TECHBAU S.P.A.

Bilancio di esercizio al 30-06-2023

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

Stato patrimoniale

	30-06-2023	30-06-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	25.476	35.180
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.442	1.532
7) altre	4.127.998	4.521.884
Totale immobilizzazioni immateriali	4.154.916	4.558.596
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.217.835	1.240.980
3) attrezzature industriali e commerciali	22.615	22.500
4) altri beni	649.959	552.077
Totale immobilizzazioni materiali	1.890.409	1.815.557
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	9.574.036	6.654.076
b) imprese collegate	3.879.465	520.002
Totale partecipazioni	13.453.501	7.174.078
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.535.427	378.160
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.452.000	-
Totale crediti verso imprese controllate	10.987.427	378.160
Totale crediti	10.987.427	378.160
4) strumenti finanziari derivati attivi	558.598	373.576
Totale immobilizzazioni finanziarie	24.999.526	7.925.814
Totale immobilizzazioni (B)	31.044.851	14.299.967
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	251.336.097	158.292.096
5) acconti	18.078.263	4.827.410
Totale rimanenze	269.414.360	163.119.506
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.961.678	41.306.923
Totale crediti verso clienti	71.961.678	41.306.923
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.123.403	4.306.890
Totale crediti verso imprese controllate	8.123.403	4.306.890
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	573.562	126.975
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.060.457	-
Totale crediti tributari	1.634.019	126.975
5-ter) imposte anticipate	981.466	981.466
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.969.884	6.744.252
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.485.510	3.885.310

Totale crediti verso altri	8.455.394	10.629.562
Totale crediti	91.155.960	57.351.816
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	8.960.145	9.283.110
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.960.145	9.283.110
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	129.289.290	127.432.875
3) danaro e valori in cassa	1.762	5.600
Totale disponibilità liquide	129.291.052	127.438.475
Totale attivo circolante (C)	498.821.517	357.192.907
D) Ratei e risconti	323.093	454.687
Totale attivo	530.189.461	371.947.561
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.050.000	10.050.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	759.852
IV - Riserva legale	2.010.000	1.939.767
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	39.542.300	20.198.024
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	39.542.301	20.198.025
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	424.534	283.918
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	30.491.439	19.414.509
Totale patrimonio netto	83.278.126	52.646.071
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	134.063	89.658
4) altri	1.100.000	1.100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.234.063	1.189.658
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	20.886	28.555
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.212.495	13.793.671
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.898.544	56.581.279
Totale debiti verso banche	60.111.039	70.374.950
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	198.526.447	97.590.889
Totale acconti	198.526.447	97.590.889
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.309.108	117.709.228
Totale debiti verso fornitori	155.309.108	117.709.228
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.448.447	7.624.461
Totale debiti verso imprese controllate	3.448.447	7.624.461
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.663.852	10.692.250
Totale debiti tributari	15.663.852	10.692.250
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	947.671	835.289
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	947.671	835.289
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.908.604	8.817.232

Totale altri debiti	6.908.604	8.817.232
Totale debiti	440.915.168	313.644.299
E) Ratei e risconti	4.741.218	4.438.978
Totale passivo	530.189.461	371.947.561

Conto economico

	30-06-2023	30-06-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	287.722.306	511.276.264
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	92.767.014	(218.854.737)
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.674.874	8.100.918
Totale altri ricavi e proventi	3.674.874	8.100.918
Totale valore della produzione	384.164.194	300.522.445
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	98.738.049	94.324.010
7) per servizi	233.334.756	163.650.585
8) per godimento di beni di terzi	5.184.869	4.190.493
9) per il personale		
a) salari e stipendi	9.301.762	7.758.791
b) oneri sociali	2.827.135	2.457.206
c) trattamento di fine rapporto	577.584	479.018
e) altri costi	100.775	52.870
Totale costi per il personale	12.807.256	10.747.885
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	430.131	400.930
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	257.671	262.041
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	419.805	1.246.289
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.107.607	1.909.260
13) altri accantonamenti	-	376.987
14) oneri diversi di gestione	1.769.975	1.372.090
Totale costi della produzione	352.942.512	276.571.310
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	31.221.682	23.951.135
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	5.114.880	6.745.012
da imprese collegate	7.157.741	-
Totale proventi da partecipazioni	12.272.621	6.745.012
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	38.279	112.400
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	590.833	67.600
Totale proventi diversi dai precedenti	590.833	67.600
Totale altri proventi finanziari	629.112	180.000
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.386.919	2.598.994
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.386.919	2.598.994
17-bis) utili e perdite su cambi	(379)	(7)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	10.514.435	4.326.011
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	38.434	293.855
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	40.000

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	19.107	570.469
Totale svalutazioni	57.541	904.324
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(57.541)	(904.324)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	41.678.576	27.372.822
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.187.137	8.309.596
imposte relative a esercizi precedenti	-	(87.283)
imposte differite e anticipate	-	(264.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.187.137	7.958.313
21) Utile (perdita) dell'esercizio	30.491.439	19.414.509

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-06-2023	30-06-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	30.491.439	19.414.509
Imposte sul reddito	11.187.137	7.958.313
Interessi passivi/(attivi)	1.788.278	2.418.994
(Dividendi)	(11.918.408)	(6.745.012)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(403.851)	(24.892)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	31.144.595	23.021.912
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	421.852	1.626.174
Ammortamenti delle immobilizzazioni	687.802	662.971
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	57.541	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(44.406)	(89.656)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(945.038)	769.150
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	177.751	2.968.639
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	31.322.346	25.990.551
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(106.017.866)	216.545.253
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(34.847.142)	(672.232)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	33.423.866	12.345.329
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	131.594	(228.036)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	302.240	4.334.221
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	103.608.479	(208.440.038)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.398.829)	23.884.497
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	27.923.517	49.875.048
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.908.380)	(2.351.994)
(Imposte sul reddito pagate)	(9.571.474)	(7.871.030)
Dividendi incassati	11.918.409	6.745.012
(Utilizzo dei fondi)	(361.214)	(264.238)
Altri incassi/(pagamenti)	120.102	37.757
Totale altre rettifiche	197.443	(3.704.493)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	28.120.960	46.170.555
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(335.742)	(1.411.198)
Disinvestimenti	22.387	33.020
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(26.451)	(55.613)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(22.167.718)	(6.246.790)
Disinvestimenti	6.196.559	160.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(980.397)	(2.781.316)
Disinvestimenti	1.286.890	-

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(16.004.472)	(10.301.897)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(7.820)	7.434
Accensione finanziamenti	63.287.080	102.509.126
(Rimborso finanziamenti)	(73.543.171)	(83.889.159)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(8.500.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(10.263.911)	10.127.401
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.852.577	45.996.059
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	127.432.875	81.440.423
Danaro e valori in cassa	5.600	1.993
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	127.438.475	81.442.416
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	129.289.290	127.432.875
Danaro e valori in cassa	1.762	5.600
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	129.291.052	127.438.475

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 129.291.052, incrementata di euro 1.852.577 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 16.588.930 e sono stati caratterizzati, principalmente, da investimenti in immobilizzazioni finanziarie (euro 16.558.117), che riflettono gli acquisti e/o gli incrementi nelle partecipazioni destinate a rimanere in modo durevole nel patrimonio aziendale.

Quanto ai flussi dell'attività di finanziamento sono negativi per euro 10.263.911, quale effetto di nuovi finanziamenti ricevuti da terzi per sostenere, principalmente, le attività del circolante e l'avanzamento dei progetti immobiliari in essere, al netto dei rimborsi eseguiti.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-06-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 30/06/2023.

