

# TECHBAU S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 30-06-2025

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)	410000
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

	30-06-2025	30-06-2024
<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	356	8.487
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.261	1.351
7) altre	3.414.949	3.730.991
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.416.566</b>	<b>3.740.829</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.149.026	1.180.011
3) attrezzature industriali e commerciali	35.987	15.855
4) altri beni	988.301	633.774
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.173.314</b>	<b>1.829.640</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	9.057.053	37.038.851
b) imprese collegate	9.000.001	18.674.297
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>18.057.054</b>	<b>55.713.148</b>
<b>2) crediti</b>		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	60.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	28.531.927	19.052.560
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>28.531.927</b>	<b>19.112.560</b>
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	6.320.000
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>-</b>	<b>6.320.000</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>28.531.927</b>	<b>25.432.560</b>
4) strumenti finanziari derivati attivi	122.200	320.917
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>46.711.181</b>	<b>81.466.625</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>52.301.061</b>	<b>87.037.094</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	682.900.956	466.982.156
5) acconti	25.269.683	8.843.100
<b>Totale rimanenze</b>	<b>708.170.639</b>	<b>475.825.256</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.748.324	118.231.267
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>155.748.324</b>	<b>118.231.267</b>
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.022.415	22.971.170
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>15.022.415</b>	<b>22.971.170</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.286.239	3.767.750
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.830.454	5.442.757
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>13.116.693</b>	<b>9.210.507</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>275.859</b>	<b>248.417</b>

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.836.033	7.366.913
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.411.955	2.053.281
Totale crediti verso altri	11.247.988	9.420.194
Totale crediti	195.411.279	160.081.555
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
4) altre partecipazioni	2.080.163	2.503.725
6) altri titoli	10.845.349	11.304.851
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	12.925.512	13.808.576
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	209.508.133	108.270.043
3) danaro e valori in cassa	3.966	5.190
Totale disponibilità liquide	209.512.099	108.275.233
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.126.019.529</b>	<b>757.990.620</b>
D) Ratei e risconti	982.718	372.242
<b>Totale attivo</b>	<b>1.179.303.308</b>	<b>845.399.956</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.050.000	10.050.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	759.852	759.852
IV - Riserva legale	2.010.000	2.010.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	7.137.752	70.033.738
Varie altre riserve	5.193.567	(1)
Totale altre riserve	12.331.319	70.033.737
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(57.371)	243.897
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	75.445.336	37.104.014
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>100.539.136</b>	<b>120.201.500</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	29.328	77.020
3) strumenti finanziari derivati passivi	197.689	-
4) altri	981.722	1.035.069
Totale fondi per rischi ed oneri	1.208.739	1.112.089
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>17.290</b>	<b>15.082</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.266.005	108.893.609
esigibili oltre l'esercizio successivo	107.062.140	64.488.087
Totale debiti verso banche	161.328.145	173.381.696
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.020.767	-
Totale debiti verso altri finanziatori	5.020.767	-
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	591.093.451	343.807.228
Totale acconti	591.093.451	343.807.228
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	296.293.349	191.494.713
Totale debiti verso fornitori	296.293.349	191.494.713
<b>9) debiti verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.346.881	2.557.404
Totale debiti verso imprese controllate	2.346.881	2.557.404

12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.361.855	3.111.007
Totale debiti tributari	13.361.855	3.111.007
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.335.239	1.303.612
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.335.239	1.303.612
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.560.324	4.155.464
esigibili oltre l'esercizio successivo	448.988	602.602
Totale altri debiti	5.009.312	4.758.066
Totale debiti	1.075.788.999	720.413.726
E) Ratei e risconti	1.749.144	3.657.559
Totale passivo	1.179.303.308	845.399.956

## Conto economico

	30-06-2025	30-06-2024
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	517.911.709	304.088.833
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	175.952.350	215.646.059
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	22.750	-
altri	21.412.537	4.780.026
Totale altri ricavi e proventi	21.435.287	4.780.026
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>715.299.346</b>	<b>524.514.918</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.125.435	106.589.962
7) per servizi	471.442.945	336.867.646
8) per godimento di beni di terzi	10.543.762	7.751.529
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	17.123.094	12.080.182
b) oneri sociali	4.959.298	3.607.632
c) trattamento di fine rapporto	1.015.314	727.305
e) altri costi	126.849	231.035
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>23.224.555</b>	<b>16.646.154</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	425.469	415.146
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	283.937	272.020
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	861.859	709.708
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.571.265</b>	<b>1.396.874</b>
14) oneri diversi di gestione	3.866.398	4.605.423
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>620.774.360</b>	<b>473.857.588</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>94.524.986</b>	<b>50.657.330</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
da imprese controllate	-	3.500.000
da imprese collegate	9.365.853	1.834.441
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>9.365.853</b>	<b>5.334.441</b>
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	267.742	165.732
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	2.724.175	2.400.881
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>2.724.175</b>	<b>2.400.881</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>2.991.917</b>	<b>2.566.613</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	7.942.325	6.688.620
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>7.942.325</b>	<b>6.688.620</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	(404)	146
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>4.415.041</b>	<b>1.212.580</b>
<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	170.024	101.781
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	424.858	858.935
Totale svalutazioni	594.882	960.716
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(594.882)	(914.662)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	98.345.145	50.955.248
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	22.879.806	13.118.184
imposte differite e anticipate	20.003	733.050
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	22.899.809	13.851.234
21) Utile (perdita) dell'esercizio	75.445.336	37.104.014

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-06-2025	30-06-2024
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	75.445.336	37.104.014
Imposte sul reddito	22.899.809	13.851.234
Interessi passivi/(attivi)	6.576.694	5.189.318
(Dividendi)	(1.400)	(4.854.441)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(9.604.239)	(605.146)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	95.316.200	50.684.979
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	864.328	714.448
Ammortamenti delle immobilizzazioni	708.948	687.166
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	594.882	960.716
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	301.268	237.681
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(19.412.175)	346.669
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>(16.942.749)</b>	<b>2.946.680</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	78.373.451	53.631.659
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(214.489.018)	(206.410.896)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(30.430.161)	(57.981.174)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	104.588.113	35.294.562
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(610.476)	(49.149)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.908.415)	(1.083.659)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	253.270.457	121.912.341
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>110.420.500</b>	<b>(108.317.975)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	188.793.951	(54.686.316)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(6.495.575)	(4.262.319)
(Imposte sul reddito pagate)	(8.284.348)	(13.812.978)
Dividendi incassati	1.400	4.854.441
(Utilizzo dei fondi)	(83.347)	(4.951.795)
Altri incassi/(pagamenti)	151.743	246.715
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(14.710.127)</b>	<b>(17.925.936)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>174.083.824</b>	<b>(72.612.252)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(615.878)	(218.901)
Disinvestimenti	58.000	1.900
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(101.206)	(1.060)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(28.963.790)	(80.611.803)
Disinvestimenti	63.350.493	21.463.376
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(1.462.013)	(7.246.939)
Disinvestimenti	1.920.220	4.939.203

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	34.185.826	(61.674.224)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(566)	(55)
Accensione finanziamenti	129.867.776	142.474.101
(Rimborso finanziamenti)	(136.899.994)	(29.203.389)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(100.000.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(107.032.784)	113.270.657
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	101.236.866	(21.015.819)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	108.270.043	129.289.290
Danaro e valori in cassa	5.190	1.762
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	108.275.233	129.291.052
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	209.508.133	108.270.043
Danaro e valori in cassa	3.966	5.190
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	209.512.099	108.275.233

## **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 209.512.099, aumentata di euro 101.236.866 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 positivi per euro 34.185.826 e sono stati caratterizzati, principalmente, da operazioni sulle immobilizzazioni finanziarie, che riflettono gli acquisti, gli incrementi ed i disinvestimenti nelle partecipazioni e nei rapporti finanziari con le società partecipate.

Quanto ai flussi dell'attività di finanziamento sono negativi per euro 108.032.784, 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, e della distribuzione di dividendi.

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-06-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 30/06/2025.

L'esercizio in rassegna chiude con un risultato di utile di euro 75.445.336, che si confronta all'utile dell'esercizio precedente di euro 37.104.014. Tale risultato viene esposto al netto di ammortamenti per euro 709.406, di svalutazioni per euro 861.859 e delle imposte per euro 22.899.336. Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 100.539.136.

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.

### **Gestione crisi d'impresa**

Con l'emanazione del D.lgs. 26 ottobre 2020, n. 147 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 276 del 5 novembre 2020, il nostro legislatore ha introdotto importanti disposizioni integrative e correttive al Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, di cui al D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Le disposizioni contenute nel decreto correttivo sono divenute efficaci con decorrenza 15 luglio 2022, nel testo modificato ad opera del D.lgs. N. 83/2022 (che ha recepito la Direttiva insolvency) e del D.lgs. 163/2024.

