

TECNO HOLDING SPA



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
E BILANCIO
DELL'ESERCIZIO
2013**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Enrico Salza

Vice Presidenti

Giancarlo Cremonesi

Roberto Furlan

Amministratore Delegato

Pier Andrea Chevallard

Consiglieri

Alessandro Barberis

Bruno Filetti

Paolo Mariani

Carlo Sangalli

Direttore Generale

Aldo Napoli

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Francesco Giordano

Sindaci Effettivi

Guido Bolatto - Giovanni Sapia

Sindaci Supplenti

Lorenzo Ginisio – Andrea Zanlari

SEDI DELLA SOCIETA'

Sede legale e Direzione Generale: Roma, Piazza Sallustio 9

Ufficio operativo: Torino, Via Pietro Micca 4

Ufficio tecnico: Padova, Corso Stati Uniti 14/bis

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2013

Signori Azionisti,

l'esercizio 2013 chiude con un utile netto pari a € 3.791.501 a fronte di € 11.389.263 dell'esercizio precedente.

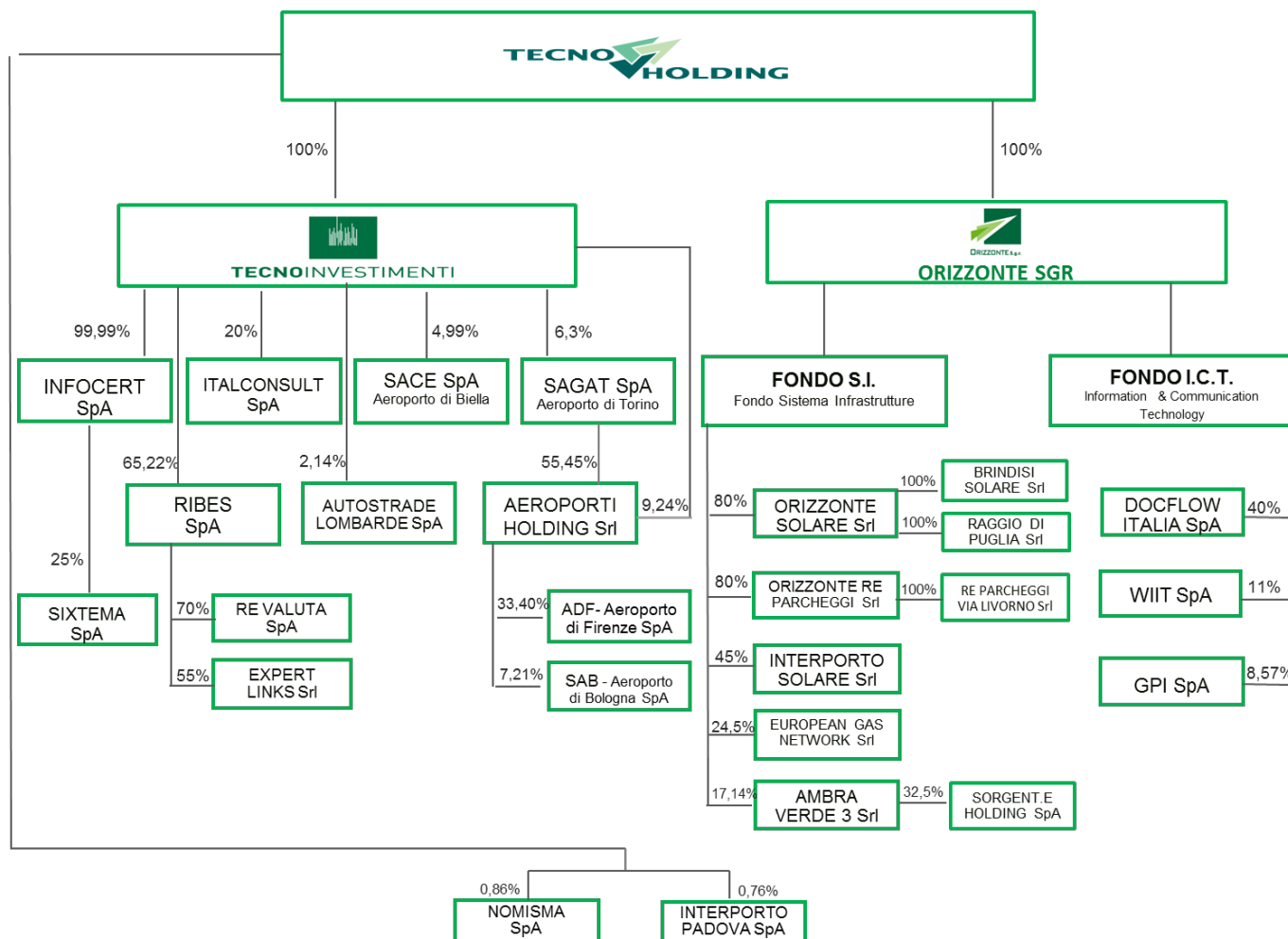
Il bilancio che si è chiuso è il diciassettesimo dalla costituzione della società, avvenuta in data 26 giugno 1997, per effetto della fusione per incorporazione tra la Tecnocamere S.r.l. e la Cerved Holding S.p.A.

In questi anni la società ha incrementato il suo patrimonio netto contabile da € 65,8 milioni del 1997 a € 318 milioni di oggi, valorizzando il portafoglio partecipazioni e reinvestendo al meglio i proventi finanziari, anche nel comparto immobiliare.

L'anno 2013 è stato caratterizzato:

- **Nel comparto delle partecipazioni**, dal completamento del processo di acquisizione del controllo della società Ribes S.p.A. - già avviato nel corso del 2012 - e, quindi, delle società da quest'ultima controllate (Re Valuta S.p.A. ed Expert Links S.r.l.). Tale acquisizione è stata condotta dalla controllata Tecnoinvestimenti S.r.l.;
- **Nel comparto accessorio** - rispetto a quello finanziario - **degli investimenti immobiliari** (i) dal proseguimento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in Milano acquistato nel 2011, con un ulteriore investimento sostenuto nel 2013 di circa 10 milioni di euro e (ii) dall'acquisto, in Torino, di un nuovo immobile strumentale (non ancora entrato in uso al 31/12/2013);
- **Nel comparto degli investimenti finanziari diversi da quelli partecipativo-societari**, dall'ulteriore apporto (per richiami) nei due fondi (FSI e ICT) gestiti dalla controllata Orizzonte SGR ed in un nuovo fondo (Innogest Capital II) in cui la Società ha ritenuto di investire, per un importo complessivo di circa 12,6 milioni di euro.

Viene di seguito rappresentata la composizione del gruppo al 31.12.2013.



La società **Orizzonte S.G.R. S.p.A.** (controllata direttamente per il 100%) chiude l'esercizio 2013 con un utile pari a € 425.564. A tale risultato, in calo rispetto al 2012 per circa 300 mila euro, si giunge dopo aver registrato una riduzione delle commissioni attive, un incremento del costo per consulenze su operazioni non andate a buon fine ed un innalzamento dell'aliquota di imposizione IRES per gli enti finanziari, passata dal 27,5% al 36%.

Per quel che riguarda gli investimenti eseguiti dai fondi gestiti da Orizzonte, si rileva quanto segue.

Fondo Sistema Infrastrutture

Nel corso del 2013 sono stati analizzati circa 13 progetti d'investimento.

Gli investimenti effettuati ammontano a circa 29,5 milioni di Euro, pari al 22,6% del *committed capital* del Fondo.

Il Fondo Sistema Infrastrutture ha finalizzato l'acquisizione (per € 10 milioni) del 24,5% della società European Gas Network - EGN S.r.l., holding neo costituita di un portafoglio di concessioni nella distribuzione del gas; ha firmato un contratto di investimento nella SIA S.p.A., società leader nella

progettazione, realizzazione e gestione di infrastrutture tecnologiche e nella fornitura di servizi alle Istituzioni Finanziarie e Centrali, alle Imprese e alle Pubbliche Amministrazioni, nelle aree dei pagamenti, della monetica, dei servizi di rete e dei mercati dei capitali. L'operazione, perfezionatasi il 28/5/2014, a valle dell'approvazione del bilancio 2013 da parte di SIA S.p.A. e del benestare da parte di Banca d'Italia, prevede un coinvestimento con il Fondo ICT per l'acquisizione del 6,736% del capitale di SIA S.p.A. L'investimento complessivo ammonta a circa € 32.800.000, di cui € 23.724.000 da parte del Fondo Sistema Infrastrutture.

