modesti versamenti (qualche migliaio di euro) per sostenere l'attività amministrativa delle società stesse. In merito alla società Gallarate Sviluppo S.r.l., si informa che nel corso dell'esercizio la società, dopo aver completato la cessione degli asset immobiliari, è stata posta in liquidazione ed ha cessato l'attività.

### **Società collegate**

- SP - Techbau LLC: la società collegata di diritto U.S.A. (Vi ricordo che trattasi di società senza capitale sociale) ha concluso un'operazione immobiliare di rilievo e ha proceduto alla distribuzione di un dividendo contabilizzato tra i proventi da partecipazione.

- SP - Techbau PEC 3 LLC: la società collegata di diritto U.S.A. (Vi ricordo che trattasi di società senza capitale sociale) prosegue nello sviluppo dei propri progetti immobiliari.

- Branch tedesca: la branch a suo tempo costituita in Germania per lo svolgimento di attività in quel paese ha limitato la sua attività nel corso dell'esercizio 2023/2024 alla gestione del contenzioso, definitosi con esito sfavorevole, ed è stata chiusa a giugno 2024. La perdita subita nell'esercizio, eccedente gli accantonamenti a suo tempo operati, è stata commentata nella prima parte di questa relazione.

### **Altre partecipazioni**

- Fia TBGO 1: nel corso dell'esercizio, come già accennato, al fine di sviluppare ulteriormente l'attività immobiliare e fruire anche di maggiori opportunità per la costruzione di valore a vantaggio della Vostra Società, è stato deciso di partecipare, sin dalla sua costituzione, al Fondo chiuso in rassegna. L'investimento è significativo. Esso è gestito dalla società specializzata Castello SGR S.p.A. di Milano e partecipato anche dalla società BentallGreenOak Europe IV TB Lux S.a.r.l., Socio della Vostra Società. Come già accennato, l'operazione è finalizzata a generare valore

immobiliare aggiuntivo rispetto a quello dell'attività caratteristica svolta dalla Vostra Società, così da meglio attivare ulteriori linee di sviluppo.

- AbitareIn S.p.A.: La società mantiene in portafoglio la partecipazione del 2,35% nella società "Abitare In S.p.A." quotata sul mercato italiano: Euronext Star Milano. Tale partecipazione è stata riclassificata tra quelle dell'attivo circolante ed è stata svalutata al fine di allineare il valore di iscrizione in bilancio a quello di mercato.

- MTM Hotels S.r.l.: nel corso dell'esercizio è stata ceduta la quota di partecipazione detenuta in tale società.

## Fatti di particolare rilievo

---

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza avvenuti nel corso dell'esercizio, sui quali riteniamo di richiamare la Vostra attenzione. Essi riguardano i programmi di investimento, funzionali allo sviluppo indiretto per il tramite delle società controllate, delle quali si è già anche riferito nell'apposita sezione relativa alle società partecipate, e che di seguito Vi commentiamo.

Gli investimenti in partecipazioni sono tutti funzionali allo sviluppo dell'attività caratteristica della Vostra Società. In particolare, vi segnaliamo:

- Fabrica X S.r.l.: incremento della partecipazione da € 1.599.150 ad € 11.287.506, per sottoscrizione di aumento di capitale sociale utile a sostenere lo sviluppo di tale società;
- Euro S.r.l.: è stato acquisito il 100% della partecipazione nella società "Euro S.r.l.", a cui fa capo, come detto, un'importante iniziativa di sviluppo immobiliare in Roma;
- Sottoscrizione di n° 1842 quote di partecipazione al Fondo FIA TBGO 1 per un valore di sottoscrizione di € 18.674.295,34;
- I crediti per finanziamenti effettuati in favore delle Società controllate e collegate sono passati da € 11 milioni nell'esercizio precedente ad € 25,4 milioni in quello in esame. L'incremento ha riguardato, principalmente, le Società "Techbau Green Energy S.r.l." (da € 0,2 milioni ad € 0,31 milioni) e la società "Via Bombay n. 1 S.r.l." (da € 8,8 milioni ad € 10,1 milioni). Inoltre, sono state sostenute finanziariamente anche le società Corte dei Principi S.r.l. con € 6,8 milioni e SPT San Pietro PEC3 S.r.l. con € 6,3 milioni.