Ai fini dell'adempimento della normativa della crisi d'impresa, l'Organo Amministrativo sta effettuando periodicamente un monitoraggio sulla prospettiva della continuità aziendale e sull'adeguato assetto organizzativo societario, di cui al comma 2 dell'art. 2086 del codice civile.

### **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 sono stati iscritti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, 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 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 per rischi e oneri.

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 esposte 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 "strumenti finanziari derivati passivi" accoglie la rilevazione del valore di fair value negativo degli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società.

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, in linea con quanto definito dal nuovo principio contabile OIC 34 - Ricavi, applicabile a partire dal 1° gennaio 2024.

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 425.469, riferite principalmente all'ammortamento delle miglorie su beni di terzi, le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 3.416.566, in diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, di euro 324.263.

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>	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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	-	101.206	101.206
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	8.131	90	-	417.248	425.469
<b>Totale variazioni</b>	(8.131)	(90)	-	(316.042)	(324.263)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	346.760	1.622	2.728.000	5.716.527	8.792.909
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	346.404	361	2.728.000	2.301.578	5.376.343
<b>Valore di bilancio</b>	356	1.261	-	3.414.949	3.416.566

Gli incrementi hanno interessato esclusivamente interventi per miglorie sulla sede operativa di Castelletto Sopra Ticino, il cui immobile è condotto in locazione.

#### Immobilizzazioni materiali

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 3.971.132. I fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 1.797.818.

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 283.937, il valore netto delle immobilizzazioni materiali ammonta ad euro 2.173.314, con un aumento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 343.674.

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>	1.257.472	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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	40.687	575.191	615.878
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	(11.733)	(11.733)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	30.985	20.555	232.397	283.937
<b>Totale variazioni</b>	(30.985)	20.132	354.527	343.674
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.257.472	355.275	2.358.386	3.971.133
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	108.446	319.288	1.370.085	1.797.819
<b>Valore di bilancio</b>	1.149.026	35.987	988.301	2.173.314

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

### Operazioni di locazione finanziaria

Nel corso dell'esercizio si sono conclusi i 2 contratti di leasing che la società aveva in essere, afferenti macchinari industriali, procedendo al riscatto degli stessi.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano ad euro 46.711.181, con un decremento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 34.755.444.

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	37.398.626	18.674.297	56.072.923	320.917
<b>Rivalutazioni</b>	5.906	-	5.906	-
<b>Svalutazioni</b>	365.681	-	365.681	-
<b>Valore di bilancio</b>	37.038.851	18.674.297	55.713.148	320.917
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	397.790	9.000.000	9.397.790	-
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	-	18.674.296	18.674.296	198.717
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	170.024	-	170.024	-
<b>Altre variazioni</b>	(28.209.564)	-	(28.209.564)	-
<b>Totale variazioni</b>	(27.981.798)	(9.674.296)	(37.656.094)	(198.717)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	9.592.758	9.000.001	18.592.759	122.200

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Svalutazioni</b>	535.705	-	535.705	-
<b>Valore di bilancio</b>	9.057.053	9.000.001	18.057.054	122.200

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

- l'acquisto di una quota di partecipazione, pari allo 0,0456% del capitale sociale, rappresentata da azioni speciali portanti particolari diritti patrimoniali, della società lussemburghese Retina S.C.A., per un investimento complessivo iscritto in bilancio per euro 9.000.000;
- l'acquisto del 100% della società Capital Solution S.r.l., iscritta in bilancio per euro 100.000;
- l'acquisto del 100% della società SPT San Pietro PEC3 S.r.l. iscritta in bilancio per euro 10.006;

L'ulteriore incremento di euro 287.784, relativo, nell'insieme, alle altre società controllate, rappresenta l'ammontare di incremento del costo delle altre 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, ovvero in conseguenza di operazioni straordinarie, e sono riferibili a:

- l'annullamento del valore della partecipazione della società Euro S.r.l., già iscritta in bilancio per euro 16.945.419, incorporata nel mese di agosto 2024;
- la riduzione del valore della partecipazione della società controllata Fabrica X S.r.l. per euro 11.264.146 a seguito della riduzione di capitale sociale attuato dalla controllata;
- la cessione dell'intera partecipazione posseduta nel fondo immobiliare FIA TGBO 1, già iscritta in bilancio per euro 18.674.295;

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, viene fornita un'informativa più puntuale sulle attività svolta dalle varie società partecipate e sulle operazioni in cui sono state interessate.

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 oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso imprese controllate</b>	19.112.560	9.419.367	28.531.927	28.531.927
<b>Crediti immobilizzati verso imprese collegate</b>	6.320.000	(6.320.000)	-	-
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	25.432.560	3.099.367	28.531.927	28.531.927

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

Aurelia Garden SpA	1.521.000	Finanziamento Infruttifero
Techbau Green Energy Srl	2.110.000	Finanziamento Infruttifero
TB01 Srl	28.500	Finanziamento Infruttifero
Via Bombay n. 1 Srl	16.280.427	Finanziamento Infruttifero
Corte dei Principi Srl	8.190.000	Finanziamento Infruttifero
Aurelia Garden SpA	402.000	Finanziamento Fruttifero
<b>Totale</b>	<b>28.531.927</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	(191.215)	260.279	260.279	100,00%	947.934
<b>LOGI-TECH S.R.L.</b>	MILANO (MI)	01922050032	20.000	(13.449)	22.231	22.231	100,00%	22.231
<b>AURELIA GARDEN S.P.A.</b>	MILANO (MI)	10396080961	100.000	(220.108)	10.008.683	6.005.210	60,00%	5.710.917
<b>TB06 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10705760964	10.000	(1.965)	12.069	12.069	100,00%	12.069
<b>TB07 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10803250967	10.000	(2.021)	12.292	12.292	100,00%	12.292
<b>FABRICA X S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10803660967	20.000	1.705.796	1.725.796	1.549.799	89,802%	23.360
<b>TB01 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10144390969	10.000	(2.837)	12.144	12.144	100,00%	12.144
<b>MILANO SVILUPPO S.R.L.</b>	MILANO (MI)	05634280969	90.000	1.390.800	1.499.042	1.499.042	100,00%	501.000
<b>CORTE DEI PRINCIPI S.R.L.</b>	MILANO (MI)	12067100961	10.000	(99.394)	14.073	14.073	100,00%	14.073
<b>VIA BOMBAY N. 1 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	12067230966	19.900	(103.704)	32.639	32.399	99,266%	190.752
<b>CASTORE S.A.S. DI CAPITAL SOLUTION S.R.L.</b>	MILANO (MI)	93521740725	100.000	(1.251)	158.330	126.537	79,92%	1.425.972
<b>RUBATTINO 87 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA</b>	MILANO (MI)	03066720172	270.000	(11.269)	258.732	258.732	100,00%	73.133
<b>TB12 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	13600340965	10.000	(5.165)	11.835	11.835	100,00%	11.835
<b>RUBATTINO RETAIL S.R.L.</b>	MILANO (MI)	13600820966	10.000	(7.770)	12.231	12.231	100,00%	12.231
<b>SPT SAN PIETRO PEC3 S.R.L.</b>	MILANO (MI)	11364500964	10.000	(19.167)	(34.882)	(34.882)	100,00%	-
<b>CAPITAL SOLUTION S.R.L.</b>	MILANO (MI)	10841630964	100.000	(5.961)	87.110	87.110	100,00%	87.110
<b>Totale</b>								9.057.053

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.

La valutazione delle partecipazioni iscritte in bilancio 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.

In particolare, per la valutazione delle partecipazioni detenute nelle società MILANO SVILUPPO S.r.l, AURELIA GARDEN S.p.A. (già TB04 S.r.l.), FABRICA X S.r.l. e RUBATTINO 87 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. e VIA BOMBAY N. 1 S.r.l. (già TB11 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.), LOGI-TECH S.r.l., TB12 S.r.l., RUBATTINO RETAIL S.r.l. (già TB14 S.r.l.), SPT SAN PIETRO PEC3 S.r.l. e CAPITAL SOLUTION S.r.l.

Le svalutazioni appostate ammontano complessivamente ad euro 535.705 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	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
SP TECHBAU LLC	USA	-	1	20,00%	1
RETINA S.C.A	LUSSEMBURGO	19.719.696	9.000	0,046%	9.000.000
<b>Totale</b>					9.000.001

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate azioni nella società Retina S.A.C. avente sede in Lussemburgo, per lo sviluppo di comuni progetti di investimento. L'investimento complessivo è stato di euro 9.000.000. In particolare, sono state acquistate:

- n° 1.800 azioni di Classe B del valore nominale di euro 1 cadauna, oltre a sovrapprezzo di euro 1.798.200;
- n° 7.200 azioni di Classe P del valore nominale di euro 1 cadauna, oltre a sovrapprezzo di euro 7.192.800;

Nel corso dell'esercizio sono state cedute le quote di partecipazione nella società SP Techbau PEC 3 LLC e nel Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Italiano Riservato di Tipo Chiuso FIA TBGO1.