Il prossimo 01/10/2014 terminerà il periodo di investimento di 6 anni del Fondo Sistema Infrastrutture; entro tale data, come previsto da Regolamento del fondo stesso, la SGR potrà proporre ai sottoscrittori l'estensione del periodo di investimento per ulteriori 24 mesi. La decisione in merito verrà valutata nei prossimi mesi.

Attualmente *l'investment team* del Fondo Sistema Infrastrutture sta valutando 5 nuovi dossier relativi a potenziali nuovi investimenti.

Fondo ICT

Nel corso del 2013 *l'investment team* del Fondo ha proseguito l'attività di valutazione di nuove opportunità, valutando circa 35 nuovi dossier di investimento; è stata finalizzata l'acquisizione dell'11% della Wiit S.p.A., società operante nel settore dell'IT-Outsourcing che offre servizi di outsourcing infrastrutturale e applicativo (Housing, Hosting, ASP, Disaster Recovery e Business Continuity) alle PMI attraverso due Data Center di proprietà, ed è stata finalizzata l'acquisizione dell'8,57% della GPI S.p.A., società che realizza principalmente soluzioni informatiche per il comparto della sanità e dell'assistenza sociale, rivolte sia agli enti pubblici che alle aziende private.

Si sottolinea che il Fondo ICT è stato il primo fondo italiano a sottoscrivere il nuovo strumento innovativo dei *minibond* emesso dalla partecipata GPI S.p.A..

È stato inoltre firmato un contratto di investimento nella SIA S.p.A., come sopra già commentato, che comporterà un investimento a carico del Fondo ICT per € 9.088.000.

Attualmente, il Fondo ICT sta valutando altri dossier.

Si segnala che, nei primi mesi del 2014, il Fondo ICT ha concluso la procedura di escussione del pegno su azioni RS Records Store S.p.A., a suo tempo acquisito a garanzia del proprio credito per la vendita di azioni ed obbligazioni STI S.p.A.. Tale procedura ha comportato l'assegnazione in favore del Fondo delle azioni detenute in pegno. La fase di realizzo del sopra citato credito si è, definitivamente, conclusa (come verrà puntualmente *infra* segnalato) con la cessione in favore di Tecno Holding S.p.A. delle azioni RS ricevute in assegnazione e di quelle già in precedenza acquisite, rappresentative del 30% del capitale,

incluse quelle da ultimo sottoscritte dal Fondo a fronte di un aumento di capitale deliberato nel mese di aprile 2014.

La società **Tecnoinvestimenti S.r.l.** (controllata direttamente per il 100%) ha visto, nel 2013, crescere il proprio perimetro di attività chiudendo con un utile netto pari ad € 1.569.666 contro un risultato dell'anno precedente di € 7.215.868 al quale, si ricorda, aveva concorso una plusvalenza straordinaria su vendita di partecipazione di circa 4,9/Ml.

Il patrimonio netto contabile della società si è incrementato, passando da euro 74,7 milioni dell'esercizio 2012 ad euro 76,3 milioni al 31/12/2013. L'anno appena concluso, come detto in premessa, è stato caratterizzato dal completamento dell'acquisizione del controllo della società Ribes S.p.A., passando da una quota di minoranza, acquisita sul finire dell'anno 2012, al 65,22% attuale. Inoltre, la stessa Ribes S.p.A. ha acquisito la partecipazione del 55% di una società specializzata nella business information (Expert Links S.r.l.) con la quale si intende rafforzare la presenza in tale mercato ritenuto strategico per gli sviluppi futuri del Gruppo.

Nel corso del 2013 si è incrementata (al 6,3%) anche la partecipazione in SAGAT S.p.A. - società aeroportuale di Torino acquisendo un'ulteriore quota di capitale .

Tecnoinvestimenti non ha distribuito dividendi all'azionista Tecno Holding S.p.A..

Infocert S.p.A. (controllata indirettamente per il 99,999%) chiude l'esercizio 2013 con un risultato positivo di Euro 3.233.170 in linea con il risultato 2012, dopo aver fuso per incorporazione (con effetti contabili retroagiti all'1/1/2013) la controllata totalitaria Klever S.r.l..

Nonostante il quadro economico negativo del mercato di riferimento, l'attività di InfoCert è in controtendenza facendo registrare risultati fortemente positivi se messi in relazione ai risultati dell'anno precedente e ai risultati previsionali effettuati in sede di budget.

Le tre categorie di prodotti e servizi caratteristici aziendali hanno fatto registrare dei progressi sia in termini di risultati che in termini di miglioramenti delle performance.

La Posta Elettronica Certificata continua il suo trend di crescita iniziato nel 2011 conquistando sempre più quote di mercato. La Firma Digitale ha recuperato alcune posizioni sia sul mercato tradizionale che su quello dei servizi avanzati; inoltre InfoCert si è aggiudicata, nel corso del 2013, un'importante gara, in RTI con un altro player di mercato, in grado di apportare volumi importanti di vendite nel prossimo esercizio.

La Conservazione Sostitutiva è in crescita ed è presumibile che questo trend sia confermato anche nel 2014 grazie alle importanti novità normative sulla obbligatorietà della Fatturazione Elettronica alle Pubbliche Amministrazioni.

La Gestione Documentale Avanzata e le soluzioni ad *hoc* per il mercato *finance*, delle utility e della PA centrale, hanno assicurato servizi sempre più in linea con le esigenze della clientela; la ricordata fusione di Klever S.r.l. ha lo scopo di integrare le esperienze acquisite da entrambe le realtà aziendali al fine di rispondere alla domanda di mercato con un'offerta sempre più completa e competitiva.

La società **Sixtema S.p.A.**, partecipata da Infocert S.p.A. nella misura del 25%, ha realizzato nell'esercizio 2013 un risultato positivo pari a Euro 275.611 migliorandolo, sensibilmente, rispetto all'esercizio 2012 nel quale aveva registrato un utile di Euro 58.535.

Ribes S.p.A. (controllata indirettamente per il 65,22%) rappresenta una realtà aziendale di assoluto prestigio, operante nel campo delle informazioni immobiliari, della business information e del recupero crediti. Nel 2013 ha registrato un utile di Euro 1.625.060 a fronte di Euro 2.350.672 dell'anno precedente. Purtroppo l'ondata negativa conseguente alla crisi del settore immobiliare ha continuato a interessare la società che, in ogni caso, sta puntando alla diversificazione della sua attività incrementando i mercati della business information (nel quale ha proceduto all'acquisizione di Expert Links società specializzata in tale ambito) e del recupero crediti. Nel corso dell'esercizio appena concluso Ribes S.p.A. ha implementato parte del piano di attività definito per completare il proprio portafoglio d'offerta servizi con una spinta focalizzazione sul segmento recupero crediti e informazioni per le aziende. In particolare, la commercializzazione di nuove linee di prodotti, a supporto delle attività di recupero crediti, sviluppate nel corso di precedenti esercizi. I servizi da business information crescono del 10% circa mentre i servizi da recupero crediti di ben il 162%.

I servizi estimativi proposti al mercato attraverso la società **Re Valuta S.p.A.** (controllata indirettamente per il 70%) crescono del 52,4% portando ad un utile d'esercizio di Euro 96.921 (il primo dopo la costituzione avvenuta nel 2010) a fronte di una perdita del 2012 pari ad Euro 312.387.

Le altre partecipazioni di minoranza sono detenute, in alcuni casi, direttamente da Tecno Holding S.p.A. – è il caso delle partecipazioni in (i) **Interporto Padova Merci S.p.A.** (0,764%) e in (ii) **Nomisma S.p.A.** (0,856%) – e, in altri casi, indirettamente tramite la controllata Tecnoinvestimenti S.r.l. – è il caso delle partecipazioni in (iii) SAGAT S.p.A. – aeroporto di Torino (6,3%) (iv) Aeroporti di Bologna e Aeroporti di Firenze detenuti attraverso Aeroporti Holding S.r.l. (9,24%) e, infine, in (v) Autostrade Lombarde S.p.A.

(2,1%). Peraltro, si anticipa che la partecipazione in Aeroporti di Firenze è stata ceduta nei primi mesi del 2014.

Tecno Holding, al 31/12/2013, detiene in proprietà e in locazione finanziaria immobili per complessivi 58.082 mq circa con destinazione prevalente ad uso uffici e, precisamente gli immobili come ripartiti nella tabella che segue.