L'esercizio in rassegna chiude con un risultato di utile di euro 30.491.439, che si raffronta all'utile dell'esercizio precedente di euro 19.414.509. Tale risultato viene esposto al netto di ammortamenti per euro 687.802, di svalutazioni per euro 419.805 e delle imposte per euro 11.187.137. Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 83.243.713.

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

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

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

Continuità aziendale

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

I costi di manutenzione ordinaria sono stati imputati interamente al Conto Economico nell'esercizio in cui sono stati sostenuti.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente. Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

Terreni e fabbricati

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

Svalutazione per perdite durevoli di valore

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

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

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

Se in esercizi successivi dovessero venir 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 accoglie gli importi di capitale sottoscritti dai soci, che saranno successivamente riclassificati al verificarsi delle condizioni sopra descritte.

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

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

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

Ratei e risconti passivi

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

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

Riconoscimento di costi e ricavi

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

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

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

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

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

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

Dividendi

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

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono 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 430.131, riferite principalmente all'ammortamento delle migliorie su beni di terzi, le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 4.154.916, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, di euro 403.680.

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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	23.330	-	-	3.121	26.451
Ammortamento dell'esercizio	33.034	90	-	397.007	430.131
Totale variazioni	(9.704)	(90)	-	(393.886)	(403.680)
Valore di fine esercizio					
Costo	345.700	1.622	2.728.000	5.615.321	8.690.643
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	320.224	180	2.728.000	1.487.323	4.535.727
Valore di bilancio	25.476	1.442	-	4.127.998	4.154.916

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, al lordo dei relativi fondi ammortamento, ammontano ad euro 3.366.241. I fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 1.475.832.

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 257.671, il valore netto delle immobilizzazioni materiali ammonta ad euro 1.890.409, con una variazione in aumento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 74.852.

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	1.256.472	418.966	1.526.729	3.202.167
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.492	396.466	974.652	1.386.610

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	1.240.980	22.500	552.077	1.815.557
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	7.840	23.332	304.570	335.742
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.145	2.074	3.219
Ammortamento dell'esercizio	30.985	22.072	204.614	257.671
Totale variazioni	(23.145)	115	97.882	74.852
Valore di fine esercizio				
Costo	1.264.312	306.435	1.795.494	3.366.241
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	46.477	283.820	1.145.535	1.475.832
Valore di bilancio	1.217.835	22.615	649.959	1.890.409

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

	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	118.594
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	3.623

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano ad euro 24.999.526, con una variazione in aumento, rispetto all'esercizio precedente, di euro 17.073.712.

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio				
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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.902.424	3.359.463	9.261.887	185.022
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	2.972.123	-	2.972.123	-
Totale variazioni	2.930.301	3.359.463	6.289.764	185.022
Valore di fine esercizio				
Costo	9.837.936	3.879.465	13.717.401	558.598

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Svalutazioni	263.900	-	263.900	-
Valore di bilancio	9.574.036	3.879.465	13.453.501	558.598

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

- l'acquisizione della società Castelli Holding S.r.l., nella quale la Vostra Società detiene il 60% del capitale sociale, iscritta in bilancio per euro 5.629.655 e che, con effetto 3 luglio 2023, è stata fusa per incorporazione nella società Aurelia Garden S.p.A., partecipata in egual percentuale dalla Vostra Società;
- l'acquisizione nella società Milano Sviluppo S.r.l. dell'ulteriore quota del 20% del capitale sociale per euro 70.000, portando così la Vostra Società a detenerne l'intera quota di partecipazione al capitale;
- l'acquisizione della società Rubattino 87 S.r.l., nella quale la Vostra Società detiene l'intera quota di partecipazione, iscritta in bilancio per euro 70.000;
- la sottoscrizione dell'aumento di capitale della controllata Aurelia Garden S.p.A. (già TB04 S.r.l.) per complessivi euro 50.000, portando così al 60% la quota che la Vostra Società detiene nel capitale sociale;
- l'acquisto di una partecipazione azionaria di minoranza del 2,35% nella società quotata AbitareIn S.p.A., iscritta in bilancio per euro 3.359.463, per lo sviluppo di sinergie comuni;

L'incremento di euro 82.769, 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;

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

- la cessione dell'intera quota di partecipazione nella società TB09 S.r.l.
- la cessione dell'intera quota di partecipazione nella società San Siro Benessere S.r.l.
- la chiusura per avvenuta liquidazione della società M.E.P. WORKS S.r.l.

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	378.160	10.609.267	10.987.427	4.535.427	6.452.000
Totale crediti immobilizzati	378.160	10.609.267	10.987.427	4.535.427	6.452.000

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

Società	Importo	Tipologia
Milano Sviluppo Srl	150.000	Finanziamento Infruttifero
Techbau Green Energy Srl	200.000	Finanziamento Infruttifero
Castelli Holding Srl	1.050.000	Finanziamento Infruttifero
Via Bombay n. 1 Srl	385.427	Finanziamento Infruttifero
Via Bombay n. 1 Srl	8.800.000	Finanziamento Fruttifero
Progetto La Vigna Spa	402.000	Finanziamento Fruttifero
Totale	**10.987.427**	

Si precisa che la società Progetto La Vigna S.p.A., alla data di chiusura dell'esercizio, era controllata al 100% dalla società Castelli Holding S.r.l., in cui la Vostra società detiene una partecipazione del 60% nel capitale sociale.

Con effetto dal 3 luglio 2023 sia Progetto La Vigna S.p.A. sia Castelli Holding S.r.l. sono state fuse per incorporazione nella società Aurelia Garden S.p.A., in cui la Vostra società detiene una partecipazione azionaria del 60%

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
GALLARATE SVILUPPO SRL	MILANO (MI)	10144410965	40.000	1.951	42.743	20.800	52,00%	32.684
TECHBAU GREEN ENERGY S.R.L.	MILANO (MI)	10144400966	10.000	(11.307)	19.560	10.000	100,00%	257.935
LOGI-TECH S.R.L.	MILANO (MI)	01922050032	20.000	(13.094)	20.406	12.000	60,00%	36.894
AURELIA GARDEN SPA	MILANO (MI)	10396080961	100.000	(6.691)	65.668	100.000	60,00%	75.356
TB06 S.R.L.	MILANO (MI)	10705760964	10.000	(1.798)	11.662	10.000	100,00%	11.662
TB07 S.R.L.	MILANO (MI)	10803250967	10.000	(1.853)	11.551	10.000	100,00%	11.551
FABRICA X SRL	MILANO (MI)	10803660967	3.125.000	(5.821)	3.114.570	1.593.750	51,00%	1.599.150
TB01 S.R.L.	MILANO (MI)	10144390969	10.000	(6.691)	11.754	10.000	100,00%	11.754
MILANO SVILUPPO SRL	MILANO (MI)	05634280969	90.000	(22.242)	3.608.241	90.000	100,00%	371.000
CORTE DEI PRINCIPI SRL	MILANO (MI)	12067100961	10.000	(3.696)	11.730	10.000	100,00%	15.425
VIA BOMBAY N. 1 SRL	MILANO (MI)	12067230966	19.608	(20.789)	27.816	10.000	51,00%	24.998
RUBATTINO 87 SRL	MILANO (MI)	03066720172	500.000	(331.401)	232.146	500.000	100,00%	70.000
CASTELLI HOLDING SRL	MILANO (MI)	12810660964	12.000	6.579	9.366.784	7.200	60,00%	5.629.655
CASTORE SAS DI CAPITAL SOLUTION SRL	MILANO (MI)	93521740725	100.000	(1.052)	374.453	79.920	79,92%	1.425.972
Totale								9.574.036

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., RUBATTINO 87 S.r.l., ABITAREIN S.p.A.