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	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	28.531.927	28.531.927
<b>Totale</b>	28.531.927	28.531.927

### 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 espone 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>	466.982.156	215.918.800	682.900.956
<b>Acconti</b>	8.843.100	16.426.583	25.269.683
<b>Totale rimanenze</b>	475.825.256	232.345.383	708.170.639

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.

Per contro, a seguito dell'incorporazione della società Euro S.r.l., è stata riavviata con successo l'operazione immobiliare che tale società aveva in corso di sviluppo in Roma (a suo tempo sospesa). A tal proposito, la società Euro S.r.l. ebbe a stanziare un fondo svalutazione dell'area, proprio in relazione alla sospensione dei lavori e alle incertezze di quel cantiere. Tale fondo, pari ad euro 17.856.365, per effetto del riavvio delle operazioni, è stato azzerato, ripristinandone il valore iniziale.

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 195.411.279, di cui quanto ad euro 8.242.409 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	118.231.267	37.517.057	155.748.324	155.748.324	-
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	22.971.170	(7.948.755)	15.022.415	15.022.415	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	9.210.507	3.906.186	13.116.693	7.286.239	5.830.454
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	248.417	27.442	275.859		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	9.420.194	1.827.794	11.247.988	8.836.033	2.411.955
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	160.081.555	35.329.724	195.411.279	186.893.011	8.242.409

I "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 155.748.324 contro l'ammontare di euro 118.231.267 dell'esercizio precedente. Sono esposti al netto delle note di credito da emettere e del relativo fondo svalutazione, complessivamente pari ad euro 1.601.030.

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

F.do svalutazione crediti	Ammontare in euro
Consistenza iniziale al 30.06.2024	739.172
Accantonamenti	861.859
Utilizzi	-
Consistenza finale al 30.06.2025	1.601.030

La voce "Crediti verso imprese controllate" pari ad euro 15.022.415 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 ad euro 13.116.693 contro l'ammontare di euro 9.210.507 dell'esercizio precedente esercizio. Quanto ad euro 5.830.454 sono utilizzabili oltre l'esercizio successivo. L'incremento è dovuto principalmente all'iscrizione di crediti d'imposta acquisiti nel corso dell'esercizio, da utilizzarsi in compensazione.

Tra i crediti tributari risulta iscritto anche l'importo di euro 22.750, quale credito d'imposta "Art Bonus" promosso dal Ministero della Cultura, maturato per il supporto finanziario concesso in favore di specifiche iniziative e progetti di tutela del patrimonio culturale italiano.

La voce "Crediti per imposte anticipate" al 30.06.2025 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 146.231;
- Depositi cauzionali vari per euro 343.608;
- Caparre confirmatorie per euro 8.634.765, 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 158.750 il cui rimborso segue il piano di rateazione concordato;
- Altri crediti vari per complessivi euro 1.964.634.

### 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	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	155.748.324	155.748.324
<b>Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	15.022.415	15.022.415
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	13.116.693	13.116.693
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	275.859	275.859
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	11.247.988	11.247.988
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	195.411.279	195.411.279

Non vi sono crediti vantati nei confronti di soggetti esteri.

### 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	(423.562)	2.080.163
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	11.304.851	(459.502)	10.845.349
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	13.808.576	(883.064)	12.925.512

Come prescritto dall'OIC 20, tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni risultano iscritti temporanei investimenti di liquidità di titoli e prodotti finanziari, diminuiti nel corso dell'esercizio di euro 883.064, complessivamente pari ad euro 12.925.512 e 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 un'ulteriore svalutazione di euro 423.562.

### Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espresse 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>	108.270.043	101.238.090	209.508.133

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	5.190	(1.224)	3.966
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>108.275.233</b>	<b>101.236.866</b>	<b>209.512.099</b>

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 2025, sono inclusi circa euro 18.664 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 espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	6.073	12.279	18.352
Risconti attivi	366.169	598.197	964.366
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>372.242</b>	<b>610.476</b>	<b>982.718</b>

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCOINTI</i>		
	Ratei attivi	18.352
	Risconti attivi	744.357
	Risconti attivi pluriennali	220.009
	<b>Totale</b>	<b>982.718</b>

I risconti attivi ammontano ad euro 964.366 e sono aumentati di euro 598.197 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.

I ratei attivi ammontano ad euro 18.352 e rappresentano quote di interessi attivi maturati per competenza su titoli iscritti nell'attivo circolante.

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	1.338.161
-----------	-----------

---

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 100.539.136 ed evidenzia una diminuzione di euro 19.662.364 rispetto al precedente esercizio, La variazione è l'effetto combinato, da un lato, dell'incremento dell'utile conseguito nell'esercizio in esame di euro 75.445.336 e dell'iscrizione delle riserve da incorporazione a seguito della fusione con la società controllata Euro S.r.l. per euro 5.193.564, mentre, dall'altro sconta il decremento per la distribuzione di un dividendo di euro 100.000.000 e la contabilizzazione della riserva negativa su operazioni di copertura di flussi finanziari attesi, correlata alla sottoscrizione di contratti derivati di copertura e variata rispetto all'esercizio precedente di euro 301.268.

### 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	Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	10.050.000	-	-	-		10.050.000
<b>Riserva da sovrapprezzo 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>	70.033.738	37.104.014	-	100.000.000		7.137.752
<b>Varie altre riserve</b>	(1)	-	5.193.568	-		5.193.567
<b>Totale altre riserve</b>	70.033.737	37.104.014	5.193.568	100.000.000		12.331.319
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	243.897	-	-	301.268		(57.371)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	37.104.014	(37.104.014)	-	-	75.445.336	75.445.336
<b>Totale patrimonio netto</b>	120.201.500	-	5.193.568	100.301.268	75.445.336	100.539.136

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

La variazione della Riserva Straordinaria è dovuta alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente di euro 37.104.014, come da delibera assembleare del 28.10.2024, e alla distribuzione di un dividendo di euro 100.000.000 agli azionisti, come da delibera assembleare del 10.02.2025. In virtù delle determinazioni ivi assunte la riserva straordinaria è pari ad euro 7.137.752. 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
<b>Capitale</b>	10.050.000	Capitale		-
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	759.852	Capitale	A;B;C	759.852

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva legale	2.010.000	Utili	B	2.010.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	7.137.752	Utili	A;B;C	7.137.752
Varie altre riserve	5.193.567			5.193.567
Totale altre riserve	12.331.319			12.331.319
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(57.371)			(57.371)
<b>Totale</b>	<b>25.093.800</b>			<b>15.043.800</b>
Quota non distribuibile				2.010.000
Residua quota distribuibile				13.033.800

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	243.897
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	301.268
Valore di fine esercizio	(57.371)

## Fondi per rischi e oneri

La voce comprende gli accantonamenti al fondo imposte differite, pari ad euro 29.328, fondi per rischi ed oneri, complessivamente pari ad euro 981.722 e la rilevazione degli strumenti finanziari derivati, di valore negativo, sottoscritti dalla società, pari ad euro 197.689.

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

- alla rilevazione del decremento della fiscalità differita, pari ad euro 47.692, per il minor valore del valore Mark to Market (MTM) per due contratti di derivati in essere;
- la rilevazione del valore Mark to Market (MTM) per due contratti di derivati in essere di valore negativo, pari ad euro 197.689.
- all'utilizzo dei fondi accantonati in precedenti esercizi, pari ad euro 83.347, in seguito al verificarsi dell'evento sottostante, ed all'appostamento dell'importo di euro 30.000, proveniente dalla fusione con la società Euro S.r.l. per rischi futuri, prudenzialmente valutati dall'organo amministrativo.

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

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	77.020	-	1.035.069	1.112.089
Variazioni nell'esercizio				

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Accantonamento nell'esercizio	-	197.689	-	197.689
Utilizzo nell'esercizio	47.692	-	83.347	131.039
Altre variazioni	-	-	30.000	30.000
Totale variazioni	(47.692)	197.689	(53.347)	96.650
Valore di fine esercizio	29.328	197.689	981.722	1.208.739

## 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	951.722
	Fondo rischi Euro S.r.l.	30.000
	<b>Totale</b>	<b>981.722</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	15.082
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.469
Altre variazioni	(261)
Totale variazioni	2.208
Valore di fine esercizio	17.290

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 1.075.788.999, di cui quanto ad euro 107.511.128 esigibili oltre l'esercizio successivo.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone 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
<b>Debiti verso banche</b>	173.381.696	(12.053.551)	161.328.145	54.266.005	107.062.140
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	-	5.020.767	5.020.767	5.020.767	-
<b>Acconti</b>	343.807.228	247.286.223	591.093.451	591.093.451	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	191.494.713	104.798.636	296.293.349	296.293.349	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	2.557.404	(210.523)	2.346.881	2.346.881	-
<b>Debiti tributari</b>	3.111.007	10.250.848	13.361.855	13.361.855	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	1.303.612	31.627	1.335.239	1.335.239	-
<b>Altri debiti</b>	4.758.066	251.246	5.009.312	4.560.324	448.988
<b>Totale debiti</b>	<b>720.413.726</b>	<b>355.375.273</b>	<b>1.075.788.999</b>	<b>968.277.871</b>	<b>107.511.128</b>

## 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	2.593	54.263.412	104.708.423	2.353.717	161.328.145

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.