Ubicazione	superficie	magazzino	
		park	Locato a/utilizzato da
Roma – Via Appia	3.580	4.250	MP Srl
Roma – P.zza Sallustio, 21	3.860	600	Unioncamere
Roma – P.zza Sallustio, 9 int 5/6	500		Sede Tecno Holding
Roma – P.zza Sallustio, 9 int. 9	250		Unioncamere
Roma – Via Zoe Fontana	930	60	LP Consulting S.r.l.
Roma – Via Bufalotta, 378	1.743	24	SNEM Spa
Roma – Via Bufalotta, 374	800	115	EUI Limited e altri
Padova – C.so Stati Uniti	7.110	4.400	Cerved, Infocert e altre società
Padova – Via E. P. Masini	1.800		Vodafone, Poste, Comune PD
Padova – Via E. P. Masini	5.575	795	IBM, Almaviva, Padova Attiva
Milano – Via dei Gracchi	750	100	Cosmic Blue Team
Milano - Via V. Pisani	3.240	760	KPMG e altri
Milano - Via Meravigli, 7	9.922	4.088	CCIAA di Milano
Bologna – Via E. Zago	340	50	Ecocerved
Torino - Via Perugia	1.050	60	Eurofidi
Torino – Via P. Micca	220	10	Sede Tecno Holding
Torino – Via P. d'Acaja	1.100		in ristrutturazione

GESTIONE FINANZIARIA E ANALISI DEI RISCHI

Sotto il profilo della gestione finanziaria la società ha posto in essere diversificate forme di investimento al fine di massimizzare i rendimenti.

La società non è esposta a particolari e significativi rischi finanziari. L'attività esclusiva nell' "Area euro" ne limita l'esposizione a rischi di cambio derivanti da operazioni a valute diverse da quella funzionale (euro).

I ricavi e flussi di cassa operativi sono inoltre sostanzialmente indipendenti dalle variazioni dei tassi di interesse sul mercato.

La società non ha concentrazioni significative (rispetto all'entità complessiva del patrimonio netto) di rischio di credito e non vi sono significative attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità. Ai fini commerciali, sono adottate specifiche politiche volte ad assicurare la solvibilità dei propri clienti (salvo che per limitati casi di clienti acquisiti per effetto dell'acquisto di immobili già locati, allorquando non è stato possibile imporre particolari garanzie). Le controparti finanziarie sono esclusivamente istituti finanziari ed assicurativi ad elevata solvibilità e sono adottate apposite politiche per limitare l'esposizione al rischio di credito nei confronti di un singolo istituto.

Una gestione prudente del rischio di liquidità viene perseguita mantenendo sufficienti risorse liquide che permettono di escludere che vi possa concretamente essere un rischio di tal genere.

Non ricorrono altri rischi specifici da segnalare.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, SOTTOPOSTE A COMUNE CONTROLLO E LE ALTRE PARTI CORRELATE

Relativamente alle società controllate e collegate, i rapporti con le stesse sono riferiti essenzialmente a locazioni immobiliari, servizi organizzativo-aziendali e attività di finanziamento per lo sviluppo delle stesse, tutti conclusi alle normali condizioni di mercato.

Vengono riportati di seguito i dati più significativi (di cui si evidenzia l'importo imputato al conto economico al netto dei meri riaddebiti di spese):

Rapporti commerciali e finanziari con imprese controllate

	INFOCERT	TECNOINVESTIMENTI	ORIZZONTE
Locazioni attive	121.075		
Ricavi per incarichi in organi societari			12.497
Ricavi per servizi infrastrutturali		10.000	
Interessi attivi su finanziamenti		249.925	
Crediti per finanziamenti		7.500.000	
Crediti commerciali	74.631	214.829	12.497
Debiti di natura commerciale	28.500		
Debiti per rapporti fiscali			11.559

Per un'ulteriore analisi più dettagliata delle singole voci si rinvia a quanto descritto in nota integrativa.

SITUAZIONE PATRIMONIALE/FINANZIARIA E ANDAMENTO DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Al fine di svolgere un'analisi più accurata ed immediata della situazione patrimoniale e finanziaria della Società oltre che dell'andamento del risultato di gestione nel corso del 2013, si è reputato opportuno operare alcune riclassificazioni sia della situazione patrimoniale sia del conto economico del bilancio di esercizio 2013.

Per quel che riguarda la situazione patrimoniale e finanziaria, in considerazione dell'esigenza:

- a. di dare evidenza – sul piano della struttura finanziaria e patrimoniale – delle condizioni di rigidità o di elasticità delle fonti e degli impieghi di capitale, nonché del grado di dipendenza finanziaria da terzi;
- b. di dare evidenza – sul piano della situazione finanziaria e patrimoniale – delle condizioni di solvibilità e liquidità dell'impresa e, correlatamente, di quelle di copertura del capitale investito e di rapidità del suo ritorno in forma liquida;

si è provveduto a rielaborare uno "Stato Patrimoniale Finanziario" che alla presente relazione si allega sotto la lettera "A".

Per quel che riguarda l'andamento economico, in considerazione dell'esigenza di dare evidenza della situazione e della dinamica economico-reddituale dell'impresa, si è provveduto a rielaborare un "Conto Economico a Valore Aggiunto" (che alla presente relazione si allega sotto la lettera "B").

Dall'esame dello "Stato Patrimoniale Finanziario" emerge quanto segue:

- un peso percentuale del 77,61% delle attività (capitale) fisse rispetto al totale degli impieghi, in lieve flessione rispetto al 2012 (80,54%). Tale dato denota una certa rigidità degli investimenti a trasformarsi in liquidità o a convertirsi in diversi fattori produttivi;
- circa il 57% del capitale circolante è costituito da disponibilità liquide pari ad € 47 milioni circa (rappresentanti il 12,71% degli impieghi) il che è rappresentativo di una adeguata elasticità degli investimenti;
- dal punto di vista delle fonti, si evidenzia una assoluta prevalenza delle fonti non correnti (96,71%) rispetto alle fonti correnti (3,29%);
- una rilevanza percentuale delle fonti non correnti superiore al 50% è rappresentativa di un adeguato consolidamento dei finanziamenti (fonti) e, quindi, di stabilità finanziaria;
- oltre a ciò, l'incidenza percentuale delle fonti senza vincolo di estinzione (ovverosia il capitale proprio dell'impresa) rispetto al totale delle fonti, pari al 86% circa, evidenzia il grado di "indipendenza finanziaria" della Società;

- per quel che riguarda il livello di "solidità patrimoniale" dell'impresa, è utile evidenziare l'indicatore dato dal rapporto

$$\begin{aligned} & \text{Totale fonti senza vincolo di estinzione/Capitale Sociale} \\ & = 12,68 \end{aligned}$$

Rappresentativo del livello di patrimonializzazione raggiunto per effetto della redditività dell'impresa, nel tempo non destinata alla distribuzione.

- Per quel che riguarda il "margine di struttura primario" rappresentativo della capacità del capitale proprio di coprire gli investimenti fissi, esso è positivo

$$\begin{aligned} & \text{Totale fonti senza vincolo di estinzione (meno) Totale capitale fisso} \\ & = 30.674.506 \end{aligned}$$

da ciò emerge altresì che il capitale proprio "finanzia" una buona parte del capitale circolante;

- Il "capitale circolante netto" (CCN) segnala la potenzialità dell'impresa a coprire i propri impegni a breve termine ricorrendo a risorse aventi durata analoga. Il capitale circolante netto al 31/12/2013 è pari a

$$\begin{aligned} & \text{Totale Capitale Circolante (meno) Totale Fonti Correnti} \\ & = 70.452.261 \end{aligned}$$

- Informazioni analoghe fornisce il "margine di struttura secondario" (MS2) dato da

$$\begin{aligned} & \text{Totale fonti senza vincolo di estinzione} \\ & \quad \text{più} \\ & \text{Totale Fonti a Medio Lungo ciclo di utilizzo} \\ & \quad \text{più} \\ & \text{Totale Fonti a Medio Lungo ciclo di estinzione} \\ & \quad \text{meno} \\ & \text{Totale Capitale Fisso} \\ & = 70.452.261 \end{aligned}$$

Dai risultati dei due indicatori sopra riportati (CCN e MS2) si può affermare che:

- Le attività a breve sono più che sufficienti per la copertura delle passività a breve;

- Le passività consolidate coprono interamente l'attivo fisso e buona parte della attività a breve;
- Questa situazione segnala un'ottima sincronia nell'ambito della suddivisione temporale fonti – impieghi.