In particolare, per la valutazione delle partecipazioni detenute nelle società MTM HOTELS S.r.l., MILANO SVILUPPO S.r. l. e RUBATTINO 87 S.r.l., il costo iscritto in bilancio alla chiusura dell'esercizio è inferiore alla quota di Patrimonio Netto posseduta in dette società.

Quanto alla valutazione della partecipazione della società quotata ABITAREIN S.p.A. il valore di mercato delle azioni alla data di chiusura dell'esercizio è superiore al prezzo di carico di acquisto delle stesse.

Quanto alla valutazione delle partecipazioni detenute nelle società TECHBAU GREEN ENERGY S.r.l., AURELIA GARDEN S.p.A. (già TB04 S.r.l.), CASTELLI HOLDING S.r.l., LOGI-TCH S.r.l., GALLARATE SVILUPPO S.r.l., CORTE DEI PRINCIPI S.r.l. (già TB10 S.r.l.), VIA BOMBAY N.1 S.r.l. (già TB11 S.r.l.) e FABRICA X S.r.l., suddette società presentano piani di sviluppo strategici rilevanti e tali da giustificare la differenza tra il valore di bilancio determinato al costo ed il valore del Patrimonio Netto contabile della partecipata.

Le partecipazioni detenute nelle seguenti società, invece, sono state valutate con il metodo del Patrimonio Netto. Trattasi di: TB01 S.r.l., TB06 S.r.l., TB07 S.r.l.

Le svalutazioni appostate ammontano complessivamente ad euro 263.900 e 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	294.373	2.303.979	20.000	33,333%	520.000
SP TECHBAU PEC 3 LLC	USA		-	-	-	1	20,00%	1
SP TECHBAU LLC	USA		-	-	-	1	20,00%	1
ABITAREIN SPA	MILANO (MI)	09281610965	133.004	22.864.913	119.273.312	-	2,35%	3.359.463
Totale								3.879.465

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	10.987.427	10.987.427
Totale	10.987.427	10.987.427

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	158.292.096	93.044.001	251.336.097
Acconti	4.827.410	13.250.853	18.078.263
Totale rimanenze	163.119.506	106.294.854	269.414.360

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. 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 30.06.2022	276.987
Accantonamenti	-
Utilizzi	276.987
Consistenza finale al 30.06.2023	-

Si precisa che il fondo svalutazione lavori in corso, accantonato nel corso dell'esercizio precedente per euro 276.987 e riferito ad una svalutazione prudenziale su avanzamenti lavori non ancora fatturati e relativi ad alcune commesse valutate a percentuale di completamento, non essendosi verificati gli effetti avversi che, a suo tempo, avevano fatto sorgere dubbi circa la capacità dei clienti di far fronte agli impegni contrattuali presi con la Società, è stato interamente rettificato.

Nel corso dell'esercizio non sono stati stanziati ulteriori accantonamenti.

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 91.155.960, di cui quanto ad euro 7.545.967 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, se significative, 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	41.306.923	30.654.755	71.961.678	71.961.678	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	4.306.890	3.816.513	8.123.403	8.123.403	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	126.975	1.507.044	1.634.019	573.562	1.060.457
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	981.466	-	981.466		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.629.562	(2.174.168)	8.455.394	1.969.884	6.485.510
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	57.351.816	33.804.144	91.155.960	82.628.527	7.545.967

I "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 71.961.678 contro l'ammontare di euro 41.306.923 dell'esercizio precedente. Sono esposti al netto delle note di credito da emettere e del relativo fondo svalutazione, complessivamente pari ad euro 3.875.353, che, al netto degli utilizzi effettuati, si è incrementato di 375.874 rispetto all'esercizio precedente.

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

- Anticipi corrisposti a fornitori per euro 346.590;
- Depositi cauzionali vari per euro 476.863;
- Caparre confirmatorie per euro 7.564.615, 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 43.775, 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 30.06.2022	3.499.480
Accantonamenti	419.805
Utilizzi	43.932
Consistenza finale al 30.06.2023	3.875.353

La voce "Crediti verso imprese controllate" rappresenta 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 30.06.2023 ad euro 1.634.019 (euro 126.975 alla data di chiusura del precedente esercizio). L'incremento è dovuto principalmente all'appostamento dei crediti d'imposta acquisiti e maturati nel corso dell'esercizio, di cui quanto ad euro 1.060.457 utilizzabili oltre l'esercizio successivo.

La voce "Crediti per imposte anticipate" al 30.06.2023 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 e/o a mantenere l'iscrizione già appostata di imposte anticipate sulle poste fiscali derivanti da differenze temporanee, poiché le stesse sono espressione di disallineamenti temporali nei criteri di redazione che, in ipotesi di continuità aziendale, andranno a manifestarsi in esercizi futuri. Tali differenze afferiscono principalmente alle svalutazioni legate ad alcune commesse i cui lavori in corso sono stati sospesi e alle svalutazioni dei crediti di dubbia esigibilità. La visibilità sui risultati attesi per gli esercizi futuri permette agli Amministratori di considerare recuperabili in esercizi futuri tali crediti, a fronte della generazione di futuri imponibili fiscalmente rilevanti.

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	68.212.511	3.749.167	71.961.678
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	8.123.403	-	8.123.403
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.627.938	6.081	1.634.019
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	981.466	-	981.466
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.455.394	-	8.455.394
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	87.400.712	3.755.248	91.155.960

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono 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	9.283.110	(322.965)	8.960.145
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.283.110	(322.965)	8.960.145

Come prescritto dall'OIC 20, tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni risultano iscritti temporanei investimenti di liquidità di titoli e prodotti finanziari, diminuiti nel corso dell'esercizio per euro 322.965 e complessivamente pari ad euro 8.960.145, 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	127.432.875	1.856.415	129.289.290
Denaro e altri valori in cassa	5.600	(3.838)	1.762
Totale disponibilità liquide	127.438.475	1.852.577	129.291.052

Gli importi si riferiscono alle giacenze di cassa ed ai saldi attivi di conto corrente, liberi da vincoli a garanzia e pienamente disponibili. Si evidenzia inoltre che, nella voce "depositi bancari e postali" al 30 giugno 2023, sono inclusi circa euro 10.738 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	454.687	(131.594)	323.093
Totale ratei e risconti attivi	454.687	(131.594)	323.093

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	309.631
	Risconti attivi pluriennali	13.462
	Totale	**323.093**

I risconti attivi ammontano ad euro 323.093 e sono diminuiti di euro 131.594 rispetto all'esercizio precedente. I risconti sono iscritti allo scopo di imputare all'esercizio successivo componenti negativi di competenza futura. Tali componenti sono principalmente costituiti da oneri assicurativi, canoni di leasing ed oneri accessori, canoni di noleggio e di assistenza tecnica, abbonamenti e servizi commerciali.

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

Oneri finanziari capitalizzati

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 83.278.126 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 30.632.055 rispetto al precedente esercizio.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	10.050.000	-	-		10.050.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	-	-		759.852
Riserva legale	1.939.767	70.233	-		2.010.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	20.198.024	19.344.276	-		39.542.300
Varie altre riserve	1	-	-		1
Totale altre riserve	20.198.025	19.344.276	-		39.542.301
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	283.918	-	140.616		424.534
Utile (perdita) dell'esercizio	19.414.509	(19.414.509)	-	30.491.439	30.491.439
Totale patrimonio netto	52.646.071	-	140.616	30.491.439	83.278.126

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Gli incrementi della Riserva Legale e della Riserva Straordinaria sono dovuti alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente, come da delibera assembleare del 28.10.2022. In virtù della determinazione ivi assunta, la riserva legale è aumentata di euro 70.233, raggiungendo così un ammontare pari al 20% del capitale sociale, mentre la riserva straordinaria è aumentata di euro 19.344.276.

