TECHBAU S.P.A.

Bilancio d’esercizio al 30 giugno 2022

TECHBAU S.P.A.
Sede in Milano - Piazza Giovine Italia n. 3
Capitale sociale € 10.050.000,00 interamente versato
Codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione Registro Imprese
di Milano Monza Brianza Lodi 06336690968

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DELLA SOCIETÀ "TECHBAU S.P.A." IN DATA 28 OTTOBRE 2022

L'anno duemilaventidue, addì 28 del mese di ottobre - 28.10.2022 - alle ore 09:30, in Castelletto Sopra Ticino (NO), via del Lago n. 57, presso la sede operativa dell'intestata Società si è riunita, previa regolare convocazione, l'Assemblea degli azionisti.
Come precisato nell'avviso di convocazione l'Assemblea si tiene anche mediante utilizzo dello strumento della video conferenza per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Esame ed approvazione del Bilancio d'esercizio al 30/06/2022, corredato dalla Nota Integrativa, Relazione sulla Gestione, nonché dalla Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
2. Bilancio consolidato al 30/06/2022, corredato dalle Note al Bilancio, dalla Relazione sulla Gestione, nonché dalla Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
3. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'Assemblea, per unanime consenso degli intervenuti, il sig. Andrea Marchiori (di seguito il "Presidente dell'Assemblea") il quale, con l'approvazione unanime dei presenti, invita a fungere da Segretario il Sig. Tiziano Cortella che, presente nello stesso luogo del Presidente dell'Assemblea, accetta.
Il sig. Andrea Marchiori, nella sua qualità di Presidente dell'Assemblea, constata e fa constatare che:

i. l'odierna Assemblea è stata regolarmente convocata con avviso inoltrato in data 12 ottobre 2022 a mezzo PEC all'azionista AMH S.R.L., a mezzo posta elettronica all'azionista BENTALLGREENOAK EUROPE IV TB LUX S.À.R.L. ed a mezzo posta elettronica ai componenti il Consiglio di Amministrazione ed ai componenti il Collegio Sindacale;
ii. sono presenti, in proprio o per delega, gli azionisti portatori di n. 10.050.000 azioni costituenti il 100% del Capitale Sociale e specificamente:
   - AMH S.R.L., titolare di 5.025.000 azioni di categoria A, rappresentata dal Sig. Andrea Marchiori presente in Castelletto Sopra Ticino (NO), via del Lago n. 57 nella sua carica di Amministratore Unico e legale rappresentante di AMH S.R.L.;
   - BENTALLGREENOAK EUROPE IV TB LUX S.À.R.L., titolare di 5.025.000 azioni di categoria B, rappresentata per delega dal sig. Giovanni Maria Sardagna Von Neuburg Ferrari collegato in video conferenza sulla piattaforma Microsoft Teams;
iii. per il Consiglio di Amministrazione sono presenti in Castelletto Sopra Ticino (NO), via del Lago n. 57 oltre ad egli Amministratore Delegato e Presidente dell'odierna Assemblea, il Consigliere di Amministrazione Tiziano Cortella mentre sono assenti giustificati il Presidente del Consiglio di Amministrazione Francesco Ostuni ed il Consigliere di Amministrazione Tony Andrew Whiteman;
iv. è presente l'intero Collegio Sindacale, essendo collegati in video conferenza sulla piattaforma Microsoft Teams i Sindaci effettivi Andrea D'Isanto (Presidente), Daniele Prada e Guglielmo Foglia;
v. lo Statuto sociale consente che l'Assemblea ordinaria possa svolgersi con mezzi di telecomunicazione;
vi. è consentito al Presidente dell'Assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli

intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

vii. è consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

viii. è consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'Ordine del Giorno, nonché di percepire correttamente ed in tempo reale quanto discusso, di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

ix. anche per coloro che sono presenti in video conferenza, sono state accertate l'identità e la legittimazione ad intervenire all'Assemblea e gli stessi sono in grado di seguire in tempo reale lo svolgimento dell'Assemblea e di ricevere, trasmettere e visionare documenti e partecipare alla discussione degli argomenti all'Ordine del Giorno, di intervenite oralmente e in tempo reale su tutti gli argomenti nel rispetto di tutte le condizioni previste dallo Statuto sociale;

x. verrà trasmesso a cura del Segretario a mezzo posta elettronica a tutti i convocati il foglio delle presenze che una volta sottoscritto verrà trattenuto agli atti;

xi. tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente edotti sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno e pronti ad accettarne la discussione, rimossa ogni eccezione o riserva;

e dichiara pertanto l'odierna Assemblea validamente costituita e come tale atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

***

Si procede alla trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno:

Esame ed approvazione del Bilancio d'esercizio al 30/06/2022, corredato dalla Nota Integrativa, Relazione sulla Gestione, nonché dalla Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.

Il Presidente dell'Assemblea premette che il Bilancio d'esercizio al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A. è redatto in conformità agli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Altresì il progetto di bilancio civilistico al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A. è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in occasione della delibera del 12 ottobre 2022.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura del bilancio d'esercizio al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A. – formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa – e successivamente dà lettura della Relazione sulla Gestione che lo accompagna predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società, illustrandone nel dettaglio i contenuti, le principali poste patrimoniali ed economiche, gli aspetti salienti della gestione ed i motivi che hanno determinato i risultati conseguiti.

Successivamente il Presidente dell'Assemblea dà lettura della Relazione della Società di Revisione al bilancio d'esercizio chiuso al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A.

Il Presidente dell'Assemblea invita, quindi, il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Andrea D'Isanto a dare lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio d'esercizio al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A.

Gli azionisti dichiarano di avere già ricevuto copia di tutti i già menzionati documenti, di averne preso visione e di essere pienamente informati in merito al contenuto degli stessi.

Per quanto occorrer possa, si dà atto che gli azionisti confermano, anche in questa sede, la rinuncia ai termini di cui all'art. 2429, comma 3 del Codice civile in ordine al deposito del fascicolo del bilancio presso la sede sociale. Si precisa che la presente rinuncia è già stata comunicata dall'azionista AMH S.R.L. e dall'azionista BENTALLGREENOAK EUROPE IV TB LUX S.À.R.L., in data antecedente alla presente Assemblea, ai componenti il Consiglio di Amministrazione, ai componenti il Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione EY S.P.A.

Aperta la discussione alla quale partecipano tutti gli intervenuti, gli azionisti chiedono al Presidente

dell'Assemblea alcuni chiarimenti in merito all'andamento della gestione, sulle diverse poste del Conto Economico, della Situazione Patrimoniale e del Rendiconto Finanziario, sui contenuti della Nota Integrativa, della Relazione sulla Gestione nonché sulla prevista evoluzione aziendale.
Al termine della discussione, durante la quale vengono forniti i chiarimenti, nessuno richiedendo il riassunto delle proprie dichiarazioni, l'Assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il Bilancio d'esercizio al 30.06.2022 di TECHBAU S.P.A. ed i relativi documenti che lo compongono, nonché di acquisire agli atti societari le relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione;
- di destinare l'utile d'esercizio conseguito pari ad euro 19.414.509,25 come segue:
  - alla Riserva legale per euro 70.233,40;
  - alla Riserva straordinaria per euro 19.344.275,85.

Si passa alla trattazione del secondo punto all'Ordine del Giorno:
Bilancio consolidato al 30/06/2022, corredato dalle Note al Bilancio, dalla Relazione sulla Gestione, nonché dalla Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
Il Presidente dell'Assemblea dà altresì lettura del Bilancio consolidato di gruppo per l'esercizio chiuso al 30.06.2022 con i documenti che lo accompagnano e della Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società, illustrando e commentando le poste dell'attivo e del passivo patrimoniale e del conto economico più rilevanti.
Il Presidente dell'Assemblea dà infine lettura della Relazione della Società di Revisione sul Bilancio consolidato chiuso al 30.06.2022.
Per concludere il Presidente dell'Assemblea invita il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Andrea D'Isanto a dare lettura della Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio consolidato al 30.06.2022.
Gli azionisti dichiarano di avere già ricevuto copia di tutti i già menzionati documenti, di averne preso visione e di essere pienamente informati in merito al contenuto degli stessi.
Gli azionisti chiedono al Presidente dell'Assemblea alcune delucidazioni sull'andamento della gestione del gruppo, sulle diverse poste del Bilancio consolidato, nonché sui contenuti della Relazione sulla Gestione.
Segue discussione al termine della quale, nessuno richiedendo il riassunto delle proprie dichiarazioni, l'Assemblea all'unanimità

DELIBERA

- di prendere atto dei contenuti del Bilancio consolidato chiuso al 30.06.2022, dei relativi documenti che lo compongono e dei risultati di gruppo conseguiti nonché delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione che vengono acquisite agli atti della Società.

A questo punto il Presidente dell'Assemblea, esaurita la trattazione dei punti all'Ordine del Giorno e nessuno dei presenti chiedendo la parola, dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 10:00, previa redazione, lettura ed approvazione all'unanimità del presente verbale.

IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA
(Andrea Marchiori)

IL SEGRETARIO
(Tiziano Cortella)

TECHBAU SPA

Bilancio di esercizio al 30-06-2022

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA GIOVINE ITALIA 3 MILANO MI
Codice Fiscale	06336690968
Numero Rea	MI 1922561
P.I.	06336690968
Capitale Sociale Euro	10.050.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	TECHBAU SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	30-06-2022	30-06-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	35.180	38.433
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.532	-
7) altre	4.521.884	4.865.480
Totale immobilizzazioni immateriali	4.558.596	4.903.913
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.240.980	21.966
3) attrezzature industriali e commerciali	22.500	76.806
4) altri beni	552.077	575.756
Totale immobilizzazioni materiali	1.815.557	674.528
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	6.654.076	454.493
b) imprese collegate	520.002	520.001
Totale partecipazioni	7.174.078	974.494
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	378.160	568.500
Totale crediti verso imprese controllate	378.160	568.500
Totale crediti	378.160	568.500
4) strumenti finanziari derivati attivi	373.576	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.925.814	1.542.994
Totale immobilizzazioni (B)	14.299.967	7.121.435
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	158.292.096	377.412.685
5) acconti	4.827.410	2.252.074
Totale rimanenze	163.119.506	379.664.759
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.306.923	45.952.410
Totale crediti verso clienti	41.306.923	45.952.410
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.306.890	235.460
Totale crediti verso imprese controllate	4.306.890	235.460
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	126.975	1.027.106
Totale crediti tributari	126.975	1.027.106
5-ter) imposte anticipate	981.466	717.466
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.744.252	11.626.467
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.885.310	-
Totale crediti verso altri	10.629.562	11.626.467
Totale crediti	57.351.816	59.558.909

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	9.283.110	7.072.263
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.283.110	7.072.263
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	127.432.875	81.440.423
3) danaro e valori in cassa	5.600	1.993
Totale disponibilità liquide	127.438.475	81.442.416
Totale attivo circolante (C)	357.192.907	527.738.347
D) Ratei e risconti	454.687	246.273
Totale attivo	371.947.561	535.106.055
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.050.000	9.698.833
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	759.852
IV - Riserva legale	1.939.767	1.234.579
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	20.198.024	6.376.639
Varie altre riserve	1	-
Totale altre riserve	20.198.025	6.376.639
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	283.918	(163.605)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	19.414.509	23.377.739
Totale patrimonio netto	52.646.071	41.284.037
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	89.658	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	163.605
4) altri	1.100.000	1.072.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.189.658	1.235.605
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	28.555	30.566
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.793.671	14.327.071
esigibili oltre l'esercizio successivo	56.581.279	37.420.478
Totale debiti verso banche	70.374.950	51.747.549
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.590.889	314.872.054
Totale acconti	97.590.889	314.872.054
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	117.709.228	108.372.331
Totale debiti verso fornitori	117.709.228	108.372.331
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.624.461	4.770.825
Totale debiti verso imprese controllate	7.624.461	4.770.825
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.692.250	9.831.489
Totale debiti tributari	10.692.250	9.831.489
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	835.289	645.581
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	835.289	645.581
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.817.232	2.316.018
Totale altri debiti	8.817.232	2.316.018

Totale debiti	313.644.299	492.555.847
E) Ratei e risconti	4.438.978	-
Totale passivo	371.947.561	535.106.055

Conto economico

	30-06-2022	30-06-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	511.276.264	273.241.827
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(218.854.737)	58.438.430
5) altri ricavi e proventi		
altri	8.100.918	2.159.697
Totale altri ricavi e proventi	8.100.918	2.159.697
Totale valore della produzione	300.522.445	333.839.954
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	94.324.010	116.444.495
7) per servizi	163.650.585	177.458.874
8) per godimento di beni di terzi	4.190.493	3.516.280
9) per il personale		
a) salari e stipendi	7.758.791	6.332.848
b) oneri sociali	2.457.206	1.993.635
c) trattamento di fine rapporto	479.018	391.786
e) altri costi	52.870	26.616
Totale costi per il personale	10.747.885	8.744.885
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	400.930	361.594
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	262.041	311.868
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.246.289	251.346
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.909.260	924.808
13) altri accantonamenti	376.987	83.135
14) oneri diversi di gestione	1.372.090	1.317.966
Totale costi della produzione	276.571.310	308.490.443
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	23.951.135	25.349.511
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	6.745.012	5.580.000
da imprese collegate	-	45.600
Totale proventi da partecipazioni	6.745.012	5.625.600
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	112.400	19.789
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	67.600	88.266
Totale proventi diversi dai precedenti	67.600	88.266
Totale altri proventi finanziari	180.000	108.055
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	10.005
altri	2.598.994	548.248
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.598.994	558.253
17-bis) utili e perdite su cambi	(7)	103
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	4.326.011	5.175.505
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	293.855	-

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	40.000	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	570.469	244
Totale svalutazioni	904.324	244
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(904.324)	(244)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	27.372.822	30.524.772
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.309.596	7.015.204
imposte relative a esercizi precedenti	(87.283)	-
imposte differite e anticipate	(264.000)	131.829
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.958.313	7.147.033
21) Utile (perdita) dell'esercizio	19.414.509	23.377.739

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-06-2022	30-06-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	19.414.509	23.377.739
Imposte sul reddito	7.958.313	7.147.033
Interessi passivi/(attivi)	2.418.994	450.198
(Dividendi)	(6.745.012)	(5.580.000)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(24.892)	(46.422)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	23.021.912	25.348.548
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.626.174	1.117.632
Ammortamenti delle immobilizzazioni	662.971	673.462
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(89.656)	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	769.150	(413.876)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.968.639	1.377.218
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	25.990.551	26.725.766
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	216.545.253	(56.494.500)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(672.232)	1.124.365
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	12.345.329	21.489.391
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(228.036)	(68.220)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.334.221	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(208.440.038)	6.907.707
Totale variazioni del capitale circolante netto	23.884.497	(27.041.257)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	49.875.048	(315.491)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.351.994)	(461.564)
(Imposte sul reddito pagate)	(7.871.030)	(7.015.204)
Dividendi incassati	6.745.012	5.580.000
(Utilizzo dei fondi)	(264.238)	(793.639)
Altri incassi/(pagamenti)	37.757	11.366
Totale altre rettifiche	(3.704.493)	(2.679.041)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	46.170.555	(2.994.532)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.411.198)	(368.628)
Disinvestimenti	33.020	5.451
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(55.613)	(46.043)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.246.790)	(408.067)
Disinvestimenti	160.000	2.160.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.781.316)	(1.402.606)
Disinvestimenti	-	498.968
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(10.301.897)	439.075

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.434	531
Accensione finanziamenti	102.509.126	33.871.993
(Rimborso finanziamenti)	(83.889.159)	(3.957.674)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(8.500.000)	(6.000.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	10.127.401	23.914.850
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	45.996.059	21.359.393
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	81.440.423	60.077.058
Danaro e valori in cassa	1.993	5.965
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	81.442.416	60.083.023
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	127.432.875	81.440.423
Danaro e valori in cassa	5.600	1.993
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	127.438.475	81.442.416

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 127.438.475, incrementata di euro 45.996.059 rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è il risultato combinato dell'andamento dei flussi delle attività operativa, di investimento e di finanziamento. In particolare, i flussi correlati all'attività di investimento sono complessivamente negativi per euro 10.301.897 e sono stati caratterizzati, principalmente, da investimenti in immobilizzazioni materiali (euro 1.411.198), su tutti per l'investimento immobiliare degli uffici di Roma presso cui è stata attivata un'unità locale, e da investimenti in immobilizzazioni finanziarie (euro 6.246.790), che riflettono gli acquisti e/o gli incrementi nelle partecipazioni destinate a rimanere in modo durevole nel patrimonio aziendale.

Invece, i flussi dell'attività di finanziamento sono positivi per euro 10.127.401, a fronte dei 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 dei dividendi distribuiti.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-06-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 30/06/2022.

L'esercizio in rassegna chiude con un risultato di utile di euro 19.414.509, che si raffronta all'utile dell'esercizio precedente di euro 23.377.739. Tale risultato viene esposto al netto di ammortamenti per euro 662.971, di svalutazioni per euro 1.246.289, di accantonamenti per euro 376.987 e delle imposte per euro 8.309.596. Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 52.646.071.

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

Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del Codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice civile si precisa che alcune voci di bilancio non sono risultate comparabili rispetto all'esercizio precedente; è stato pertanto necessario adattare le seguenti voci di stato patrimoniale e conto economico. La diversa classificazione è conseguenza dell'adozione di un nuovo programma informatico per la redazione del bilancio e non ha prodotto impatti sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio.

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO DARE	IMPORTO AVERE	CLASSIFICAZIONE VOCE BILANCIO 30/06/2021 DEPOSITATO	RICLASSIFICAZIONE VOCE BILANCIO RAFFRONTATO CON 30/06/2022
Depositi cauzionali	256.309,09		B) III Immobilizzazioni finanziarie 2 d-bis) Crediti verso altri	C) Attivo circolante II 5-quater) Cediti verso altri
CONTO ECONOMICO				
Trasporti su acquisti	321.568,20		B) 6) Costi della produzione per materie prime	B) 7) Costi della produzione per servizi
Indumenti da lavoro	28.773,18		B) 9) Costi della produzione per il personale e) Altri coti	B) 6) Costi della produzione per materie prime
Servizio mensa aziendale	97.165,75		B) 9) Costi della produzione per il personale e) Altri coti	B) 7) Costi della produzione per servizi
Omaggi < 50 euro	10.890,76		B) 7) Costi della produzione per servizi	B) 14) Oneri diversi di gestione
Omaggi > 50 euro	900,00		B) 7) Costi della produzione per servizi	B) 14) Oneri diversi di gestione
Omaggi e spese di rappresentanza	1.845,31		B) 7) Costi della produzione per servizi	B) 14) Oneri diversi di gestione
Spese di rappresentanza vitto e alloggio	29.978,02		B) 7) Costi della produzione per servizi	B) 14) Oneri diversi di gestione
Spese varie indeducibili	16.359,34		B) 14) Oneri diversi di gestione	B) 7) Costi della produzione per servizi

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, deteneva poste patrimoniali in valuta; si ritiene tuttavia che le variazioni nei cambi intervenute successivamente alla chiusura dell'esercizio non siano significative.

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

Continuità aziendale

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

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro non inferiore a dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica del presupposto della continuità aziendale 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 comportano l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è rilevata a conto economico.

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 vengono meno i motivi della svalutazione, viene allora 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 immobilizzati (rappresentati da finanziamenti a società controllate) sono valutati su base analitica e iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo, pari al nominale.

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

Strumenti finanziari derivati attivi

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

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

Crediti Tributari e Attività per Imposte Anticipate

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

La voce "Attività per imposte" 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 tre 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 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 accogliere 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 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, nonche' delle imposte direttamente connesse agli stessi.

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

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

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

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

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

Dividendi

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

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziate in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".
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 specifichiamo quanto segue. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.
In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.
L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.
L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

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 400.930, riferite principalmente all'ammortamento delle migliorie su beni di terzi, le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 4.558.596, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, di euro 345.317.