Giova precisare che, nell'allegato "Stato Patrimoniale Finanziario", è stato opportunamente riclassificato, tra le Fonti correnti a breve ciclo di estinzione, l'importo di € 994.538, corrispondente alla quota di utile dell'esercizio 2013 di cui è proposta la distribuzione ai soci (come in appresso precisato) importo che, altrimenti, avrebbe trovato esposizione tra le Fonti non correnti senza vincolo di estinzione. E' facilmente intuibile la ratio di suddetta riclassificazione, ovverosia quella di dare una rappresentazione più puntuale della composizione delle fonti (soprattutto in ottica prospettica) fermo restando che, da un punto di vista giuridico e contabile, il debito nei confronti dei soci non potrà che essere rilevato al momento della deliberazione di distribuzione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

Il "Conto Economico riclassificato a Valore Aggiunto lordo e netto" - nel quale è posto a confronto il valore della produzione effettuata (quale ne sia la destinazione) ed i costi sostenuti per la sua effettuazione - consente di verificare l'attitudine della gestione aziendale alla produzione di valore e le modalità di remunerazione dei fattori produttivi a tali fini impiegati. In particolare, avendo riguardo ai componenti negativi di reddito, vengono distinti i costi esterni (espressivi del consumo di fattori produttivi acquisiti all'esterno) dai costi interni (espressivi dell'utilizzo di fattori che concorrono a formare la struttura interna, tecnica ed organizzativa, della Società).

Questo modo di procedere consente di determinare il "valore aggiunto lordo" (come differenza tra il valore della produzione effettuata e i costi esterni). Questo risultato – intermedio rispetto al reddito operativo della gestione caratteristica – rappresenta una grandezza particolarmente significativa ai fini dell'analisi della situazione economica della Società in quanto esprime il margine che residua dopo la copertura dei costi esterni e può essere utilizzato per la remunerazione dei fattori strutturali, operativi (tecnici ed organizzativi) e finanziari.

Inoltre, la percentualizzazione esposta nel Conto Economico a Valore Aggiunto (lordo e netto) qui allegato, consente di esprimere il peso di diverse grandezze economiche:

- Sul Valore della Produzione (nell'ambito della produzione caratteristica effettuata)
- Sul Valore Aggiunto lordo (nell'ambito della produzione caratteristica effettuata)

Ciò premesso, l'esame del Conto Economico riclassificato a Valore Aggiunto (lordo e netto), qui allegato, di per se fornisce una serie di utili indicazioni che non necessitano di particolari commenti salvo osservare quanto segue:

- Il valore della produzione ha registrato un decremento di circa € 6,219 milioni essenzialmente riconducibile alla minore rivalutazione (€ 5,8 milioni) delle partecipazioni in società controllate;
- Conseguentemente il reddito operativo della gestione caratteristica ha registrato nel 2013 un decremento rispetto al 2012 di € 7,149 milioni circa passando da € 10,890 milioni a € 3,741 milioni;
- Tale reddito operativo si decrementa di ulteriori 434 mila € circa (quale risultato operativo negativo della gestione extracaratteristica) giungendo a rappresentare un reddito operativo complessivo (equivalente all'EBIT) di circa € 3,307 milioni;
- Entrando nell'analisi delle variazioni dei costi di produzione, è possibile affermare che
 - l'incidenza dei costi esterni rispetto al valore della produzione si è incrementata, rispetto al 2012, passando dal 27% al 36%;
 - i costi del personale registrano un incremento della loro incidenza percentuale sul valore della produzione, passando dal 4,81 del 2012 al 9,17% del 2013.
- Nell'area dei proventi ed oneri finanziari si registra un decremento del risultato positivo per € 0,940 milioni, ascrivibile alla minore liquidità investita in strumenti finanziari a beneficio degli investimenti immobiliari;
- Nell'area dei proventi ed oneri straordinari, si registra un lieve risultato positivo (48 mila circa);
- E', quindi, all'area della gestione complessiva che è da attribuire, principalmente, il decremento del risultato netto d'esercizio.

INFORMAZIONI ATTINENTI IL PERSONALE E L'AMBIENTE

Per quel che riguarda la composizione e le attività formative del personale, valgono i dati di seguito riportati:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati
<i>Uomini (numero)</i>	1	2	
<i>Donne (numero)</i>			5
<i>Contratto a tempo indeterminato</i>	1	2	4
Altre tipologie			
<i>Titolo di studio: Laurea</i>	1		2
<i>Titolo di studio: Diploma</i>		2	3

Da ultimo, si segnala che in materia di sicurezza sul lavoro, così come disciplinata dal D.Lgs. 81/08, la Società ha predisposto un apposito piano riguardante i locali in cui è svolta l'attività, ha nominato un professionista esterno quale Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) fornendo ai propri dipendenti (tramite professionisti qualificati) il necessario addestramento per la prevenzione degli infortuni e degli incendi. Periodicamente, vengono effettuate le revisioni degli impianti e le prove di evacuazione dei dipendenti.

In materia ambientale, si fa presente che l'attività svolta dalla Società non produce particolari impatti sull'ambiente.

Le attività ordinarie d'ufficio generano, tra l'altro, rifiuti dell'utilizzo di macchine fotocopiatrici e stampanti (toner esausto) che vengono fatti smaltire ad impresa all'uopo specializzata con la quale è stato da tempo stipulato apposito contratto.

INVESTIMENTI

La Società ha acquistato nel 2013 un nuovo stabile a Torino ed effettuato investimenti nel comparto delle immobilizzazioni tecniche materiali e finanziarie.

In particolare, sono stati operati acquisti di beni nuovi (migliorie su immobili, attrezzature, macchine elettroniche d'ufficio, altri beni). Per i dettagli si rinvia a quanto riportato in nota integrativa al bilancio.

NOVITÀ RILEVANTI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONI PREVEDIBILI DELLA GESTIONE.

Nei primi mesi successivi alla chiusura dell'esercizio 2013, si sono verificati i seguenti fatti rilevanti:

- Si è proceduto, come da contratto preliminare a suo tempo stipulato, alla vendita in favore di Ecocerved Srl del fabbricato sito in Bologna e degli annessi beni mobili, realizzando una plusvalenza complessiva di Euro 164 mila circa;
- In esecuzione della deliberazione assembleare del 15 novembre 2013 e della conseguente attivazione della procedura di acquisto di azioni proprie ivi disciplinata, si è provveduto, nei primi mesi del 2014, alla conclusione dei contratti di acquisto di azioni proprie con i soci che hanno manifestato interesse alla vendita. Si rammenta che tali operazioni di acquisto sono state, in termini quantitativi, definite soltanto dopo che la Società si è assicurata la possibilità di un'immediata rivendita di un equivalente numero di azioni in favore di altri soci che si sono in tal senso irrevocabilmente impegnati. All'esito di tutte le operazioni così formalizzate, sono risultate

acquistate complessivamente n° 72.332.043 di azioni proprie al prezzo unitario (come da citata delibera assembleare) di Euro 0,1819 immediatamente rivendute al prezzo unitario di Euro 0,1830. Entro il 30 giugno p.v., verrà effettuato, a termini di contratto, il pagamento del corrispettivo di acquisto ai soci venditori, così concludendosi l'intera operazione;