## Attività di direzione e coordinamento

---

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Il rendiconto finanziario riporta la dinamica dei flussi attivi e passivi e dà evidenza dell'assetto della Vostra società e dell'equilibrio coerente con l'attività caratteristica svolta. L'indebitamento complessivo a breve termine trova copertura nei crediti, nella consistenza delle disponibilità liquide e delle rimanenze; inoltre, come Vi abbiamo riferito il valore delle partecipazioni ed i crediti verso le società controllate, sono espressione dell'attività indiretta e, pertanto, da considerare tra le poste finanziarie attive non immobilizzate. Le poste immobilizzate sono quelle che riguardano le immobilizzazioni immateriali e quelle materiali (complessivamente € 5,6 milioni). Vi segnaliamo, inoltre, crediti verso l'erario da utilizzare quasi interamente entro i prossimi quattro anni (€ 9,2 milioni). A completamento del commento sull'assetto finanziario, vi segnaliamo che i debiti ipotecari relativi agli immobili della Vostra società, sono funzionali alla sua attività caratteristica, mentre il debito ipotecario a sostegno della ristrutturazione della sede operativa di Castelletto Sopra Ticino, è garantito dallo stesso immobile di Castelletto Sopra Ticino, di proprietà del socio AMH S.r.l.

Tenuto conto di quanto sopra, l'assetto finanziario complessivo, non solo è in equilibrio, ma è elemento strategico di successo per la Vostra società.

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di sintesi dello stato patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2023/2024	%	Esercizio 2022/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>87.037.094</b>	<b>10,30%</b>	<b>11.044.851</b>	<b>2,16%</b>	<b>75.992.243</b>	<b>688%</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.740.829	0,44%	4.154.916	0,81%	(414.087)	-9,97%
Immobilizzazioni materiali	1.829.640	0,22%	1.890.409	0,37%	(60.769)	-3,21%
Immobilizzazioni finanziarie	81.466.625	9,64%	4.999.526	0,98%	76.467.099	1529%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>758.362.862</b>	<b>89,70%</b>	<b>499.144.610</b>	<b>97,84%</b>	<b>259.218.252</b>	<b>51,93%</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>475.825.256</b>	<b>56,28%</b>	<b>269.414.360</b>	<b>52,81%</b>	<b>206.410.896</b>	<b>76,61%</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>108.275.233</b>	<b>12,81%</b>	<b>129.291.052</b>	<b>25,34%</b>	<b>(21.015.819)</b>	<b>-16,25%</b>
Disponibilità liquide	108.275.233	12,81%	129.291.052	25,34%	(21.015.819)	-16,25%
<b>Crediti e Liquidità differite</b>	<b>173.890.131</b>	<b>20,57%</b>	<b>100.116.105</b>	<b>19,62%</b>	<b>73.774.026</b>	<b>73,69%</b>
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	152.337.100	18,02%	82.628.527	16,20%	69.708.573	84,36%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	7.744.455	0,92%	8.527.433	1,67%	(782.978)	-9,18%
Attività finanziarie non mmobilizzate	13.808.576	1,63%	8.960.145	1,76%	4.848.431	54,11%

Voce	Esercizio 2023/2024	%	Esercizio 2022/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti attivi	372.242	0,04%	323.093	0,06%	49.149	15,21%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>845.399.956</b>	<b>100,00%</b>	<b>530.189.461</b>	<b>100,00%</b>	<b>335.210.495</b>	<b>59,45%</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023/2024	%	Esercizio 2022/2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>725.198.456</b>	<b>85,78 %</b>	<b>446.911.335</b>	<b>84,29 %</b>	<b>278.287.121</b>	<b>62,27 %</b>
Passività correnti	658.980.596	77,95 %	414.757.842	78,23 %	244.222.754	58,88 %
Debiti a breve termine	655.323.037	77,52 %	410.016.624	77,33 %	245.306.413	59,83 %
Ratei e risconti passivi	3.657.559	0,43 %	4.741.218	0,89 %	(1.083.659)	(22,86) %
<b>Passività consolidate</b>	<b>66.217.860</b>	<b>7,83 %</b>	<b>32.153.493</b>	<b>6,06 %</b>	<b>34.064.367</b>	<b>105,94 %</b>
Debiti a m/l termine	65.090.689	7,70 %	30.898.544	5,83 %	34.192.145	110,66 %
Fondi per rischi e oneri	1.112.089	0,13 %	1.234.063	0,23 %	(121.974)	(9,88) %
TFR	15.082	0,00%	20.886	0,00%	(5.804)	(27,79) %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>121.201.500</b>	<b>14,22 %</b>	<b>83.278.126</b>	<b>15,71 %</b>	<b>36.923.374</b>	<b>44,34 %</b>
Capitale sociale	10.050.000	1,19 %	10.050.000	1,90 %	-	-
Riserve	73.047.486	8,64 %	42.736.687	8,06 %	30.310.799	70,92 %
Utile (perdita) dell'esercizio	37.104.014	4,39 %	30.491.439	5,75 %	6.612.575	21,69 %
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>845.399.956</b>	<b>100,00 %</b>	<b>530.189.461</b>	<b>100,00 %</b>	<b>315.210.495</b>	<b>59,45 %</b>