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
Valore di inizio esercizio					
Costo	292.631	-	2.728.000	5.587.948	8.608.579
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	254.198	-	2.728.000	722.468	3.704.666
Valore di bilancio	38.433	-	-	4.865.480	4.903.913
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	29.739	1.622	-	24.252	55.613
Ammortamento dell'esercizio	32.992	90	-	367.848	400.930
Totale variazioni	(3.253)	1.532	-	(343.596)	(345.317)
Valore di fine esercizio					
Costo	322.370	1.622	2.728.000	5.612.200	8.664.192
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.190	90	2.728.000	1.090.316	4.105.596
Valore di bilancio	35.180	1.532	-	4.521.884	4.558.596

Gli incrementi hanno interessato il costo di registrazione del marchio, nonché investimenti per il miglioramento del sistema software informatico, oltra ad alcuni interventi di miglioria su beni immobili di proprietà di terzi, condotti in locazione.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 3.202.167. I fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 1.386.610.

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 262.041, il valore netto delle immobilizzazioni materiali ammonta ad euro 1.815.557, con una variazione in aumento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 1.141.029.

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
Valore di inizio esercizio				
Costo	21.966	677.576	1.385.642	2.085.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	600.770	809.886	1.410.656

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	21.966	76.806	575.756	674.528
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.234.506	9.873	166.819	1.411.198
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	7.890	238	8.128
Ammortamento dell'esercizio	15.492	56.289	190.260	262.041
Totale variazioni	1.219.014	(54.306)	(23.679)	1.141.029
Valore di fine esercizio				
Costo	1.256.472	679.559	1.526.729	3.462.760
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.492	657.059	974.652	1.647.203
Valore di bilancio	1.240.980	22.500	552.077	1.815.557

L'incremento di maggior rilievo ha interessato l'acquisto e l'allestimento degli uffici di Roma, nei quali è attiva l'unità locale. Gli altri incrementi riguardano gli investimenti programmati, principalmente per attrezzature industriali ed informatiche.

Operazioni di locazione finanziaria

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

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	383.385
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	79.780
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	193.234
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	5.378

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano ad euro 7.925.814, con una variazione in aumento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 6.382.820.

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

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto intervenute nel corso dell'esercizio:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio				
Costo	454.493	520.001	974.494	-
Valore di bilancio	454.493	520.001	974.494	-
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.445.972	1	1.445.973	373.576
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	293.855	-	293.855	-
Altre variazioni	5.047.466	-	5.047.466	-
Totale variazioni	6.199.583	1	6.199.584	373.576
Valore di fine esercizio				

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Costo	6.947.931	520.002	7.467.933	373.576
Svalutazioni	293.855	-	293.855	-
Valore di bilancio	6.654.076	520.002	7.174.078	373.576

L'incremento del valore delle partecipazioni registrato nel corso dell'esercizio riguarda, tra l'altro:

- l'acquisizione nella società Castore S.a.s. di Capital Solution S.r.l. nella quale la Vostra Società detiene una quota di partecipazione del 79,92%, pari ad euro 1.425.972. L'investimento iniziale è stato interessato da un rimborso di capitale perfezionatosi nell'esercizio e da una riduzione del capitale sociale. Il valore di bilancio è espresso al netto di tali rimborsi;
- la sottoscrizione degli aumenti di capitale della controllata Fabrica X Srl per complessivi euro 1.583.750;
- la sottoscrizione dell'aumento di capitale di euro 245.000, con versamento di sovrapprezzo di euro 2.720.000, della controllata San Siro Benessere S.r.l.;
- la costituzione delle due nuove società TB10 S.r.l. e TB11 S.r.l., con sottoscrizione del relativo capitale sociale di euro 10.000 ciascuna;

L'incremento di euro 498.716, ripartito tra varie società controllate, rappresenta l'ammontare di incremento del costo delle varie partecipazioni a fronte dei vari versamenti eseguiti in conto capitale e in conto copertura perdite, ovvero alle rinunce al rimborso di parte dei finanziamenti prima d'ora concessi in favore delle società controllate;

L'incremento in società collegate riguarda la partecipazione ad una società senza capitale di diritto americano, funzionale all'avvio di operazioni immobiliari.

Tra le immobilizzazioni finanziarie 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, intervenute nel corso dell'esercizio:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	568.500	(190.340)	378.160	378.160
Totale crediti immobilizzati	568.500	(190.340)	378.160	378.160

I crediti immobilizzati sono costituiti esclusivamente da finanziamenti, infruttiferi e fruttiferi, concessi ad imprese controllate per temporanee esigenze di liquidità. La variazione rilevata rispetto all'esercizio precedente riflette i vari rimborsi ricevuti nel corso dell'anno e le 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
Milano Sviluppo Srl	150.000	Finanziamento Infruttifero
Gallarate Sviluppo Srl	198.660	Finanziamento Infruttifero
TB04 Srl	14.500	Finanziamento Infruttifero
M.E.P. Works Srl	40.000	Finanziamento Infruttifero
- F.do Svalutazione Credito	(40.000)	
Fabrica X Srl	15.000	Finanziamento Fruttifero
Totale	**378.160**	

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato fatto accantonando uno specifico fondo svalutazione per l'ammontare di euro 40.000, corrispondente all'intero importo del credito vantato nei confronti la società controllata M.E.P. WORKS S.r.l.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono meglio dettagliate 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
CASTORE SAS DI CAPITAL SOLUTION SRL	Milano	93521740725	100.000	7.959.221	429.816	79.920	79,92%	1.425.972
FABRICA X SRL	Milano	10803660967	3.125.000	(5.181)	3.120.392	1.593.750	51,00%	1.599.150
GALLARATE SVILUPPO SRL	Milano	10144410965	40.000	(3.708)	40.792	20.800	52,00%	32.684
LOGI-TECH SRL	Milano	01922050032	20.000	(15.979)	9.006	12.000	60,00%	22.198
M.E.P. WORKS SRL	Milano	11390300967	20.000	(34.056)	(12.167)	12.000	60,00%	-
MILANO SVILUPPO SRL	Milano	05634280969	90.000	(767.786)	3.057.126	72.000	80,00%	301.000
SAN SIRO BENESSERE SRL	Milano	10705410966	255.000	(11.598)	2.966.402	255.000	100,00%	2.966.402
TB01 SRL	Milano	10144390969	10.000	(5.555)	10.445	10.000	100,00%	10.445
TB04 SRL	Milano	10396080961	10.000	(2.522)	10.586	10.000	100,00%	10.856
TB06 SRL	Milano	10705760964	10.000	(1.540)	10.460	10.000	100,00%	10.460
TB07 SRL	Milano	10803250967	10.000	(1.597)	10.403	10.000	100,00%	10.403
TB09 SRL	Milano	10803940963	10.000	(1.597)	10.402	5.500	55,00%	5.721
TB10 SRL	Milano	12067100961	10.000	(3.574)	10.425	10.000	100,00%	10.425
TB11 SRL	Milano	12067230966	10.000	(3.574)	10.425	10.000	100,00%	10.425
TECHBAU GREEN ENERGY SRL	Milano	10144400966	10.000	(7.177)	10.868	10.000	100,00%	237.934
Totale								6.654.075

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

Per le seguenti partecipazioni iscritte in bilancio la valutazione è stata fatta applicando il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori. Trattasi di: MTM HOTELS S.r.l., MILANO SVILUPPO S.r.l., CASTORE S.a.s. DI CAPITAL SOLUTION S.r.l., TECHBAU GREEN ENERGY S.r.l., GALLARATE SVILUPPO S.r.l., LOGI-TECH S.r.l., FABRICA X S.r.l.

In particolare, per la valutazione delle partecipazioni detenute nelle società MTM HOTELS S.r.l., MILANO SVILUPPO S.r. l. e CASTORE S.a.s. DI CAPITAL SOLUTION 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., LOGI-TCH S.r.l., GALLARATE SVILUPPO S.r.l. e FABRICA X S.r.l., suddette società presentano piani di sviluppo strategici rilevanti e tali da giustificare la differenza tra il valore di bilancio determinato al costo ed il valore del Patrimonio Netto contabile della partecipata.

Le partecipazioni detenute nelle seguenti società, invece, sono state valutate con il metodo del Patrimonio Netto. Trattasi di: TB01 S.r.l., TB04 S.r.l., TB06 S.r.l., TB07 S.r.l., TB09 S.r.l., TB10 S.r.l., TB11 S.r.l., SAN SIRO BENESSERE S.r.l., M.E. P. WORKS S.r.l.

Le svalutazioni rilevate nell'esercizio, complessivamente pari ad euro 293.855, mostrano l'effetto dell'adeguamento del valore delle partecipazioni di talune 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	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
MTM HOTELS SRL	Torri del Benaco (VR)	04239940234	60.000	238.463	1.896.880	20.000	33,33%	520.000
SP TECHBAU PEC 3 LLC	USA		-	-	-	1	20,00%	1
SP TECHBAU LLC	USA		-	-	-	1	20,00%	1
Totale								520.002

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	378.160	378.160
Totale	378.160	378.160

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 esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	377.412.685	(219.120.589)	158.292.096
Acconti	2.252.074	2.575.336	4.827.410
Totale rimanenze	379.664.759	(216.545.253)	163.119.506

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.

Al fine di dare maggiore chiarezza alle poste di bilancio, vi informiamo che la voce rimanenze è comprensiva dell'importo di euro 92.920.881 relativi a SAL, che prudenzialmente abbiamo preferito considerare lavori in corso su ordinazione e non ricavi definitivamente conseguiti, in quanto resta, comunque, sempre pendente l'alea connessa alla consegna del cantiere. Vi

anticipiamo che per coerenza espositiva e necessità contabile la contropartita di tale posta attiva di bilancio è iscritta tra i debiti verso clienti per acconti ricevuti. Al netto di questa posta, le rimanenze per lavori in corso ammontano ad euro 65.371.215.