- Nel mese di maggio 2014, è stato concluso, con la controllata Orizzonte SGR S.p.A. – quale gestore del Fondo ICT - un contratto preliminare di acquisto di azioni rappresentative del 30% del capitale della RS Records Store S.p.A. di Caorso (PC) – società operante nel comparto dell'archiviazione documentale con un patrimonio costituito in modo significativo da immobili – ad un prezzo fisso, a pronti, di Euro 2,5 milioni e con la previsione di un *earn out* dell'importo massimo di Euro 515 mila, accertabile entro il 31/12/2018. Attualmente, è in corso la procedura statutaria, avviata dal promittente venditore, di offerta della vendita in prelazione agli altri soci oltretché di gradimento da parte del consiglio di amministrazione della citata RS;
- Dopo aver convenuto un differimento al 15/7/2014 del termine concesso alla Camera di Commercio di Milano per esercitare l'opzione di acquisto del complesso immobiliare sito in Milano Via Meravigli 7 – già condotto in locazione dalla medesima Camera – si sta anche delineando la possibilità che il predetto Ente non eserciti tale diritto di opzione e si addivenga con lo stesso - anche in considerazione dei rilevanti lavori di ristrutturazione nel frattempo eseguiti per adattare l'immobile alle specifiche esigenze del conduttore - ad una definizione transattiva del contratto di opzione ed alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione a decorrere dall'1/1/2015 a condizioni più vantaggiose per la Società. Quale che sia lo scenario che si andrà a definire, preme evidenziare che la scelta valutativa operata nel bilancio 2013, in relazione all'immobile in parola, risulta comunque del tutto prudentiale, sia avuto riguardo alle attuali pattuizioni contrattuali in essere, sia nella prospettiva di una (come detto) possibile rimodulazione di tali condizioni;
- La Società ha dato corso a tutti gli adempimenti propedeutici per adempiere all'impegno di vendita assunto nei confronti di Unioncamere ed avente ad oggetto una porzione del complesso immobiliare sito in Piazza Sallustio 21 – Roma.
- Nella controllata Tecnoinvestimenti S.r.l.
 - o La novità di sicuro maggiore interesse è rappresentata dall'approvazione, nel mese di aprile 2014, di un progetto di scissione parziale e proporzionale (ai sensi degli artt. 2506 e ss. cod. civ.) predisposto dall'organo amministrativo di Tecnoinvestimenti, che, una volta attuato (è prevedibile che ciò avvenga entro la fine del corrente mese di giugno)

determinerà lo "scorporo", a beneficio di una società di nuova costituzione che assumerà la denominazione di Tecnoinfrastrutture S.r.l., di *asset* e passività connessi alla gestione delle partecipazioni in società operanti nel settore delle infrastrutture e dell'*engineering consulting* (Sagat S.p.A., Aeroporti Holding S.r.l., Autostrade Lombarde S.p.A., SACE S.p.A. e Italconsult S.p.A.). Il patrimonio che, invece, resterà nella società scissa (Tecnoinvestimenti S.r.l.) sarà circoscritto ai rapporti partecipativi nelle società controllate operanti nei settori dei "servizi di *business information*" e dei "servizi di digitalizzazione *trust*" (Infocert S.p.A. e Ribes S.p.A.), oltretutto ovviamente, al complesso organizzativo aziendale preposto alla gestione di tali partecipazioni. L'operazione così approvata si pone quali obiettivi (i) il potenziamento del ruolo di holding industriale di Tecnoinvestimenti che, a beneficio di tutto il gruppo sottostante, sempre di più accenti al suo interno le principali funzioni *corporate* (ii) lo sviluppo nel settore dei servizi alle imprese per il tramite di società controllate (iii) il proposito di aprire, in una seconda fase, la società Tecnoinvestimenti ai mercati dei capitali attraverso la richiesta di ammissione alla quotazione, previa trasformazione in società per azioni. Il menzionato progetto di sviluppo dei due "poli" di *business information* e di servizi di dematerializzazione, anche nell'ottica dell'eventuale successiva quotazione azionaria, si è ritenuto non efficacemente perseguibile in assenza del preventivo scorporo, dall'attuale patrimonio sociale, delle partecipazioni detenute da Tecnoinvestimenti in realtà operanti nei comparti infrastrutturale e dell'*engineering consulting*, il cui sviluppo ed apprezzamento economico nonché, per talune realtà il loro (già avviato) realizzo, verranno di conseguenza perseguiti in capo alla società beneficiaria della scissione;

- o Come già sopra anticipato, Tecnoinvestimenti S.r.l. ha accresciuto la sua quota di partecipazione in SAGAT S.p.A. (fino al 6,755% del capitale);
- o Aeroporti Holding S.r.l. ha ceduto, nel mese di marzo 2014, l'intera propria partecipazione in Aeroporto di Firenze ADF S.p.A. realizzando un plusvalore di circa 4,1 milioni di euro. Nei prossimi mesi, verranno definite le prospettive gestionali della citata Aeroporti Holding che, a questo punto, mantiene in patrimonio, quale unico *asset*, la partecipazione Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.A..

- Nella controllata Orizzonte SGR.
 - o il Fondo ICT ha completato la valutazione dell'investimento nella Lutech S.p.A., società di ingegneria italiana, presente sul mercato da oltre dieci anni, che progetta, realizza e gestisce soluzioni innovative e complesse di Information & Communication Technology, il cui mercato di riferimento è rappresentato dagli operatori di telecomunicazioni, da banche e società finanziarie, da aziende del settore industriale e del commercio e dalla Pubblica Amministrazione centrale e locale; ci si accinge a deliberare l'investimento ammontante a circa € 7.500.000.

In ordine all'evoluzione della gestione di Tecno Holding, è possibile stimare, per il 2014, un incremento del risultato operativo (inclusivo dei proventi da partecipazioni strategiche) rispetto al 2013, con un assestamento della gestione caratteristica. I budget delle società controllate direttamente o indirettamente prevedono risultati operativi in crescita rispetto al 2013.

Sul versante finanziario, nel 2014, Tecno Holding sarà, principalmente, impegnata:

- o nell'onorare richiami dei Fondi FSI e ICT per circa 35,5 milioni di euro;
- o nel completamento del pagamento delle opere di ristrutturazione dell'immobile di Milano, Via Meravigli, per circa 13 milioni di euro;
- o nel riscatto dell'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani, condotto in locazione finanziaria, ad un prezzo di 3,5 milioni euro;
- o nel pagamento del prezzo di acquisto delle azioni RS per un importo di 2,5 milioni di Euro;

complessivamente, quindi, la Società sarà chiamata ad operare impieghi di liquidità per almeno 53 milioni di euro che affronterà, in parte, con il ricavato (Euro 24,3 milioni di euro) della vendita del complesso immobiliare di Piazza Sallustio 21 e, per il resto, con la liquidità prodotta dalla gestione corrente ed il ricorso ad ulteriore fido bancario già concesso da istituto di credito considerato, per altro che, allo stato, non sono previste distribuzioni di dividendi dalle controllate.

INFORMAZIONE DI CUI AI NUMERI 3 E 4 DELL'ART. 2428 C.C.

Nessuna informazione è al riguardo dovuta, non essendosi verificate le circostanze previste dalla legge.

LUOGHI DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ.

L'attività direzionale e tecnica della società è svolta nelle seguenti sedi:

- Roma, Piazza Sallustio, 9;
- Torino, Via Pietro Micca, 4;
- Padova, Corso Stati Uniti, 14.

CONCLUSIONI

Signori azionisti - nel precisare che la Vostra convocazione in Assemblea, oltre il termine ordinario di 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio ma pur sempre entro il maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 c.c. e dall'art. 17 dello Statuto Sociale, è avvenuta in considerazione dell'obbligo di redazione del bilancio consolidato e dell'ineludibile esigenza di attendere la formalizzazione dei bilanci delle società partecipate anche ai fini della corretta valutazione delle relative partecipazioni in seno al bilancio di esercizio - Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio 2013 e Vi proponiamo, inoltre, di destinare l'utile d'esercizio di € 3.791.501,30 come segue:

- a) Euro 1.698.333,38 a Riserva ex art. 2426, n. 4 c. (riserva vincolata);
- b) Euro 994.538,34 in distribuzione agli azionisti, a decorrere dall'1/7/2014, nella misura di 0,00055 Euro per ciascuna azione posseduta;
- c) Euro 1.098.629,58 a riserva straordinaria.