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	10.050.000	Capitale		-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Riserva da soprapprezzo delle azioni	759.852	Capitale	A;B;C	759.852	-
Riserva legale	2.010.000	Capitale	B	2.010.000	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	39.542.300	Capitale	A;B;C	39.542.300	14.851.167
Varie altre riserve	1	Capitale		-	-
Totale altre riserve	39.542.301	Capitale		39.542.300	14.851.167
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	424.534	Capitale		-	-
Totale	52.786.687			42.312.152	14.851.167
Quota non distribuibile				2.010.000	
Residua quota distribuibile				40.302.152	

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	283.918
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	185.021
Effetto fiscale differito	(44.405)
Valore di fine esercizio	424.534

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 1.234.063.

L'incremento del "Fondo per rischi e oneri" intercorso nell'esercizio è dovuto alla rilevazione contabile della fiscalità differita, pari ad euro 44.405 del valore Mark to Market (MTM) per i contratti di derivati in essere.

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	89.658	1.100.000	1.189.658
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	44.405	-	44.405
Totale variazioni	44.405	-	44.405
Valore di fine esercizio	134.063	1.100.000	1.234.063

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, invariato rispetto all'esercizio precedente.

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	28.555
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	577.584
Utilizzo nell'esercizio	585.253
Totale variazioni	(7.669)
Valore di fine esercizio	20.886

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 440.915.168, di cui quanto ad euro 30.898.544 esigibili oltre l'esercizio successivo.

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	70.374.950	(10.263.911)	60.111.039	29.212.495	30.898.544	410.752
Acconti	97.590.889	100.935.558	198.526.447	198.526.447	-	-
Debiti verso fornitori	117.709.228	37.599.880	155.309.108	155.309.108	-	-
Debiti verso imprese controllate	7.624.461	(4.176.014)	3.448.447	3.448.447	-	-
Debiti tributari	10.692.250	4.971.602	15.663.852	15.663.852	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	835.289	112.382	947.671	947.671	-	-
Altri debiti	8.817.232	(1.908.628)	6.908.604	6.908.604	-	-
Totale debiti	313.644.299	127.270.869	440.915.168	410.016.624	30.898.544	410.752

Debiti verso banche

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

Descrizione	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
debiti verso banche	3.215	20.753.654	36.165.786	3.188.384	60.111.039

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 24/48 mesi. Tra i debiti per finanziamenti a medio termine è compreso anche un mutuo ipotecario ricevuto da Unicredit per l'importo di € 11.280.000.

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

Si segnala che due contratti di finanziamento prevedono il rispetto di determinati parametri finanziari (c.d. Covenants) che alla data del 30 giugno 2023 risultano rispettati.

Acconti

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

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori", iscritti nel bilancio al loro valore nominale, rappresentano l'indebitamento della Società per acquisti di materiali, merci e prodotti e prestazioni di servizi ricevuti. Il valore incrementa per euro 37.599.880 rispetto al precedente esercizio principalmente a causa del maggior numero di progetti sviluppati.

Debiti verso imprese controllate

I "Debiti verso imprese controllate" derivano principalmente da debiti di consolidato fiscale verso la società controllata Milano Sviluppo S.r.l. per euro 3.445.287 che, unitamente alla controllante Techbau S.p.A., aderisce al consolidato fiscale nazionale.

Debiti tributari

L'importo dei "Debiti tributari" esposto in bilancio, si riferisce principalmente al debito IVA pari ad euro 12.508.580, al debito IRES pari ad euro 2.559.615, al debito IRAP pari ad euro 215.317 ed al debito per ritenute su lavoro dipendente e autonomo per euro 380.341.

Altri debiti

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

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Altri debiti		
	Depositi cauzionali ricevuti	4.372.828
	Debiti v/amministratori	178.500
	Debiti v/emittenti carte di credito	18.789
	Debiti diversi verso terzi	307.792
	Personale c/retribuzioni	868.534
	Dipendenti c/retribuzioni differite	1.160.187
	Dipendenti c/anticipazioni enti vari	1.974
	Totale	**6.908.604**

Descrizione	Consist. iniziale	Decrem.	Consist. finale
altri debiti	8.817.232	1.908.628	6.908.604

Totale	**8.817.232**	**1.908.628**	**6.908.604**

La voce altri debiti è composta, fondamentalmente da debiti per depositi cauzionali ricevuti per l'avvio di progetti immobiliari, pari ad euro 4.372.828, e da debiti verso il personale dipendente, per retribuzioni, anche differite, pari ad euro 2.028.721.

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	60.111.039	-	60.111.039
Acconti	198.526.447	-	198.526.447
Debiti verso fornitori	154.911.374	397.734	155.309.108
Debiti verso imprese controllate	3.448.447	-	3.448.447
Debiti tributari	15.663.852	-	15.663.852
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	947.671	-	947.671
Altri debiti	6.908.604	-	6.908.604
Debiti	440.517.434	397.734	440.915.168

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	14.468.384	14.468.384	45.642.655	60.111.039
Acconti	-	-	198.526.447	198.526.447
Debiti verso fornitori	-	-	155.309.108	155.309.108
Debiti verso imprese controllate	-	-	3.448.447	3.448.447
Debiti tributari	-	-	15.663.852	15.663.852
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	947.671	947.671
Altri debiti	-	-	6.908.604	6.908.604
Totale debiti	14.468.384	14.468.384	426.446.784	440.915.168

I debiti assistiti da garanzie reali su beni propri, pari ad Euro 11.280.000 sono relativi ad un'operazione a sviluppo in corso, relativamente alla quale si è optato per la concessione di garanzie ipotecarie, per ragioni di opportunità finanziaria (migliori condizioni del tasso di finanziamento) e compatibilità con la tipologia dell'operazione.

I debiti assistiti da garanzie reali su beni di terzi, pari ad Euro 3.188.384 riguardano il finanziamento concesso da Banco BPM per la ristrutturazione della sede di Castelletto Sopra Ticino. Il debito è assistito da garanzia ipotecaria, prestata dalla società proprietaria, locatrice dell'immobile.

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	104.757	329.570	434.327
Risconti passivi	4.334.221	(27.330)	4.306.891
Totale ratei e risconti passivi	4.438.978	302.240	4.741.218

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	434.327
	Risconti passivi	4.306.891
	Totale	**4.741.218**

I ratei passivi, pari ad euro 434.327, si riferiscono esclusivamente ad interessi passivi e ad oneri finanziari.

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, principalmente, all'area Italia e, solamente per una quota percentuale di poco superiore all'1%, a ricavi esteri riferibili all'area euro.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	287.722.306
Totale	287.722.306

Costi della produzione

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	94.324.010	4.414.039	98.738.049
Servizi	163.650.585	69.684.171	233.334.756
Godimento di beni di terzi	4.190.493	994.376	5.184.869
Personale	10.747.885	2.059.371	12.807.256
Ammortamenti imm.ni immateriali	400.930	29.201	430.131
Ammortamenti imm.ni materiali	262.041	(4.370)	257.671
Svalutazioni	1.246.289	(826.484)	419.805
Altri accantonamenti	376.987	(376.987)	-
Oneri diversi di gestione	1.372.090	397.885	1.769.975

Totale costi della produzione	**276.571.310**	**76.371.202**	**352.942.512**

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione. Nel corso dell'esercizio la società ha incassato dividendi da società controllate e collegate per complessivi euro 11.903.393. A questi si aggiungono plusvalenze maturate sulla cessione della partecipazione nella società San Siro Benessere S.r.l. per euro 369.228, oltre a proventi, plusvalenze ed interessi su titoli del circolante per complessivi euro 38.279.