Il fondo svalutazione rimanenze ha avuto la seguente movimentazione nel corso dell'esercizio:

F.do Svalutazione lavori in corso	Ammontare in euro
Consistenza iniziale al 30.06.2021	11.135
Accantonamenti	276.987
Utilizzi	11.135
Consistenza finale al 30.06.2022	276.987

Si precisa che il fondo svalutazione lavori in corso, pari ad euro 276.987 al 30 giugno 2022 si riferisce alla svalutazione dell'avanzamento lavori non ancora fatturato relativo ad alcune commesse valutate a percentuale di completamento, a fronte delle quali oggettivi fatti occorsi negli esercizi precedenti ed i cui effetti non sono ancora del tutto risolti nell'esercizio corrente, hanno fatto sorgere dubbi circa la capacità dei clienti di far fronte agli impegni contrattuali presi con la Società.

Nel corso dell'esercizio è stato ulteriormente accantonato, in diretta deduzione del valore delle rimanenze, il fondo rischi a copertura delle perdite attese nel completamento di alcune commesse, per le quali a fine esercizio sono stati determinati oneri futuri attesi (euro 276.987).

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 57.351.816, di cui quanto ad euro 3.885.310 esigibili oltre l'esercizio successivo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	45.952.410	(4.645.487)	41.306.923	41.306.923	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	235.460	4.071.430	4.306.890	4.306.890	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.027.106	(900.131)	126.975	126.975	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	717.466	264.000	981.466		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.626.467	(996.905)	10.629.562	6.744.252	3.885.310
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	59.558.909	(2.207.093)	57.351.816	52.485.040	3.885.310

I "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 41.306.923 contro l'ammontare di euro 45.952.410 dell'esercizio precedente. Sono esposti al netto delle note di credito da emettere e del relativo fondo svalutazione, complessivamente pari ad euro 3.499.480, che è stato incrementato di 1.246.289 rispetto all'esercizio precedente.

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

- Depositi cauzionali vari per euro 287.847;
- Caparre confirmatorie per euro 10.328.615, 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 13.100, il cui rimborso segue il piano di rateazione concordato.

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 30.06.2021	2.253.191
Accantonamenti	1.246.289
Utilizzi	0
Consistenza finale al 30.06.2022	3.499.480

La voce "Crediti verso imprese controllate" comprende il credito derivante dall'integrale fatturazione di opere varie verso la società controllata Fabrica X S.r.l. relativi a un'area edificabile oggetto di operazione immobiliare a cui è interessata la Società. Si rimanda alla descrizione della voce Risconti passivi per ulteriori precisazioni.

I "Crediti tributari" ammontano al 30.06.2022 ad euro 126.975 (euro 1.027.106 alla data di chiusura del precedente esercizio). La diminuzione è legata principalmente alla completa svalutazione di un credito fiscale considerato non recuperabile pari a euro 266.919 e alla diminuzione del credito IRES pari ad euro 608.658.

La voce "Crediti per imposte anticipate" al 30.06.2022 è relativa ad imposte anticipate, stanziate 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 le 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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	ESTERO	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	41.306.923	-	41.306.923
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	4.306.890	-	4.306.890
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	122.859	4.116	126.975
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	981.466	-	981.466
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.629.562	-	10.629.562
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	57.347.700	4.116	57.351.816

I crediti verso soggetti esteri riguardano esclusivamente crediti tributari per richieste di rimborso Iva avanzate a Paesi della Comunità Europea.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	7.072.263	2.210.847	9.283.110
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.072.263	2.210.847	9.283.110

Come prescritto dall'OIC 20, tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni risultano iscritti temporanei investimenti di liquidità di titoli e prodotti finanziari, incrementati nel corso dell'esercizio per euro 2.210.847 e complessivamente pari ad euro 9.283.110, valutati al minore tra costo e valore di realizzo.

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	81.440.423	45.992.452	127.432.875
Denaro e altri valori in cassa	1.993	3.607	5.600
Totale disponibilità liquide	81.442.416	45.996.059	127.438.475

Gli importi si riferiscono alle giacenze di cassa ed ai saldi attivi di conto corrente. Si evidenzia inoltre che, nella voce "depositi bancari e postali" al 30 giugno 2022, sono inclusi circa euro 15.889 relativi a saldi attivi di carte di credito prepagate.

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

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	246.273	208.414	454.687
Totale ratei e risconti attivi	246.273	208.414	454.687

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti attivi	382.796
	Risconti attivi pluriennali	71.891
	Totale	**454.687**

I risconti attivi ammontano ad euro 454.687 e sono aumentati di euro 208.414 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.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del Codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

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 52.646.071 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 11.362.034 rispetto al precedente esercizio.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	9.698.833	-	351.167	-	-		10.050.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	-	-	-	-		759.852
Riserva legale	1.234.579	705.188	-	-	-		1.939.767
Altre riserve							
Riserva straordinaria	6.376.639	22.672.551	(351.167)	8.500.000	1		20.198.024
Varie altre riserve	-	-	1	-	-		1
Totale altre riserve	6.376.639	22.672.551	(351.166)	8.500.000	1		20.198.025
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(163.605)	-	283.918	(163.605)	-		283.918
Utile (perdita) dell'esercizio	23.377.739	(23.377.739)	-	-	-	19.414.509	19.414.509
Totale patrimonio netto	41.284.037	-	283.919	8.336.395	1	19.414.509	52.646.071

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di euro	1
Totale	1

Nel corso dell'esercizio ha avuto corso un aumento di capitale gratuito, perfezionatosi mediante l'utilizzo di parte delle risorse accantonate e disponibili nella riserva straordinaria.

Gli incrementi della Riserva Legale e della Riserva Straordinaria sono dovuti alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente. Nel corso dell'esercizio la riserva straordinaria è diminuita in seguito alla distribuzione di dividendi per complessivi euro 8.500.000, come da delibere assembleari del 05.07.2021 e del 05.11.2021.

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

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	10.050.000	Capitale		-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	Capitale	A;B;C	759.852	-
Riserva legale	1.939.767	Capitale	B	1.939.767	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	20.198.024	Capitale	A;B;C	20.198.024	19.500.000
Varie altre riserve	1	Capitale		-	-
Totale altre riserve	20.198.025	Capitale		20.198.024	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	283.918	Capitale		-	-
Totale	33.231.562			22.897.643	19.500.000
Quota non distribuibile				1.939.767	
Residua quota distribuibile				20.957.876	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1	Capitale
Totale	1	

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	(163.605)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	373.576
Decremento per variazione di fair value	(163.605)
Effetto fiscale differito	(89.658)
Valore di fine esercizio	283.918

Fondi per rischi e oneri

La voce comprende gli accantonamenti al fondo imposte differite e ai fondi per rischi ed oneri, complessivamente pari ad euro 1.189.658.

L'incremento del "Fondo per rischi e oneri" intercorso nell'esercizio è dovuto alla rilevazione contabile della fiscalità differita, pari ad euro 89.658 del valore Mark to Market (MTM) per i contratti di derivati in essere.

Inoltre, nel corso dell'esercizio è stato accantonato un ulteriore somma di euro 100.000 a copertura di potenziali rischi generici;

Nella seguente tabella vengono esposte 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	-	163.605	1.072.000	1.235.605
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	89.658	-	100.000	189.658
Utilizzo nell'esercizio	-	-	72.000	72.000
Altre variazioni	-	(163.605)	-	(163.605)
Totale variazioni	89.658	(163.605)	28.000	(45.947)
Valore di fine esercizio	89.658	-	1.100.000	1.189.658

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 a contenziosi in essere, incrementato di euro 100.000 nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
altri		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	1.100.000
	Totale	**1.100.000**

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	30.566
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	479.018
Utilizzo nell'esercizio	481.029
Totale variazioni	(2.011)
Valore di fine esercizio	28.555

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 nell'attivo circolante ammontano, complessivamente, ad euro 313.644.299, di cui quanto ad euro 56.581.279 esigibili oltre l'esercizio successivo.

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	51.747.549	18.627.401	70.374.950	13.793.671	56.581.279
Acconti	314.872.054	(217.281.165)	97.590.889	97.590.889	-
Debiti verso fornitori	108.372.331	9.336.897	117.709.228	117.709.228	-
Debiti verso imprese controllate	4.770.825	2.853.636	7.624.461	7.624.461	-
Debiti tributari	9.831.489	860.761	10.692.250	10.692.250	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	645.581	189.708	835.289	835.289	-
Altri debiti	2.316.018	6.501.214	8.817.232	8.817.232	-
Totale debiti	492.555.847	(178.911.548)	313.644.299	257.063.020	56.581.279

Debiti verso banche

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

Descrizione	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
debiti verso banche	11.035	66.755.426	3.608.489	70.374.950

I debiti per finanziamenti a medio termine sono 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 18/24 mesi.

I debiti per finanziamento riguardano il finanziamento concesso da BPM per la ristrutturazione della sede di Castelletto Sopra Ticino. Il debito è assistito da garanzia ipotecaria, prestata dalla società proprietaria, locatrice dell'immobile.

Si segnala che due contratti di finanziamento prevedono il rispetto di determinati parametri finanziari (c.d. Covenants) che alla data del 30 giugno 2022 risultano rispettati.

Acconti

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

Si richiama quanto già esposto commentando le rimanenze finali per ribadire che nella voce "Acconti", pari ad euro 97.590.889, sono compresi debiti presso clienti per stati di avanzamento lavori che, per i motivi già illustrati, riteniamo più corretto e veritiero esporre in bilancio nella posta in commento, anche al fine di evitare di rappresentare ricavi definitivi, ancorché detti ricavi siano ancora sospesi, almeno sino alla consegna del cantiere.

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori", iscritti nel bilancio al loro valore nominale, rappresentano l'indebitamento della Società per acquisti di materiali, merci e prodotti e prestazioni di servizi ricevuti. Il valore incrementa per Euro 9.336.897 rispetto al precedente esercizio principalmente a causa di una rivisitazione dei termini di pagamento concordati con alcuni fornitori rispetto all'esercizio precedente.