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.

## Debiti verso altri finanziatori

La voce "Debiti verso altri finanziatori" comprende debiti per operazioni di factoring, pari ad euro 5.020.767, interamente estinte nei primi giorni dell'esercizio successivo.

## 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 incrementato per euro 104.798.636 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, interamente esigibili entro l’esercizio successivo, si riferisce principalmente al debito IVA pari ad euro 2.119.283, al debito IRES pari ad euro 9.204.596, al debito IRAP pari ad euro 1.122.147 ed al debito per ritenute su lavoro dipendente e autonomo per euro 915.755.

## 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	84.100
	Debiti v/emittenti carte di credito	31.443
	debiti diversi	2.028.698
	Personale c/retribuzioni	1.487.608
	Personale c/retribuzioni differite	1.374.587
	Dipendenti c/anticipazioni enti vari	2.876
	<b>Totale</b>	<b>5.009.312</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale
altri debiti	4.758.066	251.246	-	5.009.312
<b>Totale</b>	<b>4.758.066</b>	<b>251.246</b>	<b>-</b>	<b>5.009.312</b>

La voce altri debiti è composta, fondamentalmente da debiti verso fondi di previdenza complementare per euro 84.100, verso società emittenti di carte di credito per euro 31.443, debiti verso il personale dipendente, per retribuzioni, anche differite, pari ad euro 2.862.195 e da altri debiti nei confronti di terzi soggetti, complessivamente pari ad euro 2.028.698.

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	161.328.145	161.328.145
Debiti verso altri finanziatori	5.020.767	5.020.767
Acconti	591.093.451	591.093.451
Debiti verso fornitori	296.293.349	296.293.349
Debiti verso imprese controllate	2.346.881	2.346.881
Debiti tributari	13.361.855	13.361.855
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.335.239	1.335.239
Altri debiti	5.009.312	5.009.312
<b>Debiti</b>	<b>1.075.788.999</b>	<b>1.075.788.999</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	55.200.726	55.200.726	106.127.419	161.328.145
Debiti verso altri finanziatori	-	-	5.020.767	5.020.767
Acconti	-	-	591.093.451	591.093.451
Debiti verso fornitori	-	-	296.293.349	296.293.349
Debiti verso imprese controllate	-	-	2.346.881	2.346.881
Debiti tributari	-	-	13.361.855	13.361.855
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.335.239	1.335.239
Altri debiti	-	-	5.009.312	5.009.312
<b>Totale debiti</b>	<b>55.200.726</b>	<b>55.200.726</b>	<b>1.020.588.273</b>	<b>1.075.788.999</b>

I debiti assistiti da garanzie reali su beni propri, pari ad Euro 55.200.726 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 2.353.717 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 esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	1.378.964	(1.024.626)	354.338
<b>Risconti passivi</b>	2.278.595	(883.789)	1.394.806
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	3.657.559	(1.908.415)	1.749.144

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 su interessi mutui e finanziamenti passivi	345.671
	Altri ratei passivi	8.667
	Risconti passivi acquisto crediti d'imposta	1.363.509
	Risconti passivi interessi titoli attivo circolante	1.718
	Risconti passivi oneri di manutenzione	29.579
	<b>Totale</b>	<b>1.749.144</b>

I ratei passivi, pari ad euro 354.338, si riferiscono principalmente 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 e di oneri di manutenzione per euro 29.579, 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 1.363.509.

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 categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività. Per ulteriori approfondimenti circa l'andamento del risultato della gestione dell'esercizio, nel suo complesso, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita prodotti finiti	151.115.000
Prestazioni di servizi	1.270.438
Lavorazioni conto terzi	365.526.271
<b>Totale</b>	<b>517.911.709</b>

#### **Lavori in corso su ordinazione**

L'incremento dei lavori in corso su ordinazione è pari ad euro 175.952.350. Per maggiori dettagli riguardanti tale voce si rimanda a quanto precisato nelle note a commento del paragrafo afferente le Rimanenze.

#### **Altri ricavi e proventi**

La voce, complessivamente pari ad euro 21.435.287, accoglie proventi da locazioni immobiliari per euro 287.678, contributi in c/esercizio maturati a fronte del credito d'imposta art-bonus per euro 22.750, risarcimenti assicurativi per euro 923.807, plusvalenze da dismissioni di beni strumentali per euro 58.000 e ricavi diversi per euro 1.777.676 per il riaddebito a terzi di oneri di loro competenza. La voce, inoltre, accoglie sopravvenienze attive per euro 18.363.850, di cui quanto ad euro 17.856.365 dovute al rilascio del fondo svalutazione dell'area di Roma, di proprietà della società incorporata Euro S.r.l. che, per effetto del riavvio del cantiere, è stato estinto con emersione di una significativa componente economica positiva. Maggiori dettagli vengono forniti nella relazione sulla gestione.

### 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	517.911.709
<b>Totale</b>	<b>517.911.709</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	106.589.962	3.535.473	110.125.435
Servizi	336.867.646	134.575.299	471.442.945
Godimento di beni di terzi	7.751.529	2.792.233	10.543.762
Personale	16.646.154	6.578.401	23.224.555
Ammortamenti imm.ni immateriali	415.146	10.323	425.469
Ammortamenti imm.ni materiali	272.020	11.917	283.937
Svalutazioni	709.708	152.151	861.859
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	4.605.423	(739.025)	3.866.398
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>473.857.588</b>	<b>146.916.772</b>	<b>620.774.360</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 non ha ricevuto dividendi da società controllate o collegate. Ha ottenuto plusvalenze maturate sulla cessione della partecipazione nel Fondo FIA TBGO 1 per euro 9.365.823, oltre a proventi, plusvalenze ed interessi su titoli del circolante per complessivi euro 1.481.629. A questi si aggiungono altri proventi finanziari per euro 1.510.288, di cui quanto ad euro 1.358.545 maturati sull'acquisto di crediti d'imposta.

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
Debiti verso banche	7.932.158
Altri	10.167
<b>Totale</b>	<b>7.942.325</b>

Gli altri oneri finanziari sono pressochè interamente costituiti, quanto ad euro 7.932.158, dagli interessi passivi e da oneri finanziari diversi, sostenuti per i finanziamenti bancari, mentre quanto ad euro 10.167 trattasi di interessi passivi moratori o per debiti tributari.

## 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>404-</i>		
Utile su cambi		-	1
Perdita su cambi		-	405
<b>Totale voce</b>		<b>-</b>	<b>404-</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 170.024; 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 424.858.

## 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, ad eccezione della sopravvenienza attiva di euro 17.856.365 rilevata a fronte del ripristino del valore dell'area del cantiere di Roma, proveniente dalla società incorporata Euro S.r.l., già a suo tempo svalutata e ripristinata nel corso dell'esercizio al valore iniziale, in seguito al riavvio delle operazioni su tale progetto.

## 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	1.035.069
Totale differenze temporanee imponibili	951.722
Differenze temporanee nette	(83.347)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(248.417)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	20.004
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(228.413)

## 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 oneri bonifica	1.035.069	(83.347)	951.722	24,00%	(228.413)
<b>Totale</b>	1.035.069	(83.347)	951.722	24,00%	(228.413)

## **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	54
Impiegati	172
Operai	5
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>239</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 esposte 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
<b>Compensi</b>	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	106.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>106.000</b>

La Vostra società in data 28.10.2024 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 30/06/2027.

### 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 finale, numero
<b>Azioni ordinarie</b>	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>	299.158.231

L'importo di euro 14.860.919 rileva garanzie assicurative prestate direttamente dalla società, principalmente nei confronti di Comuni e di Enti Pubblici 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 539.500 rileva garanzie assicurative prestate direttamente dalla società nei confronti di società terze a garanzie delle obbligazioni assunte nei confronti del garantito e di futura esecuzione.

L'importo di euro 3.693.899 rileva garanzie assicurative prestate da terzi in favore di società consolidate 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 3.450.248 rileva l'impegno per garanzie fidejussorie accordate da istituti bancari in favore della società controllata Techbau Green Energy S.r.l. e di cui Techbau S.p.A. è coobbligata, nei confronti di soggetti terzi, per obbligazioni prevalentemente relative a caparre, acconti incassati ed a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni previste dai rispettivi contratti. Rispetto al totale accordato, l'importo utilizzato al 30/06/2025 è pari ad euro 1.240.060.