Vogliamo manifestare anche il Vostro pensiero nel ringraziare i Dirigenti e i Dipendenti della Società, nonché quelli del gruppo per l'attività svolta e per i risultati conseguiti.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Roma, 4 giugno 2014

IL PRESIDENTE

(Ing. Enrico Salza)

ALLEGATO "A" alla Relazione sulla Gestione 2013

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

	2013		2012			2013		2012	
	Importi	% sul totale impieghi	Importi	% sul totale impieghi		Importi	% sul totale delle fonti	Importi	% sul totale delle fonti
IMPIEGHI					FONTI				
Capitale fisso					Fonti non correnti				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>					<i>Fonti senza vincolo di estinzione</i>				
- Terreni e fabbricati	137.433.835		163.338.290		- Capitale sociale	25.000.000		25.000.000	
- Impianti e macchinario	120.800		218.750		- Riserve di rivalutazione (al netto delle distribuzioni. Previste)	42.066.200		42.066.200	
- Attrezzature industriali e commerciali					- Riserva sovrapprezzo	42.885.363		42.885.363	
- Altri beni	82.102		228.381		- Riserve di utili (al netto delle distribuzioni previste)	204.268.426		195.049.067	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	15.150.923		2.128.876		- Utili portati a nuovo (al netto delle distribuzioni previste)				
	152.787.660	41,41%	165.914.297	46,13%	- Utile d'esercizio destinato a riserva	2.796.963		9.219.361	
						317.016.952	85,93%	314.219.991	87,37%
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>					<i>Fonti a medio-lungo ciclo di utilizzo</i>				
- Costi impianto e ampliamento	9.431		54.053		- TFR	174.122		146.014	
- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.730		5.098		- Fondi per rischi ed oneri a medio-lungo	2.034.272		2.027.583	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	-		-			2.208.394	0,60%	2.173.867	0,60%
- Altre immobilizzazioni immateriali	151.028		177.723		<i>Fonti a medio-lungo ciclo di estinzione</i>				
- Imposte anticipate non a breve	131.309		113.984		- Debiti di finanziamento a medio-lungo	37.569.361	10,18%	33.779.552	9,39%
	295.498	0,08%	350.858	0,10%	- Debiti di regolamento a medio-lungo				
						37.569.361	10,18%	33.779.552	9,39%
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>									
- Partecipazioni immobilizzate	81.730.699		80.020.804						
- Crediti per investimenti non a breve	1.010.787		1.822						
- Altri titoli immobilizzati	50.517.802		43.360.262						
	133.259.288	36,12%	123.382.888	34,31%					
Totale Capitale Fisso	286.342.446	77,61%	289.648.043	80,55%	Totale Fonti non Correnti	356.794.707	96,71%	350.173.410	97,37%

Capitale Circolante					Fonti Correnti				
<i>Disponibilità non liquide</i>					<i>Fonti a breve ciclo di estinzione</i>				
- Acconti per la fornitura di beni e servizi	84.776		66.108		- Debiti di finanziamento a breve				
- Beni mobili e immobili destinati alla vendita	24.152.506				- Debiti di regolamento a breve	7.295.107		6.192.620	
- Risconti attivi	386.419		727.819		- Quote in scadenza per TFR (anche per anticipi)				
- Imposte anticipate (a breve)	138.072		106.596		- Fatture da ricevere	3.799.173		1.001.291	
	24.761.773	6,71%	900.523	0,25%	- Ratei passivi	-		-	
<i>Liquidità differite</i>					<i>Fonti a breve ciclo di utilizzo</i>				
- Crediti per investimenti a breve	15.695		565.792		- Debiti di finanziamento per elasticità di cassa				
- Crediti per regolamento a breve	10.570.857		9.061.981		- Fondi per rischi ed oneri a breve	17.259		56.847	
- Fatture da emettere	350.677		577.766		- Quote utilizzo a breve di f.di per rischi ed oneri a medio-lungo				
- Ratei attivi	4.332		39.479						
	10.941.561	2,97%	10.245.018	2,85%					
<i>Liquidità immediate</i>									
- Consistenza di cassa	525		687						
- Consistenza su c/c bancari	46.898.754		58.850.249						
	46.899.279	12,71%	58.850.936	16,36%					
Totale Capitale Circolante	82.602.613	22,39%	69.996.477	19,46%	Totale Fonti Correnti	12.150.352	3,29%	9.471.110	2,63%
Totale impieghi (capitale investito)	368.945.059	100,00%	359.644.520	100,00%	Totale Fonti	368.945.059	100,00%	359.664.520	100,00%

ALLAGATO "B" alla Relazione sulla Gestione 2013
CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO LORDO E NETTO

	2013			2012		
	Importo	<i>Incid. % sul valore aggiunto lordo</i>	<i>Incid. % sul valore della produz.ne</i>	Importo	<i>Incid. % sul valore aggiunto lordo</i>	<i>Incid. % sul valore della produz.ne</i>
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.039.676			9.526.403	
Altri ricavi della gestione caratteristica	163.401			54.968		
Proventi da partecipazioni strategiche	-			-		
Rivalutazione di partecipazioni strategiche	1.722.011			7.562.643		
Valore della Produzione	10.925.088	156,23%		17.144.014	137,47%	
Costo di acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Costi per servizi	2.142.181	30,63%	19,61%	2.739.835	21,97%	15,98%
Costi per il godimento di beni di terzi	620.048	8,87%	5,68%	641.849	5,15%	3,74%
Accantonamenti a fondi rischi	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Svalutazione di partecipazioni strategiche	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Svalutazione crediti	-	0,00%	0,00%	205.000	1,64%	1,20%
Altri costi esterni	1.169.911	16,73%	10,71%	1.086.450	8,71%	6,34%
Totale Costi Esterni	3.932.140	56,23%	35,99%	4.673.134	37,47%	27,26%
Valore Aggiunto Lordo	6.992.948	100,00%	64,01%	12.470.880	100,00%	72,74%
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.249.803	32,17%	20,59%	756.182	6,06%	4,41%
Svalutazioni ed accant.menti riferiti alle immobilizzazioni tecniche	-		0,00%	-		0,00%
Costi di Utilizzo della Struttura Tecnica	2.249.803	32,17%	20,59%	756.182	6,06%	4,41%
Valore Aggiunto Netto	4.743.145	67,83%	43,42%	11.881.662	93,94%	68,33%

Costi per il personale dipendente	939.332	13,43%	8,60%	761.420	6,11%	4,44%
Altri costi assimilabili a quelli del personale	62.523	0,89%	0,57%	63.134	0,51%	0,37%
Costi per il Personale	1.001.855	14,33%	9,17%	824.554	6,61%	4,81%
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	3.741.290	53,50%	34,24%	10.890.144	87,32%	63,52%
Reddito operativo della Gestione extra - caratteristica	(433.797)	-6,20%	-3,97%	81.121	0,65%	0,47%
Reddito Operativo della Gestione Complessiva	3.307.493	47,30%	30,27%	10.971.265	87,98%	63,99%
Proventi/Oneri Finanziari Netti	1.726.773	24,69%	15,81%	2.666.612	21,38%	15,55%
Reddito Ordinario/Corrente	5.034.266	71,99%	46,08%	13.637.877	109,36%	79,55%
Proventi Straordinari	100.440			36.346		
Oneri Straordinari	(52.447)			(85.732)		
Reddito Straordinario	47.993	0,69%	0,44%	(49.386)	-0,40%	-0,29%
Reddito Globale Lordo	5.082.259	72,68%	46,52%	13.588.491	108,96%	79,26%
Imposte sul Reddito	(1.290.758)	18,46%	11,81%	(2.199.228)	17,63%	12,83%
Reddito d'Esercizio	3.791.501	54,22%	34,70%	11.389.263	91,33%	66,43%

TECNO HOLDING SPA

Capitale Sociale Euro 25.000.000,00 interamente versato
 Sede legale: Piazza Sallustio n° 9 - ROMA
 Iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 05327781000
 REA - CCIAA DI ROMA N° 874472
 Codice Fiscale 05327781000

BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2013

(importi in unità di Euro)

	Importi al 31/12/2013		Importi al 31/12/2012	
	Parziale	Parziale	Parziale	Totale
STATO PATRIMONIALE				
ATTIVITA'				
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I. Immobilizzazioni immateriali				
01) Costi di impianto e ampliamento	9.431		54.053	
04) Concessioni, licenze, marchi e simili	3.730		5.098	
07) Altre	151.028		177.723	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)		164.189		236.874
II. Immobilizzazioni materiali				
01) Terreni e fabbricati	137.433.835		163.338.290	
02) Impianti e macchinario	120.800		218.750	
04) Altri beni	82.102		228.381	
05) Immobilizzazioni in corso e acconti	15.150.923		2.128.876	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)		152.787.660		165.914.297
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				
01) Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	81.439.751		79.717.740	
d) Altre imprese	290.948		303.064	
Totale Partecipazioni	81.730.699		80.020.804	
02) Crediti				
d) Verso altri	1.010.787		1.822	
di cui esigibili entro l'esercizio successivo Euro zero				
Totale Crediti	1.010.787		1.822	
03) Altri Titoli	50.517.802		43.360.262	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)		133.259.288		123.382.888
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B) (I+II+III)		286.211.137		289.534.059
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze				
06) Fabbricati destinati alla vendita	24.020.583			
07) Altri beni destinati alla vendita	131.923			
TOTALE RINAMENZE		24.152.506		