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.378.715
Altri	8.204
Totale	2.386.919

Gli altri oneri finanziari sono pressochè interamente costituiti, quanto ad euro 2.378.715, dagli interessi passivi sostenuti per i finanziamenti bancari.

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	*379-*		
Utile su cambi		-	96
Perdita su cambi		-	475
Totale voce		**-**	**379-**

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 38.434; 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 19.107, 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.

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, presenti nel bilancio dell'esercizio precedente, 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.

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

Imposte	Aliquote
IRES	24%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

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

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

- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
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	(981.466)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(981.466)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Fondo svalutazione crediti tassato	2.989.442	2.989.442	24,00%	717.466
Fondo rischi controversie	1.100.000	1.100.000	24,00%	264.000
Totale	4.089.442	4.089.442	24,00%	981.466

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	7
Quadri	22
Impiegati	110
Operai	3
Totale Dipendenti	142

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	540.000	39.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	114.537
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	114.537

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Passività potenziali	135.015.901

L'importo di euro 9.477.379 rileva garanzie assicurative prestate direttamente dalla società, principalmente nei confronti di Comuni per il completamento di opere di urbanizzazione e/o per altre obbligazioni assunte nei confronti del garantito e di futura esecuzione.

L'importo di euro 101.701.801 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. Di queste, l'importo di euro 14.336.093 è assistito dalla controgaranzia di SACE S.p.A..

L'importo di euro 4.796.685 rileva garanzie assicurative prestate a terzi, nell'interesse della società, che interviene in qualità di soggetto coobbligato, anch'esse prevalentemente nei confronti di Comuni come sopra specificato.

L'importo di euro 18.350.000 rileva una garanzia rilasciata dalla Società, in qualità di coobbligata, in favore della società controllata FABRICA X 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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

- 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 30/06/2023 ammonta ad euro 3.528.

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 delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

La progressiva crescita dell'inflazione ha spinto le principali banche centrali mondiali ad intervenire con ripetuti aumenti dei tassi di interesse, finalizzati a rallentarne la crescita dei prezzi. La Vostra società, sostanzialmente, subisce negativamente tali dinamiche per via del maggior costo del denaro sui finanziamenti bancari accesi.

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

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

Come già esposto esaustivamente in precedenti sezioni della nota integrativa, cui si rimanda, la società in essere due operazioni di copertura del rischio di tasso. Sulla base delle evidenze di mercato, il fair-value (MTM) è positivo e pari ad euro 558.598; esso è stato rilevato, pertanto, nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni finanziarie nella Voce B) III 4), in osservanza del relativo principio contabile (OIC 32).

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

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

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

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

SOGGETTO EROGANTE	CAUSALE	IMPORTO
Stato Italiano	Credito d'imposta investimenti beni strumentali ordinari acquisiti e/o entrati in funzione anno 2022 (L. 178/2020)	4.815
Stato Italiano	Crediti d'imposta a favore delle imprese "non energivore" e "non gasivore" per l'acquisto di energia elettrica e gas relativamente al 2° trimestre 2022 (DL 21/2022) - 3° trimestre 2022 (DL 115 /2022) - Ottobre e Novembre 2022 (DL 144/2022), Dicembre 2022 (DL 176/2022) e 1° trimestre 2023 (L. 197/2022)	143.515

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio, pari ad euro 30.491.438,52, interamente ad incremento della Riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 30/06/2023 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, 25/09/2023

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 30.06.2023

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2023 evidenzia un utile netto di € 30,5 milioni (€ 19,4 milioni nell'esercizio precedente), gli ammortamenti a carico dell'esercizio sono stati di € 0,7 milioni (€ 0,7 milioni nell'esercizio precedente).

Il miglioramento del risultato economico è sintesi di un esercizio positivo, ma non per questo privo di difficoltà. Come Vi era stato comunicato già nella relazione sull'esercizio chiuso al 30/06/2022, il periodo in esame è stato condizionato da aumenti significativi dei costi di molti dei fattori di produzione, aumenti che si sono poi generalizzati e hanno determinato una spinta inflazionistica che, a seconda dei comparti economici, ha determinato aumenti di prezzo medi oscillanti tra il 7% e il 12/13%. Altro elemento connesso alla crescente inflazione è stato il rialzo dei tassi di interesse, rialzo che ha influito non poco sulle scelte strategiche di investimento, soprattutto in alcuni settori del mercato immobiliare, nei quali gli investimenti sono spesso sostenuti da Fondi comuni, i quali devono necessariamente tenere in massimo conto il profilo finanziario dell'intera operazione.

In questo contesto, la Vostra Società ha perseguito con determinazione le proprie strategie di sviluppo, cercando di negoziare, fin dove possibile, recuperi, almeno parziali, dei maggiori costi sostenuti e continuando a ricercare sempre più efficienza in tutti i processi.

Inoltre, attraverso alcune società controllate, sono state sviluppate operazioni immobiliari con altri Soci, che hanno indotto anche lo sviluppo dell'attività di costruzione tipica della Vostra Società.

Nel complesso, il valore della produzione è passato da € 300,5 milioni ad € 384,1 milioni, con un incremento di poco meno del 30%. Vi ricordiamo che il dato più significativo da valutare per quanto attiene l'andamento economico della società è, appunto, il valore della produzione, dal momento che fatturato e rimanenze (cioè ricavi sospesi), sono tra loro correlati e, presi individualmente, costituiscono indicazione solo parziale dell'andamento aziendale. Le vendite, infatti, sono passate da € 511,2 milioni ad € 287,7 milioni, mentre la variazione delle rimanenze, negativa nell'esercizio precedente per ben € 218,8 milioni, è positiva nell'esercizio in corso per ben € 92,7 milioni. Gli altri ricavi e proventi si sono anch'essi ridotti da € 8,1 milioni ad € 3,7 milioni; la riduzione è da attribuire alla circostanza non ordinaria, avvenuta nell'esercizio 2021/2022, della vendita di diritti reali per € 4,4 milioni.

L'incremento del valore della produzione è stato determinato, quasi interamente, dalla crescita dei

volumi, dal momento che il livello dei prezzi, pur incrementato (in media del 3-4%), risente della caratteristica tipica del settore in cui opera la Vostra Società, nel quale i contratti tendono a mantenere i corrispettivi costanti sia nel caso di contratti di appalto sia, a maggior ragione, nel caso di vendita di beni immobili.

Come Vi abbiamo poco sopra accennato, alcune attività, tra l'altro diversificate, sono state attivate attraverso società controllanti e di ciò Vi daremo conto in altro paragrafo della presente relazione. Per contro, abbiamo ceduto nel corso dell'esercizio la società "San Siro Benessere S.r.l." a motivo di sopraggiunte difficoltà nell'esecuzione del contratto di appalto, proprio in relazione al forte incremento dei costi, concentrati soprattutto nel secondo semestre del 2022. La cessione della partecipazione ha generato una plusvalenza di poco meno di € 0,5 milioni.