Debiti verso imprese controllate

I "Debiti verso imprese controllate" derivano principalmente da debiti di consolidato fiscale verso la società controllata Milano Sviluppo per Euro 3.434.461, un debito finanziario verso San Siro benessere per Euro 2.840.000, con la quale è stato definito uno specifico accordo per la gestione della tesoreria, a cui è principalmente legato l'incremento della voce.

Debiti tributari

L'importo dei "Debiti tributari" esposto in bilancio, si riferisce principalmente al debito IVA pari a 9.093.620 e al debito IRES pari ad Euro 1.264.953.

Altri debiti

I debiti cauzionali/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
Altri debiti		
	Depositi cauzionali ricevuti	7.096.951
	Debiti v/amministratori	1.967
	Debiti v/emittenti carte di credito	12.887
	Debiti diversi verso terzi	110.040
	Personale c/retribuzioni	652.083
	Personale c/nota spese	55
	Dipendenti c/retribuzioni differite	941.364
	Dipendenti c/anticipazioni enti vari	1.885
	Totale	**8.817.232**

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Consist. finale
altri debiti	2.316.018	6.501.214	8.817.232

La voce altri debiti è composta, fondamentalmente da debiti per depositi cauzionali ricevuti per l'avvio di progetti immobiliari, incrementatisi di euro 6.165.931 rispetto all'esercizio precedente, e da debiti verso il personale dipendente, per retribuzioni, anche differite.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	ESTERO	Totale
Debiti verso banche	70.374.950	-	70.374.950
Acconti	97.590.889	-	97.590.889
Debiti verso fornitori	114.374.100	3.335.128	117.709.228
Debiti verso imprese controllate	7.624.461	-	7.624.461
Debiti tributari	10.692.250	-	10.692.250
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	835.289	-	835.289
Altri debiti	8.817.232	-	8.817.232
Debiti	310.309.171	3.335.128	313.644.299

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	12.800.000	12.800.000	57.574.950	70.374.950
Acconti	-	-	97.590.889	97.590.889
Debiti verso fornitori	-	-	117.709.228	117.709.228

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso imprese controllate	-	-	7.624.461	7.624.461
Debiti tributari	-	-	10.692.250	10.692.250
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	835.289	835.289
Altri debiti	-	-	8.817.232	8.817.232
Totale debiti	12.800.000	12.800.000	300.844.299	313.644.299

I debiti assistiti da garanzie reali su beni propri, sono relativi a due operazioni a sviluppo 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.

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.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	104.757	104.757
Risconti passivi	4.334.221	4.334.221
Totale ratei e risconti passivi	4.438.978	4.438.978

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi	104.757
	Risconti passivi	4.334.221
	Totale	**4.438.978**

I ratei passivi, pari ad euro 104.757, si riferiscono esclusivamente ad interessi passivi.

Tra i risconti passivi, invece, è necessaria una nota particolare in relazione al risconto di euro 4.306.891, costituito dalla rettifica di un ricavo, derivante dall'integrale fatturazione di opere varie per un Comune dell'interland milanese, a fronte delle quali il suddetto Comune ha trasferito alla società controllata Fabrica X un'area edificabile oggetto di operazione immobiliare a cui è interessata, sia direttamente sia indirettamente, la vostra società. Il risconto è stato determinato sulla base della quota parte di ricavi relativi a lavori ancora da realizzare alla chiusura dell'esercizio.

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

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

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

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche. I ricavi conseguiti all'estero fanno riferimento ad operazioni immobiliari in area europea. Nell'esercizio precedente i ricavi erano riferibili, essenzialmente, all'area Italia.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	504.808.214
Estero	6.468.050
Totale	511.276.264

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.

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione. Nel corso dell'esercizio la società ha incassato dividendi da società controllate per l'ammontare di euro 6.745.012.

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice civile diversi dai dividendi.

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	901.457
Altri	1.697.537
Totale	2.598.994

Gli altri oneri finanziari sono pressochè interamente costituiti, quanto ad euro 1.695.070, da quota parte di utili di spettanza di associati in contratti di associazione in partecipazione conclusi nell'esercizio. Detto importo è stato pagato agli aventi diritto.

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
utili e perdite su cambi	*7-*		
Utile su cambi		-	165
Perdita su cambi		-	172
Totale voce		**-**	**7-**

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: le partecipazioni in società controllate sono state svalutate per l'ammontare di euro 293.855; i crediti immobilizzati sono stati svalutati per euro 40.000; 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 570.469, su cui ha inciso la particolare situazione di volatilità dei mercati finanziari.

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.

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

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

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

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

Imposte relative ad esercizi precedenti

Le imposte relative ad esercizi precedenti si riferiscono all'allineamento della stima dell'IRES rilevata nel bilancio precedente con i valori emergenti dalla rispettiva dichiarazione dei redditi.

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 e all'IRAP.

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

Imposta	Aliquote
IRES	24%
IRAP	3,9%

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
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee imponibili	4.089.442
Differenze temporanee nette	4.089.442
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(717.466)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(264.000)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(981.466)

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	Aliquota IRAP
Fondo svalutazione crediti tassato	1.989.442	1.000.000	2.989.442	24,00%	717.466	3,90%
Fondo rischi controversie	1.000.000	100.000	1.100.000	24,00%	264.000	3,90%

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	6
Quadri	16
Impiegati	94
Operai	5
Totale Dipendenti	121

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
Compensi	517.687	28.376

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	129.570
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	129.570

La società in data 23/03/2022 ha affidato l'incarico della revisione contabile del presente bilancio d'esercizio e dei due successivi (e quindi fino all'approvazione del bilancio al 30/06/2024) alla Società di Revisione EY S.p.a.

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	9.698.833	9.698.833	351.167	351.167	10.050.000	10.050.000

Nel corso dell'esercizio è stata perfezionata un'operazione di aumento del capitale sociale mediante imputazione a capitale di parte della riserva straordinaria, portando così l'ammontare complessivo del Capitale Sociale ad euro 10.050.000, 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
Passività potenziali	80.674.951

L'importo di euro 4.670.608 rileva garanzie assicurative prestate dalla società, principalmente nei confronti di Comuni per il completamento di opere di urbanizzazione e/o per altre obbligazioni assunte nei confronti del garantito e di futura esecuzione.

L'importo di euro 68.080.050 rileva garanzie bancarie prestate dalla Società a terzi dalle banche corrispondenti, per obbligazioni prevalentemente relative a caparre, acconti incassati ed a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni previste dai contratti.

L'importo di euro 7.024.293 rileva garanzie assicurative prestate a terzi, nell'interesse della società, in qualità di coobbligato, anch'esse prevalentemente nei confronti di Comuni come sopra specificato.

L'importo di euro 900.000 rileva una garanzia rilasciata dalla Società, in qualità di coobbligata, in favore della società controllata TB04 S.r.l. in relazione a progetti avviati da detta società.

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

Tutte 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.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

- contratto n. A1B84255, stipulato in data 25/02/2020 con "Bnp Paribas Lease Group SA", scadente il 24/01/2025, avente ad oggetto Sollevatore telescopico rotante Manitou MRT 2550. L'importo delle rate residue al 30/06/2022 ammontava ad euro 86.153;
- contratto n. A1B99258, stipulato in data 27/05/2020 con "Bnp Paribas Lease Group SA", scadente il 26/04/2025, avente ad oggetto Sollevatore telescopico rotante Manitou MRT 2150. L'importo delle rate residue al 30/06/2022 ammontava ad euro 90.863;

- contratto n. 1164446/1, stipulato in data 01/12/2020 con "Alba Leasing Spa", scadente il 30/11/2023, avente ad oggetto autovettura AUDI. L'importo delle rate residue al 30/06/2022 ammontava ad euro 14.167.

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, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi energetici e di quelli delle materie prime e dei trasporti.

Tuttavia, l'attività caratteristica prosegue in conformità alla pianificazione economica-finanziaria di medio termine, a suo tempo avviata e, nei limiti di quanto consentito dal contratto e dalla legge, si procede al recupero, almeno parziale, dei rincari che si stanno via via subendo.

Si segnala, inoltre, che operazioni con società controllata e collegata, da tempo avviate, hanno trovato definitiva esecuzione subito dopo la chiusura dell'esercizio, con risultati significativamente positivi per la Vostra Società.

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

Come già esposto esaustivamente in precedenti sezioni della nota integrativa, cui si rimanda, la società in essere due operazioni di copertura del rischio di tasso. Sulla base delle evidenze di mercato, il fair-value (MTM) è positivo e pari ad euro 373.576; esso è stato rilevato, pertanto, nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni finanziarie nella Voce B) III 4), in osservanza del relativo principio contabile (OIC 32).

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

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società segnala di non avere alcun beneficio da segnalare, ad eccezione del credito d'imposta maturato per l'acquisto di beni nuovi e strumentali all'esercizio dell'attività, complessivamente pari ad euro 11.073.