II. Crediti				
01) Verso clienti	1.115.954		2.200.179	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero				
02) Verso imprese controllate	7.801.958		3.864.933	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero				
03) Verso imprese collegate	0		25.100	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero				
04 bis) Crediti Tributari	981.413		261.148	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero				
04 ter) Imposte anticipate	269.381		220.580	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro 131.306				
05) Verso altri	1.106.985		3.354.495	
di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro 2.528				
TOTALE CREDITI (II)		11.275.691		9.926.435
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni				
4) Altre partecipazioni	0		565.792	
6) Altri titoli	15.695		0	
TOTALE ATT. FINANZIARIE NON IMMOBILIZZ. (III)		15.695		565.792
IV. Disponibilità liquide				
01) Depositi bancari e postali	46.898.754		58.850.249	
03) Denaro e valori in cassa	525		687	
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)		46.899.279		58.850.936
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C) (I+II+III+IV)		82.343.171		69.343.163
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI				
1) Ratei Attivi	4.332		39.479	
2) Risconti Attivi	346.557		656.820	
3) Costi Anticipati	39.862		70.999	
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI D)		390.751		767.298
TOTALE ATTIVITA'		368.945.059		359.644.520

PASSIVITA' E NETTO

A) PATRIMONIO NETTO				
I. Capitale		25.000.000		25.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo azioni		42.885.363		42.885.363
III. Riserve di rivalutazione		42.066.200		42.066.200
IV. Riserva legale		5.000.000		5.000.000
VII. Altre riserve				
1) Riserva di rivalutazione ex art.2426 n°4, c.c.	13.426.165		5.967.508	
2) Riserva ammortamenti anticipati	2.193.533		2.193.533	
3) Riserva straordinaria	170.281.188		168.520.484	
5) Riserva da arrotondamenti Euro	0		2	
6) Avanzo di fusione	13.367.540		13.367.540	
TOTALE ALTRE RISERVE (VII)		199.268.426		190.049.067
IX. Utile/Perdita dell'esercizio		3.791.501		11.389.263
TOTALE PATRIMONIO NETTO		318.011.490		316.389.893

B) FONDI PER RISCHI E ONERI				
2) Per imposte		2.051.531		2.084.700
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		2.051.531		2.084.700
C) TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.	174.122		146.014	
TOTALE TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.		174.122		146.014
D) DEBITI				
04) Debiti verso banche	37.569.361		33.779.552	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 37.569.361				
06) Acconti	5.350.000		5.350.000	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
07) Debiti verso fornitori	4.886.200		1.141.184	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
09) Debiti v/imprese controllate	40.059		40.775	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 28.500				
12) Debiti tributari	179.341		274.719	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
13) Debiti v/Istituti Previdenziali	77.545		56.786	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
14) Altri debiti	561.135		330.447	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 283.952				
TOTALE DEBITI D)		48.663.641		40.973.463
E. RATEI E RISCOINTI PASSIVI				
2) Risconti passivi	44.275		50.450	
TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI E)		44.275		50.450
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		368.945.059		359.644.520

CONTI D'ORDINE				
- GARANZIA PER DEBITI SCISSI	1.267.523		1.339.810	
- CANONI DI LEASING DOVUTI A TERZI	350.724		733.333	
- IMPEGNI PER APPALTO LAVORI	8.379.190		0	
- IMPEGNI PER SOTTOSCRIZIONE FONDI COMUNI	82.722.710		93.180.250	
TOTALE CONTI D'ORDINE		92.720.147		95.253.393

CONTO ECONOMICO

A. VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.039.676		9.526.403	
5) Altri ricavi e proventi	163.401		54.968	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		9.203.077		9.581.371
B. COSTI DELLA PRODUZIONE				
07) per servizi		2.192.936		2.791.196
08) per godimento beni di terzi		620.048		641.849
09) per il personale				
a) salari e stipendi	670.627		550.387	
b) oneri sociali	199.480		164.382	
c) trattamento di fine rapporto	48.438		43.426	
e) altri costi	20.787		3.225	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE		939.332		761.420
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	74.735		93.441	
b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali	2.186.530		674.203	
c) Svalutazione crediti dell'attivo circolante			205.000	
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		2.261.265		972.644
14) Oneri diversi di gestione		1.170.217		1.086.761
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)		7.183.798		6.253.870
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)		2.019.279		3.327.501
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazioni:				
b) in altre imprese	0		10.121	
Totale proventi da partecipazioni		0		10.121
16) Altri proventi finanziari:				
a) su crediti immobilizzati		0		38.200
b) da titoli iscritti nelle immob.ni (non partecipazioni)		108.312		428.365
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante (non partecipazioni)		20.417		34.247
d) proventi da imprese controllate		249.925		92.500
e) proventi diversi dai precedenti:				
- interessi su c/c e depositi bancari	1.654.424		2.359.283	
- interessi su dilazione pagamenti	15.493		26.588	
- proventi su certicap iscritti nell'attivo circolante	0		79.269	
- altri interessi attivi	8.983		24.815	
Totale proventi diversi		1.678.900		2.489.955
Totale altri proventi finanziari (16)		2.057.554		3.083.267

TOTALE PROVENTI FINANZIARI		2.057.554		3.093.388
17) Interessi ed oneri finanziari				
a) su debiti verso banche	(317.854)		(410.191)	
b) interessi su depositi cauzionali	(6.046)		(5.764)	
c) oneri finanziari su contratti di capitalizzazione	(3.000)		0	
d) altri oneri finanziari	(3.881)		(700)	
TOTALE ONERI FINANZIARI		(330.781)		(416.655)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)		1.726.773		2.676.733
D. RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE				
18) Rivalutazioni				
a) di partecipazioni	1.722.011		7.633.643	
19) Svalutazioni				
a) di partecipazioni	(12.116)		0	
b) di imm. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	(300.000)		0	
c) di titoli iscritti in attivo circolante che non costit. partec.	(121.681)		0	
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE (D)		1.288.214		7.633.643
E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20) Proventi Straordinari				
a) Plusvalenze patrimoniali su alien. immob.ni finanziarie	92.587		0	
b) altri	7.853		36.346	
Totale Proventi Straordinari		100.440		36.346
21) Oneri straordinari				
a) Minusvalenza straordinaria su beni non strumentali	0		(25.000)	
b) Imposte relative ad esercizi precedenti	(56)		(55.757)	
c) Altri	(52.391)		(4.975)	
Totale Oneri Straordinari		(52.447)		(85.732)
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)		47.993		(49.386)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		5.082.259		13.588.491
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:				
a) Imposte correnti	(1.315.882)		(2.130.229)	
b) Imposte differite e anticipate	25.124		(68.999)	
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		(1.290.758)		(2.199.228)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		3.791.501		11.389.263

NOTA INTEGRATIVA

Il presente bilancio d'esercizio che si riferisce al diciassettesimo esercizio sociale chiuso dalla Società dopo la sua costituzione avvenuta nel 1997 per effetto della fusione per unione di Cerved Holding S.p.A. e Tecnocamere S.r.l., è stato redatto in conformità a quanto previsto dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, opportunamente integrati ed interpretati dai principi contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili così come modificato dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai documenti emanati da quest'ultimo.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico relativi all'esercizio 2013 sono stati redatti in base agli schemi previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile.

In ottemperanza alle disposizioni appena ricordate e all'art. 2427 cod. civ., si è provveduto a predisporre la presente Nota Integrativa che, unitamente allo stato patrimoniale e al conto economico, forma il documento di bilancio. Separatamente è stata predisposta la relazione sulla gestione così come previsto dall'art. 2428 del codice civile, cui si rinvia per le informazioni relative ai rapporti con le società del gruppo, all'evoluzione prevedibile della gestione e ai fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31/12/2013.

L'attività della Società, in linea con il suo oggetto sociale, è stata rivolta alla gestione delle partecipazioni societarie nonché del patrimonio immobiliare (la cui locazione e gestione è strumentale all'ottimizzazione dei rendimenti finanziari) e alla prestazione di servizi accessori e finanziari alle partecipate.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in unità di Euro ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 213/98 (compresi i dati indicati nella presente nota integrativa, ove non diversamente indicato).