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

## Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>524.514.918</b>	<b>100,00 %</b>	<b>384.164.194</b>	<b>100,00 %</b>	<b>140.350.724</b>	<b>36,53 %</b>
- Consumi di materie prime	106.589.962	20,32 %	98.738.049	25,70 %	7.851.913	7,95 %
- Spese generali	344.619.175	65,70 %	238.519.625	62,09 %	106.099.550	44,48 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>73.305.781</b>	<b>13,98 %</b>	<b>46.906.520</b>	<b>12,21 %</b>	<b>26.399.261</b>	<b>56,28 %</b>
- Altri ricavi	4.780.026	0,91 %	3.674.874	0,96 %	1.105.152	30,07 %
- Costo del personale	16.646.154	3,17 %	12.807.256	3,33 %	3.838.898	29,97 %
- Accantonamenti						
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>51.879.601</b>	<b>9,89 %</b>	<b>30.424.390</b>	<b>7,92 %</b>	<b>21.455.211</b>	<b>70,52 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	1.396.874	0,27 %	1.107.607	0,29 %	289.267	26,12 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>50.482.727</b>	<b>9,62 %</b>	<b>29.316.783</b>	<b>7,63 %</b>	<b>21.165.944</b>	<b>72,20 %</b>
+ Altri ricavi	4.780.026	0,91 %	3.674.874	0,96 %	1.105.152	30,07 %
- Oneri diversi di gestione	4.605.423	0,88 %	1.769.975	0,46 %	2.835.448	160,20 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>50.657.330</b>	<b>9,66 %</b>	<b>31.221.682</b>	<b>8,13 %</b>	<b>19.435.648</b>	<b>62,25 %</b>
+ Proventi finanziari	7.901.054	1,51 %	12.901.733	3,36 %	(5.000.679)	(38,76) %
+ Utili e perdite su cambi	146		(379)		525	138,52 %
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>58.558.530</b>	<b>11,16 %</b>	<b>44.123.036</b>	<b>11,49 %</b>	<b>14.435.494</b>	<b>32,72 %</b>
+ Oneri finanziari	(6.688.620)	(1,28) %	(2.386.919)	(0,62) %	(4.301.701)	(180,22) %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>51.869.910</b>	<b>9,89 %</b>	<b>41.736.117</b>	<b>10,86 %</b>	<b>10.133.793</b>	<b>24,28 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(914.662)	(0,17) %	(57.541)	(0,01) %	(857.121)	(1.489,58) %
+ Quota ex area straordinaria						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>50.955.248</b>	<b>9,71 %</b>	<b>41.678.576</b>	<b>10,85 %</b>	<b>9.276.672</b>	<b>22,26 %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	13.851.234	2,64 %	11.187.137	2,91 %	2.664.097	23,81 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>37.104.014</b>	<b>7,07 %</b>	<b>30.491.439</b>	<b>7,94 %</b>	<b>6.612.575</b>	<b>21,69 %</b>

## Principali indicatori

Al fine di fornire un quadro sintetico sull'andamento della Società, di seguito Vi riportiamo alcuni indicatori ritenuti significativi.