L'importo di euro 47.290.000 rileva garanzie bancarie accordate dalla Società in favore di società controllate (Techbau Green Energy S.r.l. e Aurelia Garden S.p.A.) a fronte dei mutui ipotecari e finanziamenti accordati dagli istituti bancari per sostenere finanziariamente la realizzazione dei progetti avviati da detta società ed in corso di realizzo. Rispetto al totale dei finanziamenti complessivamente accordati, l'importo erogato dagli istituti bancari al 30/06/2025 è pari ad euro 33.862.761.

L'importo di euro 229.323.665 rileva l'ammontare complessivo delle garanzie bancarie accordate dagli istituti bancari a terzi, per obbligazioni prevalentemente relative a caparre, acconti incassati ed a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni previste dai rispettivi contratti. Rispetto al totale complessivamente accordato, l'importo delle garanzie effettivamente rilasciate al 30/06/2025 è pari ad euro 166.268.363.

## 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 maggiori approfondimenti 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 non ha più in corso alcun contratto di leasing finanziario. 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, ove vengono approfonditi anche gli aspetti, sempre attuali, riguardanti l'analisi del rischio finanziario legato all'andamento dei tassi di interesse e a quello dei prezzi delle merci e dei materiali utilizzati.

## **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 quattro operazioni di copertura del rischio di tasso. Sulla base delle evidenze di mercato, il fair-value (MTM) è positivo per due contratti, e pari ad euro 122.200, mentre è risultato negativo per altri due contratti di copertura stipulati nel corso dell'esercizio in esame per euro 197.689. I relativi effetti positivi sono stati rilevato, pertanto, nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni finanziarie nella Voce B) III 4), in osservanza del relativo principio contabile (OIC 32), mentre per gli effetti negativi si è provveduto alla rilevazione nel passivo dello stato patrimoniale, tra i "Fondi per rischi e oneri" nella voce B) III – Strumenti finanziari derivati passivi.

## **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 "Art Bonus" (D.L. 83/2014 convertito con modificazioni nella L. 106/2014 e ss.mm.ii)	€ 22.750

## 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 75.445.335,86, 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 30/06/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

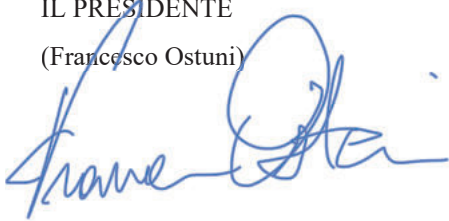
Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Castelletto Sopra Ticino, 26/09/2025

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 30/06/2025*

Signori Azionisti,

nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2025; 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

---

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2025, evidenzia un'utile netto di euro 75,4 milioni (euro 37,1 milioni nell'esercizio precedente), realizzato dopo aver stanziato ammortamenti ed accantonamenti per euro 1,6 milioni (euro 1,4 milioni nell'esercizio precedente).

Il brillante risultato conseguito (+103%) è stato determinato dal progressivo e costante sviluppo - sia strategico sia operativo - della vostra società: infatti, il valore della produzione è passato da euro 524,5 milioni ad euro 715,3 milioni, con un incremento del 36%.

Tutte le attività della vostra società sono sviluppate sul territorio nazionale e, nel corso dell'esercizio hanno interessato comparti in mercati diversi. L'attività caratteristica principale ha continuato ad essere orientata alla costruzione di grandi edifici, destinati alla logistica, all'industria, ma anche con utilizzo residenziale (studentati e

abitazioni). Per completezza segnaliamo che la costruzione specifica di residenze abitative, per ragioni di specializzazione, è affidata alle società controllate, di cui vi diremo in seguito.

Anche per l'esercizio in rassegna, la crescita è stata determinata pressoché interamente dalle maggiori commesse acquisite e realizzate. Con riferimento ai ricavi della vostra società, i prezzi unitari sono di scarso significato. Infatti, essi sono influenzati in misura di gran lunga maggiore dalle caratteristiche specifiche delle varie opere rispetto alla dinamica del mercato, ivi incluse le dinamiche inflattive. Purtuttavia, vi segnaliamo che vi è molta attenzione al recupero di eventuali incrementi dei costi, per via l'aumento dei prezzi unitari dei vari fattori della produzione, anche in considerazione dei tempi normalmente lunghi per l'esecuzione delle commesse.

Sempre con riferimento ai ricavi dell'esercizio, vi segnaliamo che nel periodo in rassegna si è conclusa l'operazione avviata con la partecipazione ad un fondo di investimento alternativo italiano di tipo chiuso, il cui sottostante era costituito da investimenti immobiliari. Le quote di quel fondo sono state realizzate con un risultato positivo e conforme alle attese.

Nel corso dell'esercizio è stata incorporata la società Euro S.r.l., acquisita nell'esercizio precedente. Vi segnaliamo che tale società aveva in corso un'operazione immobiliare in Roma (a suo tempo sospesa), operazione che, previa incorporazione di quella società (già detenuta al 100%), è stata riavviata con successo. A tal proposito, la società acquisita ebbe a stanziare un fondo svalutazione dell'area, proprio in relazione alla sospensione dei lavori e alle incertezze di quel cantiere. Tale fondo, per effetto del riavvio del cantiere, sia in termini operativi ma, soprattutto, per quanto riguarda il profilo economico, è stato estinto con emersione di una significativa componente economica positiva. Abbiamo ritenuto tale componente parte essenziale del valore della produzione, essendo prodotta dall'attività caratteristica della vostra Società. Al netto della posta testé commentata (di poco meno di euro 18,0 milioni) gli altri ricavi e proventi registrano una flessione determinata da normali fatti operativi.

Per completezza espositiva vi segnaliamo l'incremento delle vendite di immobili del 70,3% (sono passate da euro 304,1 milioni ad euro 517,9 milioni); le prestazioni di servizi (appalti) hanno registrato un incremento del 33,7%, essendo passate da euro 273,2 milioni ad euro 365,5 milioni.

Per circostanze del tutto contingenti, pur essendo aumentato il valore delle rimanenze, è diminuita la variazione positiva intervenuta nel corso dell'esercizio rispetto alla variazione, sempre positiva, dell'esercizio precedente (da euro 215,6 milioni ad euro 176 milioni).

Il sensibile aumento del valore della produzione si riflette anche nell'aumento dei costi di gestione.

L'acquisto di beni impiegati nel ciclo produttivo è rimasto sostanzialmente invariato e ciò è dipeso da circostanze del tutto contingenti: alcuni beni immobili che hanno generato ricavi nel corso dell'esercizio in rassegna furono acquistati in esercizi precedenti e quel valore era rilevato nella voce di bilancio accesa alle rimanenze.

Come già vi abbiamo accennato, l'andamento dei prezzi unitari in relazione agli acquisti di beni è poco significativo; purtuttavia, vi segnaliamo che nel corso dell'esercizio non si sono registrati incrementi di particolare rilevanza.

Le prestazioni di servizi, in relazione all'aumento del valore della produzione, sono cresciute del 40% (da euro 336,9 milioni ad euro 471,5 milioni). Gli incrementi di maggior significato hanno interessato le lavorazioni di terzi

(+35,9%); le consulenze tecniche che sono quasi raddoppiate; gli oneri assicurativi connessi alla gestione delle commesse che hanno segnato un incremento del 47%}.

I costi per godimento di beni di terzi riguardano noleggi, quasi interamente per attrezzature e l'incremento registrato è stato del 30%: allineato con l'aumento del valore della produzione.

Le spese per il personale sono aumentate del 40%. Vi invito a considerare l'incremento del costo del personale un indice positivo dello sviluppo della vostra Società. Infatti, come vi abbiamo sempre riferito nelle relazioni sui bilanci precedenti, molta attenzione è riservata alla formazione ed alle competenze tecnico-professionali dei lavoratori "Techbau"; l'investimento è costante ed è necessario per sostenere la crescita della vostra società. La nota integrativa riporta con maggior dettaglio i dati delle variazioni del personale dipendente.

Vi segnaliamo inoltre che le relazioni con i lavoratori e con le loro organizzazioni sindacali sono positive e basate su fattiva collaborazione. Techbau S.p.A. è inoltre particolarmente attenta e rigorosa in materia di sicurezza sul lavoro e igiene ambientale. Vi ricordiamo che sia per Techbau S.p.A. sia per tutte le proprie controllate è stato adottato il modello in materia di sicurezza e di gestione introdotto dalla legge 231/2000.

Gli ammortamenti posti a carico dell'esercizio sono rimasti sostanzialmente invariati (poco più di euro, 0,7 milioni). Inoltre, nel corso dell'esercizio, in via del tutto prudentiale, sono stati fatti ulteriori accantonamenti a fronte del rischio per perdite su crediti per euro 0,9 milioni, portando così l'accantonamento complessivo del fondo ad euro 1,6 milioni.

Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti non ripetendosi, nell'esercizio in rassegna, gli effetti delle significative sopravvivenze passive sofferte nell'esercizio chiuso al 30 giugno 2024.