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 come segue l'utile d'esercizio conseguito di euro 19.414.509,25:

euro 70.233,40 alla Riserva legale, fino al raggiungimento di un quinto del Capitale Sociale, mentre i residui euro 19.344.275,85 alla 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 30/06/2022 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 (NO), 12/10/2022

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

(Francesco Ostuni)

TECHBAU S.P.A.
Società per Azioni
Sede in Milano - Piazza Giovine Italia n. 3
Capitale sociale € 10.050.000,00 interamente versato
Codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione Registro Imprese
di Milano Monza Brianza Lodi 06336690968

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 30.06.2022

Signori Azionisti,
il bilancio al 30.06.2022, che viene sottoposto al Vostro esame, evidenzia un utile netto di € 19,4/M (€ 23,4/M nell'esercizio precedente); gli accantonamenti e gli ammortamenti a carico dell'esercizio sono pari ad € 1,9 (€ 1,0/M nell'esercizio precedente).
Prima di fornirvi le informazioni richieste dalla Legge sull'esercizio e sull'assetto della vostra società riteniamo opportuno intrattenervi brevemente sui cambiamenti intervenuti nel corso dell'esercizio. Quello più importante ha riguardato la cessione da parte del socio unico del 50% della propria partecipazione ad un primario fondo comune di investimento, che opera a livello mondiale ed ha una forte vocazione nel comparto immobiliare. Di conseguenza è mutata anche la governance della società e sono state elaborate strategie di sviluppo più ambiziose ed adeguate alle potenzialità strategiche che si stanno valutando e di cui vi daremo via via comunicazione.
Nel complesso, l'esercizio in esame, a consuntivo, è risultato coerente con la pianificazione di medio periodo, a suo tempo elaborata e ha confermato le linee di sviluppo della Vostra Società. L'attività preponderante ha riguardato la costruzione di grandi edifici con destinazione logistica, ma sono state anche avviate importanti iniziative finalizzate alla costruzione di edifici con diversa destinazione, terziaria o residenziale, appunto in un'ottica di diversificazione dell'attività e sviluppo in altre aree delle costruzioni.
Come è anche rilevabile dalla nota integrativa al bilancio, tutta l'attività è stata svolta fondamentalmente sul territorio nazionale.
Per quanto riguarda le dinamiche dei prezzi, è utile premettere che i prezzi di vendita dipendono dalle peculiarità dell'immobile e pertanto essi sono ben difficilmente comparabili. In ogni caso la politica di prezzo adottata ha tenuto conto non solo dei costi di realizzo e dei connessi margini di costruzione ma anche di valutazioni finanziarie di rischio insite nell'attività svolta. Tenuto conto di quanto precede, si segnala una strisciante tendenza al rialzo dei prezzi di vendita, indotta principalmente dal rialzo dei costi di produzione (questo fenomeno si è fortemente accentuato nell'ultimo quadrimestre dell'esercizio), senza impatti significativi sui margini di progetto.
Passando alla gestione caratteristica della vostra società, vi segnaliamo anzitutto il forte incremento dei ricavi delle vendite, passati da € 273,2/M ad € 511,2/M che tuttavia deve essere letto congiuntamente con la variazione in diminuzione delle rimanenze per lavori in corso, passati da un valore positivo nell'esercizio 20/21 di € 58,4/M ad un valore negativo nell'esercizio in esame di € 218,8/M. Va subito specificato che questa variabilità è da ritenersi strutturale per il settore economico di attività. Essa, infatti, dipende, per esempio, dal trasferimento definitivo al compratore nell'esercizio in corso. Ciò implica l'incremento formale delle vendite e il decremento del valore delle rimanenze per immobili in corso di realizzo.
Rispetto al precedente esercizio, il valore complessivo della produzione segna una riduzione del 10% circa. A tal proposito riteniamo utile segnalare che tale riduzione non costituisce un indicatore di perdita di fatturato ma è, pressoché interamente, da correlare alle peculiarità del settore in cui opera la vostra società.
Gli altri ricavi e proventi registrano un incremento da € 2,1/M ad € 8,1/M; essi sono rappresentati per la parte preponderante dal realizzo di diritti immobiliari acquistati nell'ambito di operazioni sviluppate nell'esercizio (€ 4,4/M). Nella posta in esame sono confluiti inoltre canoni di locazione e proventi per corrispettivi prestati per la gestione e la manutenzione di fabbricati industriali.
Le dinamiche dei costi di produzione riflettono l'andamento dei ricavi. I costi di acquisto dei materiali impiegati nel ciclo produttivo registrano una riduzione conseguente alla diminuzione del valore della produzione di cui vi abbiamo detto pocanzi. Lo stesso dicasi per quanto riguarda le prestazioni di

servizi: in tale voce, la posta di gran lunga prevalente riguarda le lavorazioni di terzi e le prestazioni professionali tecniche: le prime sono significativamente diminuite, passando da € 155,6/M ad € 135,1/M, mentre le seconde sono in aumento, essendo passate da € 11,0/M a 16,2/M. Detto aumento è direttamente funzionale alla fase di sviluppo in atto, che, come è intuibile, è normalmente preceduta dall'aumento dei costi di progettazione.
Per quanto riguarda i prezzi unitari di acquisto, nell'esercizio si è registrato un andamento sostanzialmente costante per tutto il primo semestre (cioè il secondo semestre del 2021), mentre nel secondo semestre dell'esercizio (cioè primo semestre 2022) sono state rilevate tensioni sui prezzi di taluni materiali, indotte principalmente dalla crisi energetica conseguente alla guerra Russia Ucraina. Questi incrementi, relativi alle commesse in corso, sono stati in parte assorbiti dai nostri fornitori, in parte recuperati attraverso incrementi di efficienza, in parte trasferiti sulla clientela, ed in parte tenuti a carico del conto economico.
L'aumento medio complessivo dei costi conseguente al rincaro dei prezzi unitari verificatosi nel corso dell'esercizio può essere stimato pari al 12-15%; esso ha gravato sui margini della società per circa 2-3%.
Le spese per il godimento beni di terzi sono aumentate da € 3,5/M ad € 4,2/M. La variazione di tale voce di costo va correlata alla dislocazione dei vari cantieri ed al noleggio di attrezzature, prevalentemente macchine particolari di cantiere. Queste ultime hanno segnato un aumento da € 2,6/M ad € 2,9/M.
Le spese per il personale registrano un incremento del 23% circa rispetto all'esercizio precedente. Detto incremento è stato determinato sia dall'incremento dell'organico aziendale sia da aumenti delle retribuzioni. E' opportuno sottolineare l'attenzione continua riservata alla formazione e alla professionalità dei lavoratori della Vostra società; inoltre molta attenzione è riservata anche agli interventi in materia di sicurezza sul lavoro e igiene ambientale. Riteniamo doveroso segnalarvi che il grave incidente richiamato nella relazione a commento del bilancio chiuso 30.06.2021 non ha portato conseguenze negative per Techbau S.p.A.
Gli ammortamenti a carico dell'esercizio registrano un lieve incremento, pur mantenendosi in valore assoluto poco significativi.
Per quanto riguarda gli accantonamenti per rischi e oneri, abbiamo operato prudenziali svalutazioni di crediti commerciali in relazione al contenzioso in atto, con un committente tedesco, aggiuntive rispetto a quelle già previste in esercizi precedenti, nonché ulteriori accantonamenti per rischi potenziali. Complessivamente gli ammortamenti e le svalutazioni sono passati da € 0,9/M (2020/2021) a € 1,9/M (2021/2022).
Gli oneri diversi di gestione permangono sostanzialmente invariati, la voce di maggior rilevanza riguarda l'imposta municipale unica su beni immobili, imposte indirette varie, nonché sopravvenienze passive di diversa natura.
La gestione finanziaria rileva innanzitutto i proventi da partecipazioni, che passano da € 5,6/M ad € 6,7/M. La variazione più consistente riguarda gli utili distribuiti dalla partecipata "Castore S.a.s. di Capital Solution S.r.l.", correlata alla gestione di operazioni immobiliari sottostanti. Per un approfondimento su tali operazioni vi rimandiamo anche al commento sull'attività svolta dalle società controllate.
Gli altri proventi finanziari registrano un incremento significativo ma assai più modesto in valore assoluto.
Tra gli oneri finanziari vi segnaliamo i costi relativi ad una associazione in partecipazione che rilevano la quota parte spettante all'associato (1,7/M).
In relazione alle variazioni dell'indebitamento complessivo, sulla quale vi intratterremo tra poco, segnaliamo l'aumento degli interessi passivi; tuttavia è utile precisare che parte di tali interessi sono da considerare veri e propri costi diretti di produzione in quanto rigorosamente funzionali all'attività di costruzione della Vostra Società e come tali considerati nella determinazione dei costi di quell'attività.
La riduzione complessiva delle poste accese ai "proventi e oneri finanziari" (passate da 5,2/M a 4,3/M) è da attribuire interamente ai costi relativi all'associazione in partecipazione dei quali vi abbiamo pocanzi detto.
Le rettifiche di valore rilevano alcune svalutazioni di partecipazioni, a proposito delle quali vi rimandiamo al commento delle attività svolte attraverso le controllate, nonché la svalutazione di titoli

iscritti nell'attivo circolante (€ 0,6/M).
Le imposte dell'esercizio sono aumentate in relazione all'incremento del reddito imponibile determinato in base alla normativa fiscale vigente.

Investimenti
Gli investimenti realizzati nell'esercizio sono stati articolati come segue:

- **immobilizzazioni immateriali**: nel corso dell'esercizio è stato migliorato il sistema software aziendale ed inoltre è stato registrato il marchio "Techbau".
Infine sono state capitalizzate alcune modeste spese su beni di terzi.
La riduzione delle poste in rassegna è stata determinata dall'ammortamento diretto delle poste medesime.
- **immobilizzazioni materiali**: l'investimento di maggior rilievo è dato dall'immobile destinato ad uffici in Roma, nel quale è stata insediata la sede operativa della società in quell'area geografica. Si precisa che essa non costituisce sede secondaria ai sensi di Legge.
Gli altri investimenti sono stati di entità modesta e hanno riguardato attrezzature, macchine per ufficio e arredi.
Per quanto riguarda la dinamica delle immobilizzazioni in rassegna vi rimandiamo a quanto indicato nella nota integrativa.
- **Immobilizzazioni finanziarie**
Gli investimenti dell'esercizio hanno interessato le società Techbau Green Energy S.r.l.; San Siro Benessere S.r.l.; Fabrica X S.r.l. e Castore S.a.s. di Capital Solution.
A proposito di tali investimenti vi rimandiamo a quanto riportato a proposito delle attività svolte dalle società controllate.
Completando il commento agli investimenti dell'esercizio vi ricordiamo che essi sono stati tutti sostenuti con la capacità di autofinanziamento della Vostra Società.