La crescita dei prezzi unitari, di cui Vi abbiamo poco sopra accennato, ha influenzato anche i costi dell'esercizio. Gli acquisti di materie prime e materiale vario per le costruzioni sono passati da € 94,3 milioni ad € 98,7 milioni, con un incremento del 4% circa, pressoché interamente determinato da aumenti di prezzo unitario. I costi per servizi si incrementano da € 163,6 milioni ad € 233,3 milioni (+43%) e vanno tutti correlati all'aumento della produzione. La voce principale della posta in rassegna è data dalle lavorazioni di economie terze, che passano da € 135,1 milioni ad € 207,9 milioni. Contrariamente a quanto poco sopra indicato per la voce "*acquisti*", l'incremento della voce in rassegna è stato determinato quasi interamente dall'aumento dei volumi. I prezzi unitari sono difficilmente confrontabili, pur tuttavia si ritiene che abbiano registrato aumenti compresi tra il 4% e il 7%. Anche i costi energetici hanno registrato incrementi significativi (da € 1,0 milioni ad € 1,5 milioni), solamente in minima parte controbilanciati dai crediti d'imposta introdotti da vari decreti governativi susseguitisi nel corso dell'esercizio, di cui la società ha beneficiato per 0,14 milioni. Per contro, l'aumento significativo dei costi per lavorazioni di terzi ha incorporato alcune voci di spesa tipiche del processo produttivo ed infatti le spese per consulenze tecniche sono scese da € 16,2 milioni a € 10,9 milioni.

I costi per i godimenti di beni di terzi sono cresciuti del 23,7% per effetto dei maggiori noleggi e locazioni connessi allo sviluppo dell'attività produttiva.

Le spese per il personale sono cresciute di poco meno del 20% circa (da € 10,7 milioni ad € 12,8 milioni). Anche nell'esercizio in rassegna l'incremento registrato è da attribuire sia all'aumento di organico sia alla crescita di alcune retribuzioni. La Nota integrativa al bilancio fornisce informazioni più dettagliate sulla voce in esame. Dal canto nostro, riteniamo opportuno sottolineare l'impegno e l'attenzione continua della Vostra Società riservata alla formazione e alla professionalità dei lavoratori, anche in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni.

La crescita dell'organico è parte sostanziale del processo di sviluppo in atto. I rapporti con i lavoratori e con le organizzazioni sindacali sono collaborativi e positivi.

Gli ammortamenti e le svalutazioni si riducono da € 1,9 milioni ad € 1,1. Gli ammortamenti restano sostanzialmente invariati (€ 0,68 milioni), mentre gli accantonamenti per svalutazione si riducono da

€ 1,2 milioni ad € 0,4 milioni.
Gli oneri diversi di gestione registrano un incremento da € 1,4 milioni ad € 1,8 milioni per effetto di aumenti generalizzati e correlati alla crescita del valore della produzione.
I proventi da partecipazioni sono pressoché raddoppiati, passando da € 6,7 milioni ad € 12,2 milioni. Essi rilevano la conclusione di alcune operazioni finanziarie, sempre però con sottostanti operazioni immobiliari, eseguite attraverso società partecipate, che hanno generato risultati positivi. In altra parte della presente relazione Vi forniremo ulteriori informazioni.
La gestione finanziaria rileva poi i proventi di alcuni investimenti mobiliari e interessi maturati sui conti correnti bancari o ricevuti da terzi.
Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sono rimasti sostanzialmente invariati, ancorché gli interessi bancari siano significativamente aumentati per effetto dell'innalzamento dei tassi, mentre si sono azzerati alcuni oneri finanziari diversi.
Per effetto del maggior risultato conseguito sono aumentate le imposte sul reddito dell'esercizio, passate da € 8,3 milioni ad € 11,2 milioni.

Investimenti

Gli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio hanno riguardato:
- **immobilizzazioni immateriali**: le modeste variazioni contabili sono riportate nella Nota integrativa; la riduzione è da attribuire al processo di ammortamento.
- **immobilizzazioni materiali**: anche per la posta in rassegna non si rilevano variazioni significative e la diminuzione è da attribuire al processo di ammortamento.
- **Immobilizzazioni finanziarie**: le immobilizzazioni finanziarie passano da € 6,6 milioni ad € 9,6 milioni. Nel corso dell'esercizio, come già detto, è stata dismessa una partecipazione nella società "San Siro Benessere S.r.l.", mentre è stata acquisita la partecipazione di controllo nella società "Castelli Holding S.r.l." (società già di diritto lussemburghese, trasferita in Italia a cavallo di febbraio/marzo 2023) ed inoltre è stata acquisita una partecipazione della società quotata "Abitare In S.p.A." (€ 3,3 milioni). L'investimento operato nella società "Castelli Holding S.r.l." è finalizzato al realizzo di una importante operazione attraverso la società "Progetto La Vigna S.p.A.", controllata al 100% dalla stessa "Castelli Holding S.r.l." e relativa a costruzioni residenziali in Roma.
Vi anticipiamo che nell'ultimo trimestre dell'esercizio in rassegna la società "Aurelia Garden S.p.A." (già TB04 S.r.l.) ha incorporato la società "Castelli Holding S.r.l." e la società "Progetto La Vigna S.p.A.", così radicando direttamente in capo alla Vostra Società il controllo dell'operazione immobiliare in Roma di cui si è appena detto.
Tutti gli investimenti sopra indicati sono stati eseguiti facendo ricorso alla capacità di autofinanziamento della Vostra Società.

Assetto finanziario

Il rendiconto finanziario mette in evidenza la dinamica dei flussi finanziari; l'assetto della Vostra Società è in equilibrio ed è funzionale ai piani di sviluppo della Società stessa ed è in progressivo e significativo miglioramento.
L'indebitamento complessivo a breve termine trova copertura nella somma dei crediti e delle disponibilità liquide e non ultima quella delle rimanenze. Vi ricordo che per l'attività tipica della Vostra Società le rimanenze costituiscono effettivi ricavi sospesi dal momento che sono relative a contratti di appalto in corso di esecuzione ovvero a contratti preliminari di vendita.
La gestione finanziaria è elemento strategico di successo per la Vostra Società e ad essa è posta particolare attenzione.
L'indebitamento bancario, come anche indicato in Nota integrativa, è correlato in buona parte ai cantieri in essere ed è diminuito rispetto al debito dell'esercizio precedente.
I debiti tributari sono passati da € 10,7 milioni ad € 12,5 milioni ed è il caso di segnalare che essi sono stati (o saranno) pagati entro la loro scadenza.

Attività svolta dalle società controllate

Di seguito Vi forniamo le informazioni sulle attività delle società controllate, limitandoci a commentare quelle che hanno svolto attività significative, e/o anche indirettamente coinvolte nell'attività sociale.

Società controllate

- Logi-tech S.r.l.: non vi sono variazioni rispetto al passato; la controllata sta valutando alcune interessanti operazioni immobiliari da sviluppare.
L'esercizio chiude in leggera perdita.

- Milano Sviluppo S.r.l.: la controllata, proprietaria di un interessante immobile nell'ambito del Parco del Ticino, ha avviato trattative per la vendita all'Ente Parco. Sono in corso i relativi approfondimenti.
L'esercizio chiuso al 30/06/2023 registra una lieve perdita.

- Techbau Green Energy S.r.l.: nel corso dell'esercizio, la controllata TBGE S.r.l. ha acquisito la prima licenza di officina elettrica e sta implementando la propria struttura per lo sviluppo dell'attività caratteristica nel comparto della costruzione e gestione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti alternative.
Il risultato in leggera perdita è conseguenza di questa fase di start-up.