Vi segnaliamo però che, al netto di tali sopravvivenze passive, l'onere in commento è aumentato per effetto, soprattutto, delle maggiori imposte municipali uniche (IMU) corrisposte sugli immobili (terreni edificabili) detenuti nel periodo di durata della costruzione.

La gestione finanziaria presenta un saldo netto positivo di euro 4,4 milioni, (1,2 milioni nell'esercizio precedente). A tale proposito, come già abbiamo accennato, vi segnaliamo il realizzo del fondo alternativo di investimento avvenuto nell'esercizio. Per conto, nel corso dell'esercizio, non sono stati incassati dividendi dalle controllate; nell'esercizio 2024 quei dividendi furono di euro 3,5 milioni.

I proventi finanziari derivanti da interessi sono invece passati da euro 2,4 ad euro 2,7 milioni per fattori connessi alla dinamicità dei flussi finanziari.

Gli oneri finanziari, interamente sostenuti per lo sviluppo delle varie commesse in corso, sono passati da euro 6,7 milioni ad euro 7,9 milioni e ciò in relazione all'incremento del valore della produzione.

Infine, per quanto riguarda le svalutazioni, vi segnaliamo alcune rettifiche di partecipazione operate per tenere conto della differenza col patrimonio netto di quelle società. Per altre partecipazioni, come vi diremo nel commento dell'attività delle varie partecipate, non abbiamo operato alcuna rettifica in quanto ritenuta incoerente con il valore effettivo delle partecipazioni stesse.

Il carico tributario è significativamente aumentato per effetto dell'incremento dell'utile realizzato.

**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. La presente comunicazione si limita a commentare le società che hanno svolto attività significative e direttamente o indirettamente correlate con l'attività della Vostra società.

Techbau Green Energy S.r.l.: la controllata operante nel campo della produzione di energie da fonte rinnovabile (fotovoltaico) ha continuato nella sua fase iniziale di sviluppo, con risultati altamente positivi. Infatti, essa ha attivato, nel corso dell'esercizio, una serie di impianti produttivi ma soprattutto ha pianificato uno sviluppo strategico di medio-lungo periodo particolarmente intenso e ambizioso. Nella fase iniziale sono sostenuti costi che, per ragioni di prudenza, non è opportuno capitalizzare e correlare ai relativi investimenti; per questo motivo il bilancio al 30 giugno 2025 della controllata rileva una perdita di euro 191.215. Va però anche detto che essa è stata oggetto di particolare attenzione da parte di un'importante fondo di investimento, col quale è stata conclusa una transazione commerciale positiva e soddisfacente per la vostra società e, soprattutto, funzionale a un forte sviluppo della controllata. Per questo motivo non si è operata alcuna svalutazione della partecipazione.

Aurelia Garden S.p.A.: la società in commento sta sviluppando un'area residenziale nel Comune di Roma. Alcuni edifici sono stati completati e sono state avviate le vendite, con la conclusione dei primi rogiti. Il bilancio della controllata, chiuso al 30 giugno 2025, dà evidenza di tale attività; esso rileva una perdita determinata da motivi tecnici. Il valore della partecipazione è rimasto invariato in quanto inferiore (in proporzione) al patrimonio netto di quella società.

Fabrica X S.r.l.: Vi ricordiamo che la società Fabbrica X S.r.l. ha sviluppato un edificio destinato a studentato nel Comune di Novate Milanese. Quell'operazione immobiliare si è conclusa con la vendita del bene ad un primario fondo Comune di investimento. L'operazione ha generato un risultato positivo ma inferiore alle attese. La conclusione dell'operazione immobiliare in corso ci ha indotti a deliberare (ed eseguire) una significativa riduzione del capitale di quella società, in quanto fortemente esuberante a seguito della vendita dell'immobile. L'attività di quella società è attualmente finalizzata al completamento dell'operazione immobiliare di cui vi abbiamo detto, completamento consistente nella costruzione di un piccolo edificio accessorio, già venduto allo stesso fondo di investimento che acquistò lo studentato; ultimata tale operazione, essa sarà liquidata o, in alternativa, tenuta temporaneamente inattiva.

Il valore della partecipazione riflette il capitale nominale ed è di gran lunga inferiore al patrimonio netto della controllata.

Corte dei Principi S.r.l.: la società è attiva sul mercato immobiliare di Milano e ha in programma la ristrutturazione di un edificio residenziale. Le vicende relative all'attività edilizia in quel Comune sono note e non richiedono particolari

commenti. Nel corso dell'esercizio la società, per quanto le è stato possibile, ha continuato adoperare in un'ottica di valorizzazione del proprio cantiere. Vi segnaliamo altresì che è insorta una potenziale controversia con i venditori dell'area di proprietà di quella società (originariamente acquistata da Techbau S.p.A.), una potenziale controversia che si confida di definire quanto prima. Anche alla luce di tali eventi, la società in argomento rivedrà la propria pianificazione economica finanziaria in funzione delle opportunità e delle minacce del suo mercato di riferimento. L'esercizio al 30 giugno 2025 si è chiuso con una perdita di euro 99.394.

Via Bombay n. 1 S.r.l.: la società in rassegna ha continuato nella propria attività caratteristica di sviluppo di una iniziativa immobiliare residenziale nel Comune di Roma. L'andamento di quel cantiere è conforme alle attese. L'esercizio al 30 giugno 2025 si è chiuso con una perdita di euro 103.704. Si ritiene, comunque, che porterà a compimento la propria attività nei tempi stabiliti e con risultati positivi.

Nel mese di marzo 2025 è stata incrementata la quota di partecipazione in detta società, ora pari al 99,27% del capitale sociale.

Milano Sviluppo S.r.l.: commentando il precedente esercizio chiuso al 30 giugno 2024 avevamo anticipato che tale società, avendo esaurito la propria attività, era prossima alla liquidazione. Così è stato; purtroppo non è stato possibile attivare e chiudere la liquidazione a motivo del prolungarsi di alcune attività di bonifica dell'ultima area ceduta. L'auspicio è di poter concludere tali operazioni nel corso dell'esercizio in rassegna.

Dal bilancio chiuso al 30 giugno 2025 si rileva una perdita modesta, ma il patrimonio netto della controllata si mantiene positivo e superiore rispetto al valore di bilancio della partecipazione.

Rubattino 87 S.r.l., Castore S.a.s. e Capital Solutions S.r.l.: le tre società in argomento sono interconnesse: Rubattino 87 S.r.l. è la società immobiliare che sta ultimando la procedura di ristrutturazione, ai sensi dell'articolo 67, 3 comma, della legge fallimentare, del proprio debito nei confronti del ceto bancario, avviata in tempo risalente. Quella procedura è ormai prossima alla conclusione, via via posticipata per le difficoltà insorte nella vendita dell'ultimo cespite di proprietà della società Rubattino 87 asservito alla procedura stessa: è un'area edificabile in Comune di Milano, che ha risentito del rallentamento dell'urbanistica di quella città. L'esito positivo della procedura con esdebitamento della controllata consentirà un suo rilancio, avendo essa maturato esperienze specifiche nel comparto immobiliare. Castore S.a.s., controllata all'80%, è la detentrica del 100% del credito, a suo tempo vantato dal ceto bancario nei confronti della predetta Rubattino 87, cartolarizzato, e ceduto nell'ambito della procedura di cui si è prima detto, alla controllata Castore S.a.s. Nell'esercizio in rassegna tale società ha operato limitandosi alla gestione del credito (note) detenuto. Capital Solutions S.r.l. ha la funzione di socio accomandatario e gerente della società Castore S.a.s. Abbiamo ritenuto fornirvi informazioni su queste società rappresentando l'interconnessione che le lega. La vendita dell'ultimo cespite e la conclusione dell'articolo 67, 3° comma, è stata fortemente sollecitata anche dalla vostra società, che si è impegnata, ove si debba ulteriormente dilazionare la chiusura rispetto alla chiusura del

prossimo esercizio, a farsi carico, con un significativo margine di sicurezza, della chiusura della procedura concorsuale in atto, così da alleggerire i vincoli operativi indotti da quella procedura, favorire l'utilizzo della società controllata e ridurre i costi operativi che nel frattempo si stanno sostenendo.

Da ultimo vi ricordiamo che la controllata Castore S.a.s. prevede un ulteriore significativo margine positivo dal realizzo finale del proprio credito cartolarizzato.

La società Rubattino 87 S.r.l. ha chiuso l'esercizio al 30 giugno 2025 con una modesta perdita.

### **Altre società**

Retina S.C.A.: la partecipazione nella società in commento è del 0,0456% e conseguente ad un'importante operazione di sviluppo conclusa con la società stessa. La partecipazione è stata acquisita per potenziare l'attività della vostra società in quel particolare settore industriale, nel quale si sta operando con esito positivo. Il settore è quello della costruzione di impianti per la produzione di biometano.