Assetto finanziario
Il rendiconto finanziario (che è parte integrante del bilancio dell'esercizio chiuso al 30.06.2022) mette in evidenza la dinamica dei flussi finanziari; esso è mantenuto in equilibrio ed è funzionale ai piani di sviluppo della società. Dall'esame del bilancio potete infatti constatare la consistenza delle disponibilità immediate, a fronte di indebitamento a medio termine, articolato e coerente con i programmi di produzione dei vari cantieri. A tale proposito è utile segnalare che i lavori in corso in rimanenza alla chiusura dell'esercizio sono coperti da commesse, con tempi di completamento correlati alle scadenze dei debiti contratti per il finanziamento delle commesse medesime.
L'efficienza finanziaria dell'assetto della Vostra Società è confermata dall'entità degli interessi bancari che sono ammontati complessivamente a 0,8/M, a fronte di un valore complessivo della produzione di 300,5/M.
Concludendo il commento sull'assetto finanziario della Vostra Società, Vi segnaliamo l'incremento di attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, passate da 7,1/M ad € 9,3/M, per effetto di un incremento delle eccedenze liquide temporanee investite sui mercati finanziari.
Per quanto riguarda la struttura dell'indebitamento, non è variata rispetto al passato e, come già più volte accennato, l'indebitamento bancario è prevalentemente correlato ai vari cantieri attivi della società.
Inoltre, proprio al fine di dare maggiore consistenza all'assetto finanziario complessivo e tenuto conto dei piani di sviluppo avviati, nel corso dell'esercizio, sono stati assunti finanziamenti a medio termine con la garanzia del medio credito centrale, per € 29/M.
Infine vi segnaliamo che è proseguito l'ammortamento, in conformità al piano di rimborso, del finanziamento ipotecario a suo tempo erogatoci BPM, con garanzia sull'immobile della partecipante AMH S.r.l., come anche indicato in nota integrativa.
I debiti di funzionamento sono costituiti da debiti verso i lavorativi per retribuzioni differite; verso l'erario e verso Istituti di Previdenza e verso i fornitori, tutti regolati alle rispettive scadenze. Tra gli altri debiti vi sono debiti per caparre e/o cauzioni ricevute per € 7,1/M.

ATTIVITA' SVOLTA DALLE SOCIETA' CONTROLLATE
Di seguito vi forniamo le informazioni sulle attività delle società controllate, limitandoci a quelle che hanno svolto attività significative, ovvero anche indirettamente coinvolte nell'attività sociale.

Società controllate.

- Logi-tech S.r.l.: la controllata in esame ha chiuso l'esercizio al 30.06.2022 con un risultato leggermente negativo; tuttavia anche nell'esercizio in esame ha distribuito dividendi, in riduzione rispetto a quello dell'esercizio precedente e ciò in relazione alla diminuzione del risultato conseguito nell'esercizio chiuso al 30.06.2021.
Essa ha in corso la valutazione di operazioni immobiliari di interesse anche per la controllante Techbau S.p.A.
Nel corso dell'esercizio non vi sono stati rapporti con la controllata Logi-tech S.r.l.

- Milano Sviluppo S.r.l. anche nel corso dell'esercizio testé concluso la controllata Milano Sviluppo S.r.l. ha proseguito la propria attività per cercare di valorizzare l'immobile posseduto in posizione strategica rispetto all'aeroporto di Milano Malpensa; i risultati, al momento, non sono ancora stati positivi.
La controllata ha chiuso il proprio bilancio con una significativa perdita determinata dalla svalutazione di crediti definitivamente inesigibili. A tale proposito è utile segnalare che il patrimonio netto di tale società permane comunque ampliamente al di sopra rispetto al valore della partecipazione.

- Techbau Green Energy S.r.l.
La controllata in esame deriva dalla trasformazione della società TB02 S.r.l. deliberata nel corso dell'esercizio; oltre alla modifica della denominazione sociale, è stato variato l'oggetto ed è stata avviata l'attività di sviluppo nel comparto della costruzione e gestione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti alternative rispetto agli idrocarburi, principalmente mediante l'utilizzo di impianti fotovoltaici.
L'esercizio chiuso al 30.06.2022 ha sofferto un risultato leggermente negativo, condizionato proprio dalla fase di avvio dell'attività anzi indicata.

- San Siro Benessere S.r.l.: tale società ha in corso di sviluppo un'operazione immobiliare in Milano costituita dalla realizzazione di un parco termale, destinato alla vendita. Nel corso dell'esercizio è stato avviato un aumento di capitale, sottoscritto in denaro da parte della Vostra Società, con adeguato sovrapprezzo e sottoscritto da altro socio mediante conferimento dell'azienda, costituita, appunto, dal cantiere in corso per la realizzazione dell'edificio termale anzidetto. Il conferimento è rimasto sospeso in relazione alla prelazione sull'immobile di quel cantiere spettante alla Sovraintendenza del Beni Culturali (prelazione per la quale i termini sono spirati senza che essa sia stata esercitata dall'avente diritto).
I rapporti intrattenuti con tale società hanno riguardato la sottoscrizione del capitale sociale, con relativo sovrapprezzo.

- Fabrica X S.r.l.
La controllata in esame, nel corso dell'esercizio, ha aumentato il proprio capitale sociale; detto aumento è stato sottoscritto dalla Vostra società per € 1.583.750 al fine di mantenerne saldamente il controllo, mentre la parte residua dell'aumento è stata sottoscritto e liberato da soci di minoranza.
La società ha in corso di realizzazione un edificio destinato a residenza universitaria in Comune di Novate Milanese, che sarà poi ceduto a primari investitori e/o operatori del settore.
La società ha chiuso l'esercizio al 30.06.2022 registrando la modesta perdita di € 5.181,00.
La costruzione dell'edificio è affidata alla società controllante Techbau e nel corso dell'esercizio sono stati eseguiti, in forza di contratto d'appalto, lavori per € 611.453 (rilevati tra le rimanenze di lavori in corso).
Inoltre, per favorire l'operazione testé sintetizzata, la Vostra Società ha partecipato al bando di gara del Comune di Novate Milanese per la realizzazione di opere di urbanizzazione per € 4,6/M,

aggiudicandosi l'appalto. Detto appalto è stato interamente pagato mediante la cessione dell'area edificabile sulla quale sorgerà lo studentato di cui vi abbiamo detto pocanzi. Per questo motivo, al momento della stipula del rogito, è stata emessa, come per Legge, la fattura per l'intero corrispettivo dell'appalto; in sede di formazione di bilancio quel ricavo è stato riscontato per la quota parte (€ 4,3/M) relativa a lavori ancora da eseguire di cui all'appalto medesimo.
In conformità al bando, il terreno in argomento è stato acquistato dalla società controllata Fabrica X S.r.l., che è perciò debitrice nei confronti della Vostra Società, tra l'altro, anche dell'intero prezzo dell'appalto.

- TB09 S.r.l.
Vi ricordiamo che la controllata TB09 S.r.l. ha sviluppato un'operazione finanziaria propedeutica ad alcune operazioni immobiliari di Techbau S.p.A.; quell'operazione si è recentemente conclusa e l'intera quota residua della partecipazione è stata ceduta a terzi.
I rapporti intrattenuti con tale società hanno riguardato il mantenimento di un deposito bancario di € 1.350.000,00 a garanzia dell'operazione finanziaria anzidetta, la cui provvista era stata però fornita dalla stessa TB09. In sostanza il deposito vincolato di € 1.350.000 trova contropartita nel debito di Techbau S.p.A. verso la controllata TB09 S.r.l. La conclusione dell'operazione finanziaria ha comportato l'estinzione delle due partite.

- M.E.P. WORKS S.r.l.
Questa controllata fu costituita al fine di valutare l'opportunità di specializzare una separata società, ancorché controllata, per la gestione di alcune attività connesse all'attività caratteristica della Vostra Società; essa infatti operava principalmente nel comparto dell'impiantistica. La prova non ha avuto esito soddisfacente e proprio in chiusura di esercizio è stata avviata la liquidazione della società M.E.P. WORKS S.r.l., che sarà perfezionata entro il 31.12.2022.
Nel corso dell'esercizio la controllata ha operato pressoché esclusivamente per Techbau S.p.A. prestando servizi (realizzazione di impianti) per complessivi € 953.152; l'attività di liquidazione non si prevede che comporti perdite per la controllante Techbau S.p.A.

- Castore S.a.s. di Capital Solution
La società personale partecipata per circa l'80% fu costituita per acquisire la gestione indiretta di alcune operazioni immobiliari sottostanti alla cartolarizzazione dei debiti bancari della società Rubattino 87 S.r.l. nell'ambito di una procedura di ristrutturazione del debito, regolata dall'art. 67, terzo comma, L.F.
I crediti bancari cartolarizzati sono stati oggetto di cessione con l'intervento della società Ilizia SPE S.r.l. (autorizzata ai sensi della L. 130/99) e la controllata Castore S.a.s. acquistò il titolo (Notes) emesso dalla stessa Ilizia SPE e rappresentativo dei crediti verso Rubattino 87.
Nel corso dell'esercizio alcune di quelle operazioni sono andate a buon fine e la società partecipata ha beneficiato di un risultato economico positivo di € 7.959.221, che ha consentito la distribuzione di utili per € 7.634.900, di cui la quota di spettanza della Vostra Società è stata pari ad € 6.101.812, come risulta anche dal conto economico in esame.
Inoltre, essa ha ridotto il proprio capitale, divenuto esuberante da € 2.665.000,00 ad € 100.000,00, rimborsando, pro quota, la differenza alla vostra società.
Il valore di bilancio, sensibilmente superiore al valore del patrimonio netto alla data 30.06.2022, non è stato rettificato in quanto vi sono previsioni, quasi certe, di ulteriori importanti realizzi e distribuzioni di utili, superiori alla differenza tra il valore contabile della partecipazione e la corrispondente quota di patrimonio netto.

Altre controllate
Si segnala che nel corso dell'esercizio esse sono rimaste temporaneamente inattive.
I rapporti con le società controllate, oltre a quanto sopra indicato, hanno riguardato qualche modesto versamento a copertura di perdite sofferte a seguito degli altrettanto modesti costi di gestione delle società stesse.

Società collegate.

- MTM Hotels S.r.l.
La società di gestione alberghiera ha continuato a risentire degli effetti negativi della pandemia covid19 e pur tuttavia essa ha chiuso il proprio esercizio al 31/12/2021 con un risultato positivo (€ 238.463,00).