- Fabrica X S.r.l.: la controllata, operante in modo specifico nella costruzione di studentati, ha proseguito la propria attività in conformità al proprio programma e ai contratti sottoscritti. La perdita sofferta è da attribuire esclusivamente al fatto che alcuni modesti costi operativi non sono imputabili al valore delle rimanenze e pertanto hanno impatto negativo sul conto economico. Essi saranno

interamente assorbiti al momento del realizzo dell'immobile in costruzione.
Vi ricordiamo che, sin dall'origine, l'appalto per la costruzione dello studentato è stato assegnato alla Vostra Società ed esso è regolato interamente a prezzi di mercato, così come ogni altro rapporto intercorrente con la controllata.

- Castore S.a.s. di Capital Solution: la società partecipata per poco meno dell'80% ha continuato a svolgere la propria funzione di veicolo nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione che ha interessato la società Rubattino 87 S.r.l..
Nel corso dell'esercizio è stata eseguita un'ulteriore distribuzione di utili per € 5,1 milioni.
Inoltre, la società dante causa delle varie operazioni immobiliari Rubattino 87 S.r.l. è stata posta in vendita e, avendo essa ancora alcune operazioni immobiliari da realizzare, tenuto conto dei rilevanti interessi della Vostra Società, è stato acquisito il 100% di quella partecipazione (Rubattino 87 S.r.l.).
Castore S.a.s. ha chiuso l'esercizio al 31/03/2023 con un risultato positivo di € 6,3 milioni (oggetto di distribuzione come poc'anzi accennato) e si ha motivo di ritenere che anche l'esercizio attualmente in corso di svolgimento avrà un esito positivo.

- Rubattino 87 S.r.l.: come detto, la società è stata acquisita in corso di esercizio e il prezzo di acquisto (€ 70.000,00) è inferiore al patrimonio netto come risultante dal bilancio al 30/06/2023. La controllata, come poco sopra accennato, ha in corso una serie di operazioni di dismissione di cespiti nell'ambito di una procedura di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 67, terzo comma, L.F., che implicano anche alcune operazioni immobiliari significative. Poiché l'esito di tali operazioni determinerà il risultato positivo per la controllata Castore S.a.s. di cui sopra ed inoltre Rubattino 87 S.r.l. ha revocato il proprio stato di liquidazione ed è in grado di riprendere utilmente l'attività caratteristica di costruzione, così consentendo altre linee di sviluppo per la Vostra Società, è stato deciso di cogliere l'opportunità presentatasi e, appunto, acquistare il 100% delle quote.
L'acquisto è intervenuto nello scorso mese di dicembre e successivamente è stata avviata una stretta collaborazione con la controllata, appunto, per ottimizzare le operazioni conclusive della ristrutturazione del debito in atto, la cui conclusione è prevista entro l'esercizio attualmente in corso di svolgimento.
La controllata ha chiuso il proprio esercizio al 30/06/2023 registrando una perdita di € 331.401,00, perdita da attribuire alle complesse operazioni di esecuzione della più volte richiamata ristrutturazione del debito e perciò con influenza relativa sulle potenzialità di sviluppo futuro di tale società, che invece riteniamo positive.

- Castelli Holding S.r.l./ Aurelia Garden S.p.A.: le partecipate in argomento, come abbiamo già avuto modo di accennare, devono essere considerate congiuntamente. Infatti, la Vostra Società detiene il 60% di entrambe le predette società e, alla chiusura dell'esercizio - 30/06/2023 - era in corso

un'operazione di fusione in forza della quale la società "Aurelia Garden S.p.A." (incorporante) deliberò l'incorporazione della società "Castelli Holding S.r.l." (prima incorporata); quest'ultima deteneva il 100% della società "Progetto La Vigna S.p.A.", anch'essa incorporata (seconda incorporata) da "Aurelia Garden S.p.A.". L'operazione di fusione per incorporazione si è perfezionata il 03/07/2023 e all'esito di tale operazione il complesso immobiliare in Roma avviato dalla seconda incorporata "Progetto La Vigna S.p.A." è stato acquisito direttamente, appunto, da "Aurelia Garden S.p.A.". L'eliminazione delle strutture ridondanti ha consentito e consentirà maggiore efficienza nella gestione di quell'importante operazione.
La società "Aurelia Garden S.p.A." ha chiuso l'esercizio sociale al 30/06/2023 (ultimo bilancio approvato) con una modesta perdita determinata per lo più dalle fasi preparatorie dell'operazione immobiliare di cui Vi abbiamo detto poca sopra. La società "Castelli Holding S.r.l." ha chiuso l'esercizio al 30/06/2023 con un modesto utile.

- Corte dei Principi S.r.l.: la società deriva dalla modifica della denominazione sociale della preesistente società TB10 S.r.l.. La società Corte dei Principi S.r.l. ha la funzione di sviluppare operazioni immobiliari la cui costruzione è poi affidata alla Vostra Società. È previsto l'ingresso nella compagine sociale di nuovi Soci.
Alla chiusura dell'esercizio non erano ancora state avviate le operazioni di costruzione.

- Via Bombay N.1 S.r.l.: la società in argomento era precedentemente denominata TB11 S.r.l. e nel corso dell'esercizio ha modificato la propria denominazione in Via Bombay N.1 S.r.l. ed ha deliberato un aumento di capitale da € 10.000,00 ad € 19.607,84, allargando la compagine sociale. Essa, come anche già precisato per altre società controllate, sta sviluppando un'operazione immobiliare residenziale in Milano e le predette operazioni sono propedeutiche allo sviluppo di tale attività.
La controllata ha chiuso l'esercizio al 30/06/2023 registrando una modesta perdita determinata, appunto, dall'impossibilità di considerare tra i ricavi sospesi (rimanenze) alcune voci di costo, peraltro estremamente modeste.

- Gallarate Sviluppo S.r.l.: la controllata in esame aveva la funzione di sviluppare un'area immobiliare in Comune di Gallarate (da cui la denominazione sociale); purtroppo tutti gli sforzi fatti non hanno dato esito a risultati positivi, anzi, le prospettive sarebbero state quelle di una crescita significativa di costi con scarse possibilità di recupero. Per questo motivo la controllata ha deciso finalmente di cedere quell'area, ancorché ciò abbia comportato il realizzo di una modesta perdita. A valle di tale cessione la controllata sta valutando se proseguire nell'attività caratteristica ovvero sciogliersi.

Altre controllate

Le altre società controllate sono rimaste temporaneamente inattive, in attesa di cogliere opportunità

di mercato.
Per talune di esse si è proceduto ad eseguire modesti versamenti (qualche migliaio di euro) per sostenere l'attività amministrativa delle società stesse.

Società collegate

- MTM Hotels S.r.l.: la società di gestione alberghiera ha sfruttato a pieno i propri vantaggi competitivi e dopo periodi di difficoltà indotti dalla pandemia Covid19, ha finalmente realizzato nell'esercizio finanziario chiuso al 31/12/2022 un risultato coerente con gli sforzi compiuti: l'utile conseguito è stato di € 294.373,00 al netto di ammortamenti e svalutazioni per € 481.791,00.
Vi anticipiamo che la società collegata in argomento intende concentrare la propria attività sull'attività alberghiera e in tale ipotesi, a valle di una prevista modifica dello Statuto sociale, si sta valutando l'opportunità di liquidare la partecipazione anche mediante recesso ai sensi di Legge.
Ciò potrebbe avvenire nel corrente esercizio finanziario.

- SP Techbau Pec 3 LLC: la società collegata di diritto U.S.A. (Vi ricordo che trattasi di società senza capitale sociale) ha concluso un'operazione immobiliare di rilievo e ha proceduto alla distribuzione di un significativo dividendo contabilizzato tra i proventi da partecipazione.
Essa ha in corso altre operazioni immobiliari con risultati positivi; pertanto vi sono aspettative di ulteriori dividendi.