La società, basata in Lussemburgo, è la controllante di un importante gruppo multinazionale.

### **Società sostanzialmente inattive**

Come vi abbiamo accennato, riteniamo inutile commentare l'attività delle società Logitech S.r.l., TB01 S.r.l., TB06 S.r.l., TB07 S.r.l. TB12 S.r.l., Rubattino Retail S.r.l. e SPT San Pietro Pec3 S.r.l., in quanto sostanzialmente inattive. Queste partecipazioni sono mantenute in capo alla vostra società in quanto trattasi di partecipazioni con una potenziale elevata utilità per la controllante.

Da ultimo, vi segnaliamo di aver ulteriormente svalutato, in conformità all'andamento di borsa, la partecipazione nella società AbitareIn S.p.A.

## **Fatti di particolare rilievo**

---

Nel corso delle note che precedono, vi abbiamo già accennato ai fatti di particolare rilievo che si sono succeduti nel corso dell'esercizio. Per ragioni sistematiche riteniamo opportuno riepilgarli brevemente:

- in data 7 luglio 2024 si è perfezionata l'incorporazione della società Euro S.r.l., con accelerazione delle operazioni immobiliari connesse al cantiere in Roma via Crocifisso;
- sono state cedute numero 1.842 quote di partecipazione al Fondo Fia TBGO 1, con il significativo risultato positivo commentato nella relazione;
- è stata acquistata una quota di partecipazione nella società Retina S.C.A., di cui si è detto poc'anzi;
- è stato ridotto il capitale sociale della società Fabrica X, come commentato in narrativa.

Da ultimo vi segnaliamo che i crediti verso le controllate sono passate da 19,1 milioni a 28,5 milioni e le variazioni hanno riguardato: incremento del credito verso Techbau Green Energy S.r.l. (da euro 0,3 milioni ad euro 2,1 milioni); incremento del credito verso Via Bombay n. 1 S.r.l. (credito da euro 10,4 milioni ad euro 16,3 milioni); incremento nei confronti di Aurelia Garden S.p.A. (credito da euro 1,5 milioni ad euro 1,9 milioni); Corte dei Principi S.r.l. il credito passa da 6,8 milioni a 8,2 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 nei paragrafi precedenti, il valore delle partecipazioni ed i crediti verso le società controllate sono, per la maggior parte, 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, per un valore netto rispettivamente di euro 3,4 milioni e di euro 2,2 milioni.

Vi segnaliamo, inoltre, la disponibilità di crediti verso l'erario per euro 13 milioni, utilizzabili in compensazione, e scadenti per la maggior parte nell'esercizio 2026 e nell'esercizio 2027.

I debiti ipotecari relativi agli immobili sociali sono tutti funzionali all'attività caratteristica della società stessa; il debito ipotecario a sostegno della ristrutturazione della sede operativa di Castelletto Ticino è garantito dallo stesso immobile di Castelletto Sopra Ticino, di proprietà del socio AMH S.r.l.

In relazione alla pianificazione degli impegni e tenuto conto delle disponibilità liquide della vostra società, l'assetto finanziario complessivo è equilibrato ed è elemento strategico di successo della società stessa. Al fine di una migliore comprensione dell'assetto patrimoniale finanziario e della società si fornisce di seguito un prospetto di sintesi dello stato patrimoniale, comparato.

## Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024/2025	%	Esercizio 2023/2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>52.301.061</b>	<b>4,43%</b>	<b>87.037.094</b>	<b>10,30 %</b>	<b>(34.736.033)</b>	<b>-39,91%</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.416.566	0,29%	3.740.829	0,44 %	(324.263)	-8,67%
Immobilizzazioni materiali	2.173.314	0,18%	1.829.640	0,22 %	343.674	18,78%
Immobilizzazioni finanziarie	46.711.181	3,96%	81.466.625	9,64 %	(34.755.444)	-42,66%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.126.019.529</b>	<b>95,48%</b>	<b>758.362.862</b>	<b>89,70 %</b>	<b>367.656.667</b>	<b>48,48%</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>708.170.639</b>	<b>60,05%</b>	<b>475.825.256</b>	<b>56,28 %</b>	<b>232.345.383</b>	<b>48,83%</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>209.512.099</b>	<b>17,77%</b>	<b>108.275.233</b>	<b>12,81 %</b>	<b>101.236.866</b>	<b>93,50%</b>
Disponibilità liquide	209.512.099	17,77%	108.275.233	12,81 %	101.236.866	93,50%
<b>Crediti e Liquidità differite</b>	<b>208.336.782</b>	<b>17,67%</b>	<b>173.890.131</b>	<b>20,57 %</b>	<b>34.446.651</b>	<b>19,81%</b>
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	187.168.861	15,87%	152.337.100	18,02 %	34.831.761	22,86%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	8.242.409	0,70%	7.744.455	0,92 %	497.954	6,43%
Attività finanziarie non immobilizzate	12.925.512	1,10%	13.808.576	1,63 %	(883.064)	-6,40%
<b>Ratei e risconti attivi</b>	<b>982.718</b>	<b>0,08%</b>	<b>372.242</b>	<b>0,04 %</b>	<b>610.476</b>	<b>164,00%</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.179.303.308</b>	<b>100,00 %</b>	<b>845.399.956</b>	<b>100,00 %</b>	<b>333.903.352</b>	<b>39,50%</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024/2025	%	Esercizio 2023/2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>1.078.764.172</b>	<b>91,47%</b>	<b>725.198.456</b>	<b>85,78 %</b>	<b>353.565.716</b>	<b>48,75%</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>970.027.015</b>	<b>82,25%</b>	<b>658.980.596</b>	<b>77,95 %</b>	<b>311.046.419</b>	<b>47,20%</b>
Debiti a breve termine	968.277.871	82,11%	655.323.037	77,52 %	312.954.834	47,76%
Ratei e risconti passivi	1.749.144	0,15%	3.657.559	0,43 %	(1.908.415)	-52,18%
<b>Passività consolidate</b>	<b>108.737.157</b>	<b>9,22%</b>	<b>66.217.860</b>	<b>7,83 %</b>	<b>42.519.297</b>	<b>64,21%</b>
Debiti a m/l termine	107.511.128	9,12%	65.090.689	7,70 %	42.420.439	65,17%
Fondi per rischi e oneri	1.208.739	0,10%	1.112.089	0,13 %	96.650	8,69%
TFR	17.290	0,00%	15.082	0,00%	2.208	14,64%
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>100.539.136</b>	<b>8,53%</b>	<b>121.201.500</b>	<b>14,22 %</b>	<b>(20.662.364)</b>	<b>-17,05%</b>
Capitale sociale	10.050.000	0,85%	10.050.000	1,19 %	0	0,00%
Riserve	15.043.800	1,28%	73.047.486	8,64 %	(58.003.686)	-79,41%
Utile (perdita) dell'esercizio	75.445.336	6,40%	37.104.014	4,39 %	38.341.322	103,33%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.179.303.308</b>	<b>100,00 %</b>	<b>845.399.956</b>	<b>100,00 %</b>	<b>333.903.352</b>	<b>39,50 %</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 2024/2025	%	Esercizio 2023/2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>715.299.346</b>	<b>100,00%</b>	<b>524.514.918</b>	<b>100,00 %</b>	<b>190.784.428</b>	<b>36,37%</b>
- Consumi di materie prime	110.125.435	15,40%	106.589.962	20,32 %	3.535.473	3,32%
- Spese generali	481.986.707	67,38%	344.619.175	65,70 %	137.367.532	39,86%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>123.187.204</b>	<b>17,22%</b>	<b>73.305.781</b>	<b>13,98 %</b>	<b>49.881.423</b>	<b>68,05%</b>
- Altri ricavi	21.435.287	3,00%	4.780.026	0,91 %	16.655.261	348,43%
- Costo del personale	23.224.555	3,25%	16.646.154	3,17 %	6.578.401	39,52%
- Accantonamenti	-	-	-	-	-	-
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>78.527.362</b>	<b>10,98%</b>	<b>51.879.601</b>	<b>9,89 %</b>	<b>26.647.761</b>	<b>51,36%</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	1.571.265	0,22%	1.396.874	0,27 %	174.391	12,48%
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>76.956.097</b>	<b>10,76%</b>	<b>50.482.727</b>	<b>9,62 %</b>	<b>26.473.370</b>	<b>52,44%</b>
+ Altri ricavi	21.435.287	3,00%	4.780.026	0,91 %	16.655.261	348,43%
- Oneri diversi di gestione	3.866.398	0,54%	4.605.423	0,88 %	(739.025)	-16,05%
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>94.524.986</b>	<b>13,21%</b>	<b>50.657.330</b>	<b>9,66 %</b>	<b>43.867.656</b>	<b>86,60%</b>
+ Proventi finanziari	12.357.770	1,73%	7.901.054	1,51 %	4.456.716	56,41%
+ Utili e perdite su cambi	(404)	-	146	-	(550)	-376,71%
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>106.882.352</b>	<b>14,94%</b>	<b>58.558.530</b>	<b>11,16 %</b>	<b>48.323.822</b>	<b>82,52%</b>
+ Oneri finanziari	(7.942.325)	-1,11%	(6.688.620)	(1,28) %	1.253.705	18,74%
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>98.940.027</b>	<b>13,83%</b>	<b>51.869.910</b>	<b>9,89 %</b>	<b>47.070.117</b>	<b>90,75%</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(594.882)	-0,08%	(914.662)	(0,17) %	319.780	34,96%
+ Quota ex area straordinaria	-	-	-	-	-	-
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>98.345.145</b>	<b>13,75%</b>	<b>50.955.248</b>	<b>9,71 %</b>	<b>47.389.897</b>	<b>93,00%</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	22.899.809	3,20%	13.851.234	2,64 %	9.048.575	65,33%