(Valori per mille)

INDICE	Esercizio 2023/2024	Esercizio 2022/2023
--------	---------------------	---------------------

INDICE	Esercizio 2023/2024	Esercizio 2022/2023
Valore della produzione	€ 524.515	€ 384.164
EBITDA	€ 52.054	€ 32.329
EBITDA/Valore della produzione	9,9%	8,4%
Utile dell'esercizio	€ 37.104	€ 30.491
Utile dell'esercizio/Valore della produzione	7,1%	7,9%
Indice di liquidità (quick ratio)	0,17	0,31
Attivo circolante/Passivo Circolante	1,16	1,22

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

## Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta. In particolare, Techbau mantiene e sviluppa, in modo continuato, un adeguato sistema di controllo interno e di gestione dei rischi dell'attività caratteristica; esso è costituito: i) dall'insieme di strumenti, strutture organizzative, procedure aziendali e verifiche sistematiche utili e funzionali alla verifica dei processi produttivi, dei materiali impiegati, dell'affidabilità delle informazioni acquisite, nonché la verifica costante del pieno rispetto di leggi e di regolamenti; ii) di procedure di best practices del settore. Per quanto riguarda, in modo più specifico, i rischi aziendali e le relative azioni di contenimento, Vi precisiamo quanto segue:

- Rischio di prezzo: il rischio di prezzo deve essere determinato in relazione all'attività svolta e in tale ambito è da ritenersi modesto. Infatti, le varie operazioni immobiliari, così come i contratti d'appalto, vengono avviate all'esito di un contratto attentamente esaminato e valutato e ciò implica certezza sui prezzi delle commesse.
- Rischi finanziari: nell'ambito finanziario i rischi a cui è maggiormente esposta la Vostra Società riguardano: i) le fluttuazioni dei tassi di interessi; ii) il rischio di credito per inadempimento di una controparte; iii) il cosiddetto rischio di liquidità (insufficienza di adeguate risorse finanziarie per far fronte agli impegni di breve termine); iv) i rischi legati al complesso meccanismo del credito per l'emissione delle garanzie normalmente richieste nel settore di appartenenza.

La gestione dei rischi sopra elencati è attiva e si fonda sull'attenta gestione dei rapporti con le banche

corrispondenti, finalizzati all'adozione di strutture finanziarie ottimali in relazione all'attività svolta. Il rapporto tra oneri finanziari e valore della produzione si attesta all'1,3%, percentuale che è raddoppiata rispetto allo 0,6% dell'esercizio precedente. Tale percentuale riflette, da un lato, il maggior ricorso al canale bancario, necessario per finanziare alcuni progetti immobiliari, come già detto, di maggiori dimensioni e, dall'altro, l'incremento dei tassi di interesse che, anche nell'esercizio in esame, si è mantenuto sui livelli massimi. L'organo amministrativo, anche confidando nel taglio dei tassi di interesse applicato dalle Banche Centrali nel corso del 2024, si adopera per ricercare le efficienze nella gestione di tale area di rischio; riteniamo che il rischio di credito sia minore rispetto a quello medio del settore in relazione alla tipologia della clientela primaria; il rischio di liquidità è contenuto mediante un'attenta pianificazione di tesoreria e il mantenimento di riserve di liquidità funzionali agli impegni di breve termine della Società; i rischi connessi all'emissione delle garanzie richieste dall'attività caratteristica sono legati a verifiche statistiche e, proprio in esito a tale parametro di misura, abbiamo motivo di ritenere che essi sono modesti.

Infine, viene monitorata costantemente l'evoluzione delle normative di natura fiscale e, più in generale, delle norme e regolamenti connessi all'ambito di attività della Vostra Società nonché la verifica delle conformità operative.

#### **Adozione del modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e del codice etico**

La Società ha adottato il modello di organizzazione gestione e controllo di cui alla Legge 231/2001 e successive modifiche ed è altresì operativo l'Organismo di Vigilanza. A tal proposito, non vi sono particolari segnalazioni da comunicare. Si segnala che il modello organizzativo in commento è adottato anche dalle società controllate.

#### **Privacy**

La Società ha provveduto, ai sensi del comma 26, allegato B, D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, all'aggiornamento del documento programmatico della sicurezza delle informazioni, alla luce delle disposizioni del disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza di cui al predetto Decreto legislativo.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

---

Le attività di ricerca e sviluppo svolte dalla Vostra società sono connesse in modo specifico ai vari cantieri, che costituiscono l'attività caratteristica. Molta attenzione viene posta alla ricerca di soluzioni tecniche e modelli funzionali a miglioramenti particolari e generalizzati dell'intera attività svolta. Molto impegno è anche riservato allo sviluppo di impianti fotovoltaici attraverso la società "Techbau Green Energy S.r.l.", di cui Vi abbiamo prima relazionato.