SP Techbau Pec 3 LLC
Le società collegate di diritto USA sono costituite in forma di LLC, cioè società senza obblighi contabili; inoltre esse non hanno capitale ed è per questo motivo che sono iscritte in bilancio al valore simbolico di € 1.
Queste società sono correlate ad operazioni immobiliari ormai prossime al perfezionamento ed è ragionevole prevedere un significativo risultato economico positivo nell'esercizio attualmente in corso di svolgimento.

Branch tedesca
La branch a suo tempo costituita in Germania per lo svolgimento di attività in quel paese ha limitato la sua attività alla gestione del contenzioso in corso. Vi ricordiamo che le eventuali perdite derivanti da tale contenzioso sono state prudentemente rilevate mediante appositi fondi di svalutazione e/o fondi rischi.
Siamo pertanto in attesa delle decisioni che prenderà l'Autorità Giudiziaria.

Operazioni con parti correlate
Come già indicato nei precedenti paragrafi, si ribadisce che tutte le operazioni con parti correlate sono state di importo non significativo e regolate a condizioni di mercato, salvo per i finanziamenti infruttiferi concessi alle controllate, erogati al fine di evitare il ricorso a forme più onerose di provvista.

Indicatori economici.
Al fine di fornire un quadro sintetico sull'andamento della società di seguito vi riportiamo alcuni indicatori ritenuti significativi.

Indicatore	Esercizio 2021/2022	Esercizio 2020/2021
Valore della produzione	€ 300.522	€ 333.840
EBITDA	€ 26.237	€ 26.357
EBITDA/Valore della produzione	8,73%	7,90%
Utile dell'esercizio	19.415	€ 23.378
Utile dell'esercizio/Valore della produzione	6,46%	7%
Indice di Liquidità (quick ratio)	0,44	0,20
Attivo circolante/Passivo circolante	1,14	1,16

(Valori per mille)

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. Va detto infatti che sono ricercate ed elaborate soluzioni tecniche e modelli funzionali a miglioramenti particolari e generalizzati dell'intera attività svolta.
Tutti i relativi costi sono imputati al conto economico.

Altri rischi di cui all'Art. 2428 comma 6b) C.C.
Techbau si impegna a promuovere e mantenere un adeguato sistema di controllo interno e gestione dei rischi, costituito dall'insieme degli strumenti, strutture organizzative e procedure aziendali volte

a consentire la salvaguardia del patrimonio aziendale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità dell'informativa finanziaria, il rispetto di leggi e regolamenti, nonché dello statuto e delle procedure aziendali. A tal proposito si indentificano i seguenti rischi e le relative azioni di mitigazione:
- Rischio di prezzo: il rischio di prezzo, in considerazione della tipologia di attività svolta dalla società, è modesto. Infatti, le varie operazioni immobiliari sono avviate normalmente con contratto preliminare di vendita contrattualizzato e ciò implica certezza sui prezzi delle commesse.
- Rischi finanziari: la volatilità delle condizioni di mercato e il possibile deterioramento della posizione finanziaria dei clienti può causare ritardi sia su incassi da clienti per servizi resi sulla base delle disposizioni contrattuali, che del riconoscimento e conseguente incasso di eventuiali variation order e claim relativi ai contratti in fase di esecuzione. Tali fluttuazioni dei flussi di cassa si possono verificare nonostante nella prassi contractor e cliente cooperino nella ricerca di un accordo e/o operino da tempo insieme. Il Gruppo, in aggiunta, è esposto a numerosi rischi di natura finanziaria: (i) le fluttuazioni dei tassi di interesse (ii) il rischio di credito derivante dalla possibilità di inadempimento di una controparte; (iii) il rischio di liquidità derivante dalla mancanza di adeguate risorse finanziarie per far fronte agli impegni di breve termine; (iv) i rischi legati all'emissione delle garanzie richieste dalle attività operative;
La gestione, il controllo e il reporting dei rischi finanziari è basato su policy e azioni con l'obiettivo di uniformare e coordinare le politiche del Gruppo in materia di rischi finanziari. In particolare, il controllo dei rischi finanziari viene effettuato tramite il monitoraggio periodico di una serie di indicatori sottoposti a specifiche soglie di attenzione periodicamente aggiornati. La Società si è dotata di varie tecniche implementate sin dalla fase negoziale con i clienti al fine di ottenere condizioni più favorevoli (ad esempio, anticipi contrattuali) e monitorare i propri contratti (per esempio, attraverso procedure stringenti per l'ottenimento delle attestazioni necessarie a procedere con la fatturazione, ovvero attraverso un costante monitoraggio e segnalazione al cliente di tutte le variazioni contrattuali o esecutive del progetto) con la finalità di mantenere flussi di cassa appropriati durante l'esecuzione delle varie fasi del progetto; inoltre, la fluttuazione del capitale circolante netto è monitorata costantemente dal Gruppo ed è presente un continuo coinvolgimento del top management nel mitigare eventuali situazioni che possano impattare sul capitale circolante netto della Società.
Infine, viene monitorata costantemente l'evoluzione delle normative di natura fiscale e la relativa conformità.

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

Nel corso dell'esercizio la società ha adottato il modello di organizzazione gestione e controllo di cui alla legge sopra richiamata, istituendo le relative procedure. E' stato altresì nominato l'Organismo di Vigilanza.

Privacy

Ai sensi del comma 26, allegato B, D.lgs 30/06/2003 n. 196 si comunica che la società ha provveduto 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 sopra citato Decreto legislativo.

Evoluzione prevedibile

L'esercizio attualmente in corso di svolgimento è iniziato tra le note difficoltà generalizzate dell'intera economia mondiale, indotte principalmente dal rincaro di gas ed energia elettrica, che si è immediatamente riverberato su molta parte dei materiali di costruzione e dei costi di trasporto. Inoltre, i provvedimenti legislativi emanati per rilanciare l'edilizia (uno fra tutti il cosiddetto 110%) hanno generato un'anomala domanda di materiali per l'edilizia che ha a sua volta innalzato i prezzi di materiali e componenti. Nei comparti specifici in cui opera la vostra società questi fenomeni hanno avuto e stanno avendo rilevanza significativa ma non tale da interferire, almeno sino a questo momento, con i programmi di sviluppo aziendale. Infatti il budget per l'esercizio in corso e quello successivo prevede l'incremento die fatturati e il conseguimento di risultati economici positivi. Va anche detto che le commesse in corso e quelle che saranno avviate a breve sono state riviste alla luce degli incrementi di costo già subiti e di quelli attesi, mettendo in atto tutte le soluzioni possibili

per rendere minima la riduzione dei margini operativi.
In conclusione riteniamo che non vi siano elementi tali da influenzare negativamente la continuità aziendale, anzi, riteniamo già di poter confermare, con ragionevole certezza, che anche l'esercizio attualmente in corso di svolgimento avrà un risultato positivo.

Conclusioni

Signori azionisti,
per quanto precede vi invitiamo ad approvare il bilancio sopra esaminato e a destinare l'utile realizzato come propostovi nella Nota Integrativa al bilancio stesso.

Castelletto Ticino, lì 12 ottobre 2022

Techbau S.p.A.
Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione

(Francesco OSTUNI)

Building a better working world

Techbau S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 30.06.2022

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

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

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

Building a better working world

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 2022, 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 1 ottobre 2021, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 – 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 – 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Techbau S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2022, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 27 ottobre 2022

EY S.p.A.

Cristiano Socci
(Revisore Legale)

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 2022 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società Techbau S.p.A.

Preliminarmente va ricordato che l'attuale Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 14 marzo 2022 e, pertanto, l'attività di vigilanza per la gran parte dell'esercizio è stata svolta dal precedente Collegio.

Nel corso della parte di nostra competenza dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2022 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, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

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 2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile d'esercizio di euro 19.414.509. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti EY Spa ci ha consegnato la propria relazione datata 27 ottobre 2022 contente un giudizio senza rilievi.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 30 giugno 2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste 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.

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 degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

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

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

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

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

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione per gli esercizi 2022 – 2024.

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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione*".

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.

I Soci hanno rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione unitaria, sollevandoci da qualsiasi contestazione.

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, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 30 giugno 2022, 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
Dott. Andrea D'Isanto

Milano / Gallarate, 27 Ottobre 2022

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/635799/2022/CMIAUTO PROTOCOLLO AUTOMATICO, 08/11/2022

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
TECHBAU S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 06336690968

SIGLA PROVINCIA E N. REA: MI-1922561

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 711 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
DT.ATTO: 30/06/2022

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI
DT.ATTO: 28/10/2022

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B		DEPOSITO BILANCIO
S	RIQ 03	ELENCO SOCI
S	RIQ 04	INDICAZIONE ANALITICA VARIAZIONI QUOTE,AZIONI,SOCI CONSORZI

DATA DOMANDA: 08/11/2022 DATA PROTOCOLLO: 08/11/2022

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: 06733090150-STUDIO ASSOCIATO DI ECON.AZ.

Estremi di firma digitale

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE
Meno costi, più business.
Accedi a visure, pratiche e bilanci della tua impresa, **senza costi**, sempre e ovunque.

impresa.italia.it
il cassetto digitale dell'imprenditore
CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

MIRIPRA

0006357992022

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/635799/2022/CMIAUTO PROTOCOLLO AUTOMATICO, 08/11/2022

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,00**	08/11/2022 15:45:06
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	08/11/2022 15:45:06

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,00**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,00**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO
PROTOCOLLO AUTOMATICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
MAURIZIO DE IUSI

Il responsabile del procedimento e' indicato alla pagina web
https://www.milomb.camcom.it/a-chi-rivolgersi-registro-imprese.

Data e ora di protocollo: 08/11/2022 15:45:06
Data e ora di stampa della presente ricevuta: 08/11/2022 15:45:07

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE
Meno costi, più business.
Accedi a visure, pratiche e bilanci della tua impresa, senza costi, sempre e ovunque.

impresa.italia.it
il cassetto digitale dell'imprenditore
CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

MIRIPRA

0006357992022