Voce	Esercizio 2024/2025	%	Esercizio 2023/2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>75.445.336</b>	<b>10,55%</b>	<b>37.104.014</b>	<b>7,07 %</b>	<b>38.341.322</b>	<b>103,33%</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 2024/2025	Esercizio 2023/2024
Valore della produzione	€ 715.299	€ 524.515
EBITDA	€ 96.096	€ 52.054
EBITDA/Valore della produzione	13,4%	9,9%
Utile dell'esercizio	€ 75.445	€ 37.104
Utile dell'esercizio/Valore della produzione	10,55%	7,1%
Indice di liquidità (quick ratio)	0,23	0,17
Attivo circolante/Passivo Circolante	1,16	1,16

## 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 dell'articolo 2428, comma 1 del Codice Civile, si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e delle incertezze a cui è esposta la vostra società.

Innanzitutto, si rammenta che Techbau S.p.A. mantiene e sviluppa, in modo continuato e sistematico, sviluppato modello di controllo interno e di gestione dei rischi dell'attività caratteristica. Esso è costituito:

- i) un insieme di strumenti, strutture organizzative, procedure aziendali e verifiche sistematiche utili e funzionali alla verifica dei processi produttivi, del loro progressivo avanzamento, dei materiali impiegati, dell'affidabilità delle informazioni acquisite, nonché la verifica costante del pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti
- ii) Le procedure di best practices del settore
- iii) Formazione dei lavoratori.

Per quanto riguarda in modo più specifico i rischi aziendali e le relative azioni di contenimento vi comunichiamo 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 interesse;
- ii) il rischio di credito per inadempimento di una controparte;
- iii) il cosiddetto rischio di liquidità (insufficienza e 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 dal settore di appartenenza.

La gestione dei rischi sopraindicati è attiva e costantemente monitorata; essa si fonda sull'attenta gestione dei rapporti con le banche, con le compagnie di assicurazione e più in generale con le controparti finanziarie. I rapporti sono normalmente trasparenti e di costante collaborazione.

Il rischio di variazione dei tassi di interesse è controllato attraverso la valutazione della durata dei finanziamenti, di volta in volta correlata alla gestione ed alla specifica durata delle commesse. Inoltre, la Direzione mantiene un monitoraggio costante del rispetto dei parametri finanziari previsti da alcuni contratti di finanziamento, attivandosi prontamente nei casi necessari.

Per taluni finanziamenti, abbiamo stipulato appositi contratti di copertura del rischio tassi, di cui viene fornita apposita informativa nella nota integrativa.

Sia per la struttura dei nostri contratti, sia per la tipologia della clientela, i rischi di credito per inadempimento delle controparti sono da ritenersi molto modesti, come confermato dall'esperienza sinora maturata.

Per quanto riguarda, in particolare, il rischio di liquidità, si precisa che la copertura finanziaria di ogni operazione immobiliare è elemento fondamentale dell'operazione stessa e viene strutturata con la controparte finanziaria tenendo conto dei tempi di esecuzione dell'operazione immobiliare finanziata; il contenimento di tale rischio è dunque attuato attraverso una rigorosa pianificazione.

Inoltre, la società persegue l'obiettivo primario di mantenere le proprie disponibilità di cassa immediate in grado di assicurare sia la normale e puntuale gestione delle proprie obbligazioni finanziarie, sia la gestione dei piani di sviluppo. In sostanza l'indebitamento bancario trova copertura negli incassi previsti dalle operazioni in corso e le disponibilità liquide assicurano l'equilibrio finanziario e lo sviluppo.

La capacità di gestione di tali rischi e l'affidabilità nell'ottenere credito presso il canale bancario e finanziario sono prova di quanto sopra riportato.

#### **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, come già accennato; è altresì operativo l'organismo di vigilanza. A tale proposito non vi sono particolari segnalazioni da comunicare. Il modello organizzativo in commento è adottato anche delle società controllate, come già precisato.

#### **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 di essa.

L'attenzione principale è riservata alla ricerca di soluzioni tecniche e modelli funzionali a miglioramenti particolari e/o generalizzati dell'intera attività svolta.

Impegno e attenzione sono altresì rivolti al comparto energetico. Come vi abbiamo informati, infatti, la controllata Techbau Green Energy S.r.l. è attiva ed in forte sviluppo in quel comparto.

Continua altresì l'attenzione e la sostenibilità sia dei materiali sia dei processi, attenzione già presente anche nella fase di progettazione degli edifici.

## 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 2024/2025	Esercizio 2023/2024	Variazione assoluta
verso imprese controllate	28.531.927	19.112.560	9.419.367
verso imprese collegate	-	6.320.000	(6.320.000)
<i>Totale</i>	<i>28.531.927</i>	<i>25.432.560</i>	<i>3.099.367</i>

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

Descrizione	Esercizio 2024/2025	Esercizio 2023/2024	Variazione assoluta
verso imprese controllate	15.022.415	22.971.170	(7.948.755)
<i>Totale</i>	<i>15.022.415</i>	<i>22.971.170</i>	<i>(7.948.755)</i>

### Debiti verso le società partecipate

Descrizione	Esercizio 2024/2025	Esercizio 2023/2024	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	2.346.881	2.557.404	(210.523)
<i>Totale</i>	<i>2.346.881</i>	<i>2.557.404</i>	<i>(210.523)</i>

## 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

---

Signori azionisti,

l'esercizio attualmente in corso di svolgimento sta continuando sulle linee di sviluppo via via delineate negli esercizi scorsi e poi perseguite con determinazione. Il budget per l'esercizio 2025 / 2026 prevede un ulteriore incremento del valore della produzione e un risultato positivo e soddisfacente.

Come si è detto, le linee di sviluppo dell'attività caratteristica si sono ampliate sia per quanto riguarda l'attività diretta svolta dalla Vostra società, sia per quanto riguarda l'attività delle società controllate.

Inoltre, abbiamo perseguito e realizzato una diversificazione nei comparti della costruzione di edifici per data-center e di strutture ed impianti per la produzione di biometano.

Il consolidamento di una struttura operativa particolarmente efficiente ed apprezzata dal mercato, la solidità finanziaria e le capacità tecniche riconosciute consentono di pianificare uno sviluppo continuo e progressivo, sostenuto e favorito anche da un sistema finanziario che si è sempre dimostrato attivo e interessato.

In conclusione, riteniamo che anche gli esercizi in corso di svolgimento avrà un andamento positivo in crescita. Per completezza vi segnaliamo che in questa prima frazione dell'esercizio 2025/2026 non si sono manifestati fatti che hanno negativamente inciso sull'andamento e sull'assetto della vostra società.

## 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	CASTELLETTO SOPRA TICINO
VIA EMANUELE GIANTURCO 6	ROMA

## Conclusioni

---

Signori azionisti, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti di quanto esposto nella nota integrativa vi invitiamo:

- ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2025, unitamente la nota integrativa e della presente relazione che lo accompagnano
- a destinare il risultato dell'esercizio di € 75.445.335,86, in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa, ad incremento della riserva straordinaria.

Castelletto Sopra Ticino, 26 settembre 2025

### 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 2025 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 2025 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 2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 75.445.336=. 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 9 ottobre 2025 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 30 giugno 2025 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 ex D.Lgs.231/01 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 2025, 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 2025, così come redatto dagli amministratori.

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

p. IL COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente

(Dot. Andrea Isanto)



Milano / Gallarate, 10 Ottobre 2025

# Techbau S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 30 giugno 2025**

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



Shape the future  
with confidence

EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

## 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 2025, 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 2025, 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.



Shape the future  
with confidence

## 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.



Shape the future  
with confidence

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter) 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 2025, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

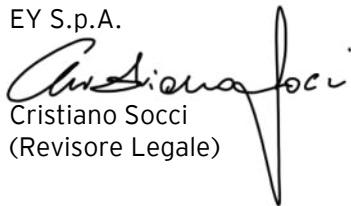
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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, 9 ottobre 2025

EY S.p.A.



Cristiano Socci  
(Revisore Legale)