- 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.
Si è pertanto in attesa delle decisioni che prenderà l'Autorità Giudiziaria.

Altre partecipazioni

Nel corso dell'esercizio è stata acquistata una partecipazione del 2,35% nella società "Abitare In S.p.A." quotata sul mercato italiano: Euronext Star Milano. Tale partecipazione è stata immobilizzata in quanto oltre ad avere funzione di investimento finanziario ha avuto ed ha tuttora la finalità di partecipare al capitale di uno dei principali operatori economici nel comparto delle vendite di immobili. La partecipazione è altresì funzionale agli obiettivi di diversificazione e sviluppo dell'attività caratteristica della Vostra Società.

Operazioni con parti correlate

Vi abbiamo già precisato che tutte le operazioni svolte con parti correlate sono state regolate a condizioni di mercato; in taluni casi sono stati eseguiti finanziamenti infruttiferi di interessi in relazione

alle finalità del finanziamento stesso e con l'obiettivo primario di dare impulso allo sviluppo non solo della controllata ma anche della presente società.
Al netto delle posizioni finanziarie, le altre operazioni significative hanno riguardato gli appalti per la realizzazione del cantiere di Novate Milanese (costruzione di uno studentato e di opere per il Comune di Novate Milanese) e le operazioni immobiliari svolte con la società "Progetto La Vigna S.p.A."), nonché con la società "Via Bombay N. 1 S.r.l.".
Per quanto riguarda invece i rapporti intrattenuti con il Socio al 50% "BGO", Vi confermiamo che essi sono regolati a prezzi di mercato, determinati per ogni singola operazione tenendo conto di tutte le componenti relative all'operazione medesima: commerciali, finanziarie, di rischio.

Indicatori economici

Al fine di fornire un quadro sintetico sull'andamento della Società di seguito Vi riportiamo alcuni indicatori ritenuti significativi.
(Valori per mille)

Indicatore	Esercizio 2022/2023	Esercizio 2021/2022
Valore della produzione	€ 384.164	€ 300.522
EBITDA	€ 32.329	€ 26.237
EBITDA/Valore della produzione	8,4%	8,73%
Utile dell'esercizio	€ 30.491	€ 19.415
Utile dell'esercizio/Valore della produzione	7,9%	6,46%
Indice di Liquidità (quick ratio)	0,31	0,44
Attivo circolante/Passivo circolante	1,13	1,14

Attività di ricerca e sviluppo

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

Altri rischi di cui all'Art. 2428 comma 6b) C.C.

Techbau mantiene e sviluppa, in modo continuato, un adeguato sistema di controllo interno e di gestione dei rischi dell'attività caratteristica; esso è costituito: *i)* dall'insieme di strumenti, strutture organizzative, procedure aziendali e verifiche sistematiche utili e funzionali alla verifica dei processi

produttivi, dei materiali impiegati, dell'affidabilità delle informazioni acquisite, nonché la verifica costante del pieno rispetto di leggi e di regolamenti; *ii)* di procedure di best practices del settore.
Per quanto riguarda in modo più specifico i rischi aziendali e le relative azioni di contenimento Vi precisiamo quanto segue:
- Rischio di prezzo: il rischio di prezzo deve essere determinato in relazione all'attività svolta e in tale ambito è da ritenersi modesto. Infatti, le varie operazioni immobiliari, così come i contratti d'appalto, vengono avviate all'esito di un contratto attentamente esaminato e valutato e ciò implica certezza sui prezzi delle commesse.
- Rischi finanziari: nell'ambito finanziario i rischi a cui è maggiormente esposta la Vostra Società riguardano: *i)* le fluttuazioni dei tassi di interessi; *ii)* il rischio di credito per inadempimento di una controparte; *iii)* il cosiddetto rischio di liquidità (insufficienza di adeguate risorse finanziarie per far fronte agli impegni di breve termine); *iv)* i rischi legati al complesso meccanismo del credito per l'emissione delle garanzie normalmente richieste nel settore di appartenenza.
La gestione dei rischi sopra elencati è attiva e si fonda sull'attenta gestione dei rapporti con le banche corrispondenti finalizzati all'adozione di strutture finanziarie ottimali in relazione all'attività svolta. Il rapporto tra oneri finanziari e valore della produzione (inferiore all'1%) è indice dell'efficienza nella gestione di tale area di rischio; riteniamo che il rischio di credito sia minore rispetto a quello medio del settore in relazione alla tipologia della clientela primaria; il rischio di liquidità è contenuto mediante un'attenta pianificazione di tesoreria e il mantenimento di riserve di liquidità funzionali agli impegni di breve termine della Società; i rischi connessi all'emissione delle garanzie richieste dall'attività caratteristica sono legati a verifiche statistiche e proprio in esito a tale parametro di misura abbiamo motivo di ritenere che essi sono modesti.
Infine, viene monitorata costantemente l'evoluzione delle normative di natura fiscale e, più in generale, delle norme e regolamenti connessi all'ambito di attività della Vostra Società nonché la verifica delle conformità operative.

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

La Società ha adottato il modello di organizzazione gestione e controllo di cui alla Legge 231/2001 e successive modifiche ed è altresì operativo l'Organismo di Vigilanza. A tal proposito, non vi sono particolari segnalazioni da comunicare.

Privacy

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

Evoluzione prevedibile

L'esercizio attualmente in corso di svolgimento si mantiene sulle linee guida del budget aziendale, che prevede un ulteriore sviluppo dell'attività caratteristica, sia diretta sia indiretta. Tutte le operazioni in essere al 30/06/2023 stanno procedendo nei tempi previsti e rispettano i parametri di marginalità, a suo tempo pianificati e perseguiti.

Molta attenzione è posta alla formazione di un adeguato organico, sia in termini qualitativi ma anche quantitativi. Perciò anche nell'esercizio in corso proseguiranno le assunzioni.

Per quanto attiene gli aspetti finanziari, il rialzo dei tassi di interesse in atto non è certamente favorevole per il setto delle costruzioni; tuttavia, la solidità e l'assetto della Vostra Società consentono di trasformare gli aspetti finanziari connessi alle varie operazioni immobiliari in essere in vantaggi competitivi.

Nel corso di questi primi mesi, inoltre, non si sono rilevati elementi negativi che abbiano inciso in misura significativa sui piani di sviluppo aziendali e sui risultati attesi per l'esercizio in corso.

Conclusioni

Signori Azionisti,

riteniamo di averVi esaurientemente informati sull'andamento dell'esercizio chiuso il 30/06/2023 e 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 25 settembre 2023

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 giugno 2023

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

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 2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione**.**

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di

predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 – 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 – 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.600.000,00 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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Building a better working world

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Techbau S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Techbau S.p.A. al 30 giugno 2023, 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 2023 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 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 11 ottobre 2023

EY S.p.A.



Cristiano Socci
(Revisore Legale)

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/653908/2023/CMIAUTO PROTOCOLLO AUTOMATICO, 31/10/2023

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: 30/06/2023

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI
CONFERMA ELENCO SOCI DT.ATTO: 27/10/2023

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 31/10/2023 DATA PROTOCOLLO: 31/10/2023

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 0006539082023

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

registroimprese.it
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/653908/2023/CMIAUTO PROTOCOLLO AUTOMATICO, 31/10/2023

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,30**	31/10/2023 12:50:34
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	31/10/2023 12:50:34

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,30**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,30**	

*** 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: 31/10/2023 12:50:34
Data e ora di stampa della presente ricevuta: 31/10/2023 12:50:34



MIRIPRA

0006539082023