Abbiamo altresì avviato valutazioni in ordine alla sostenibilità sia dei materiali sia dei processi, inclusa la fase di progettazione.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del Codice Civile, si informa che i rapporti che la Vostra Società, alla data di chiusura dell'esercizio, ha in essere con le società partecipate sono espressi dai seguenti valori:

### Crediti verso le società partecipate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	19.112.560	10.987.427	8.125.133
verso imprese collegate	6.320.000	-	6.320.000
<b>Totale</b>	<b>25.432.560</b>	<b>10.987.427</b>	<b>14.445.133</b>

### Crediti verso le società partecipate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	22.971.170	8.123.403	14.847.767
<b>Totale</b>	<b>22.971.170</b>	<b>8.123.403</b>	<b>14.847.767</b>

### Debiti verso le società partecipate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	2.557.404	3.448.447	891.043-
<b>Totale</b>	<b>2.557.404</b>	<b>3.448.447</b>	<b>891.043-</b>

## Azioni proprie

---

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

## Azioni/quote della società controllante

---

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del Codice Civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote di società controllanti.

## Evoluzione prevedibile della gestione

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del Codice Civile, si segnala che l'esercizio in corso di svolgimento sta, via via, consolidando lo sviluppo sin qui conseguito sino al bilancio in commento. Inoltre, riteniamo di poter generare valore attraverso la società controllata Techbau Green Energy S.r.l., che consentirà anche lo sviluppo sinergico con l'attività caratteristica della Vostra società. Non meno importante sarà l'attività destinata allo sviluppo del fondo FIA TBGO 1, di cui si è detto a commento di tale investimento.

Inoltre, si segnala che, durante l'ultimo trimestre, la Vostra società ha partecipato ad un'importante gara di appalto per la realizzazione di dodici impianti localizzati nel centro Italia, destinati alla produzione di biometano. E' attualmente in fase di definizione l'aspetto contrattuale con la Committente. Si prevede un inizio dei lavori entro la fine dell'anno solare che vedrà l'apertura di una nuova area di business particolarmente strategica per la società, per i prossimi anni a venire.

Infine, ma non ultimo per importanza, Vi segnaliamo che il budget per l'anno finanziario in corso prevede un'ulteriore crescita, sia in termini di valore della produzione, sia del risultato economico atteso.

Tuttavia, permangono aree di incertezza relativamente ad alcuni fattori di produzione e alla misura dei tassi di interessi, relativamente ai quali la prevista discesa è più lenta rispetto alle attese.

In conclusione, relativamente all'esercizio in corso di svolgimento, si ritiene possa registrare un andamento almeno coerente con quello testè esaminato, se non in miglioramento.

## Sedi secondarie

---

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
VIA DEL LAGO 57	CASTELLETO SOPRA TICINO
VIA EMANUELE GIANTURCO 6	ROMA

## Conclusioni

---

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Castelletto Sopra Ticino, 27/09/2024

### Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Francesco Ostuni,

**TECHBAU S.p.A**

**Sede legale: Piazza Giovine Italia 3 – Milano**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE  
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 REDATTA AI  
SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

*Ai Soci della Società Techbau S.p.A.*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 37.104.014=. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio Sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti EY ci ha consegnato la propria relazione datata 11 ottobre 2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 30 giugno 2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

**1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione e dalle funzioni preposte con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-*sexies* d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 30 giugno 2024, 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".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

## **3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 30 giugno 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

IL COLLEGIO SINDACALE

(Dott. Andrea D'Isanto)

(Dott. Guglielmo Foglia)

(Dott. Daniele Prada)



Milano / Gallarate, 11 Ottobre 2024



# Techbau S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 30 giugno 2024

Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della  
Techbau S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Techbau S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2024, dal conto economico e 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 30 giugno 2024, 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.



Building a better  
working world

## 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 degli utilizzatori prese 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 od 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 e della 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 dai principi di revisione internazionali (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.



Building a better  
working world

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Techbau S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2024, inclusa 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 Techbau S.p.A. al 30 giugno 2024 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 Techbau S.p.A. al 30 giugno 2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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.

Milano, 11 ottobre 2024

EY S.p.A.

Cristiano Socci  
(Revisore Legale)