Nel rispettare gli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 del C.C., si è riprodotta esattamente la numerazione delle voci ivi prevista. Per le voci contrassegnate da numeri arabi prive di valore, anche nel precedente esercizio, la numerazione progressiva non è rispettata. In tal modo a ciascuna voce sarà attribuito sempre lo stesso numero rendendo, così, facilmente comparabili i bilanci di diversi esercizi. Ove si sia reso necessario operare riclassificazioni delle voci del precedente bilancio, se ne darà evidenza nella presente nota integrativa, fermi i saldi di raffronto esposti nello stato patrimoniale e nel conto economico. Gli importi di ciascuna voce indicati tra parentesi sono di segno negativo.

Si informa che la Società ha provveduto, anche per l'esercizio 2013, alla predisposizione del bilancio consolidato nella cui area rientrano le società controllate – sia direttamente - Tecnoinvestimenti Srl, Orizzonte Sgr SpA – che indirettamente - Infocert SpA, Ribes SpA, Re Valuta SpA, e Expert Links Srl. Altre informazioni utili alla comprensione ed all'illustrazione del bilancio di esercizio sono esposte nella Relazione sulla Gestione.

CRITERI DI VALUTAZIONE, PRINCIPI CONTABILI E CONTENUTO DELLE POSTE DI BILANCIO

La valutazione dei componenti attivi e passivi patrimoniali è stata eseguita applicando criteri coerenti con il disposto dell'art. 2426 c.c., ed in continuità con quelli applicati nel precedente bilancio.

ATTIVO**B. IMMOBILIZZAZIONI****B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, inclusivo degli oneri accessori, ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Ove presenti, i costi di impianto e di ampliamento, quelli di ricerca, di sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale sono iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio l'immobilizzazione immateriale risulti durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, viene iscritta a tale minor valore. Negli esercizi successivi, qualora siano venuti meno i motivi di una precedente rettifica effettuata per perdita durevole di valore, viene ripristinato il valore originario, al netto degli ammortamenti applicabili.

Le immobilizzazioni immateriali si compongono di più voci, in particolare:

B.I. 1 COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO

La voce comprende i costi di natura consulenziale e notarili sostenuti per addivenire alle deliberazioni di aumento del capitale sociale assunte nel corso del 2009 e del 2010. I costi così capitalizzati sono ammortizzati con l'aliquota annuale costante del 20%.

L'iscrizione della voce in parola è avvenuta con il consenso del Collegio Sindacale.

B.I. 4 CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

La voce comprende il valore di costo di licenze d'uso di software applicativi, ammortizzato in modo sistematico con aliquota costante del 33,33%, ritenuta idonea a rappresentare il residuo valore d'uso dei cespiti.

Inoltre, dall'esercizio 2000, compare il valore di costo di un marchio realizzato per contrassegnare il ramo di attività connesso allo sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani. Il valore del marchio è stato interamente ammortizzato negli esercizi precedenti.

B.I. 7 ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

In questa voce residuale sono rifluiti:

- gli oneri accessori per spese di istruttoria e consulenze ricevute in connessione alla stipulazione nel 2004 di contratto di leasing immobiliare con scadenza al 31/12/2014. Tali oneri sono ammortizzati in quote paramtrate alla durata del contratto di leasing (120 mesi).
- gli oneri accessori per spese di istruttoria e imposte relative all'ottenimento, nel corso del 2011, di una linea di credito con scadenza 2026. Tali oneri sono ammortizzati in quote paramtrate alla durata del contratto di finanziamento (15 anni).

L'iscrizione della voce in parola è avvenuta con il consenso del Collegio Sindacale.

B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali, salvo quanto in appresso precisato per gli immobili, sono state valutate al costo originario di acquisto, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione e maggiorato di eventuali costi per manutenzioni straordinarie incrementative di valore.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio l'immobilizzazione materiale risulti durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, viene iscritta a tale minor valore. Negli esercizi successivi, qualora siano venuti meno i motivi di una precedente rettifica effettuata per perdita durevole di valore, viene ripristinato il valore originario, al netto degli ammortamenti applicabili.

Per la categoria inventariale dei fabbricati sono state a suo tempo operate, dalle società fuse Cerved Holding e Tecnocamere S.r.l., le rivalutazioni per conguaglio monetario di cui alle leggi 576/75 e 72/83 nonché quella economica obbligatoria di cui alla legge 30 dicembre 1991, n. 413. Relativamente a tutti i fabbricati già posseduti al 31/12/2007 e come tali esposti nelle immobilizzazioni materiali del bilancio 2007, si è provveduto, nel bilancio relativo all'esercizio 2008, alla loro rivalutazione fino a concorrenza del valore di mercato così come consentito dall'art. 15 del D.L. 29/11/08 n°185 convertito con modificazioni dalla Legge 28/01/09 n° 2.

Alla rivalutazione, da ultimo, così operata è stata attribuita valenza anche ai fini della determinazione del valore fiscale dei beni, operando, in seno alla dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2008, la specifica opzione all'uopo prevista e versando la relativa imposta sostitutiva dovuta.

Il riconoscimento ha avuto efficacia a partire dall'1/1/2014, ai fini della determinazione delle plusvalenze/minusvalenze imponibili/deducibili ricavabili dalla eventuale dismissione dei beni in parola e, a partire dall'1/1/2013, ai fini del calcolo degli eventuali ammortamenti deducibili dal reddito imponibile.

Il saldo attivo netto di rivalutazione risulta direttamente iscritto in apposita riserva del patrimonio netto.

In generale, i valori attivi delle immobilizzazioni tecniche materiali sono esposti al netto delle quote annuali di ammortamento calcolate secondo il metodo delle quote costanti rappresentative della ordinaria vita utile dei beni salva, in alcuni casi, l'applicazione di aliquote ridotte nel primo anno di entrata in funzione dei medesimi, stante la loro minore utilizzazione.

Relativamente al costo dei beni per i quali il processo di ammortamento si è ultimato nel periodo, le relative quote possono risultare inferiori a quelle nominali previste nel piano di ammortamento, in conseguenza della loro determinazione in misura pari al costo residuo da ammortizzare.

Relativamente agli immobili, si ricorda altresì che, nei bilanci 2006 e 2007, si è registrata la sospensione del calcolo delle quote di ammortamento. Ciò in considerazione del fatto che il costo dei singoli immobili, tenuto altresì conto delle rivalutazioni e dei costi incrementativi nel tempo registrati ed al netto delle quote di ammortamento calcolate fino al bilancio 2005, risultava, come da perizia giurata di stima, inferiore al presumibile valore residuo (di mercato) al termine del periodo di vita (economica) utile dei medesimi beni all'interno dell'azienda. Nel bilancio 2008, stante la rivalutazione immobiliare operata di cui sopra è cenno, non è stato, ovviamente, operato alcun ammortamento. In sede di redazione del bilancio 2009, non sono stati appurati i presupposti prospettici – stima di un presumibile valore residuo, al termine del periodo di vita utile, inferiore a quello contabile – per riavviare il processo di ammortamento dei singoli immobili. Tali presupposti sono stati reputati mancanti anche in sede di redazione dei bilanci 2010 e 2011. In occasione della redazione del bilancio 2012, di contro, per taluni beni immobili è stato operato un aggiornamento della valutazione del probabile valore di realizzo alla fine

della stimata vita utile aziendale. All'esito di tale aggiornamento – per il quale ci si è avvalsi della valutazione di un perito indipendente – è stato possibile stimare il decremento percentuale massimo del valore di carico contabile di ciascun fabbricato. Conseguentemente, è stato riavviato il processo di ammortamento secondo un piano di quote costanti annuali, che consenta di assorbire, nel tempo, lo stimato decremento percentuale di valore. In occasione della redazione del presente bilancio, si è provveduto a verificare l'attualità della valutazione prospettica di cui sopra è cenno, provvedendo, in alcuni casi, ad operare i necessari aggiornamenti. Ovviamente, in occasione della chiusura dei futuri bilanci, occorrerà continuare a monitorare la stima eseguita.

Nota sulle aliquote di ammortamento dei beni mobili esistenti nel patrimonio della società al 31/12/2013.

Nella tabella che segue vengono dettagliatamente esplicitate, per ciascuna tipologia di immobilizzazione materiale mobile, la durata (in anni) del piano di ammortamento adottato e l'aliquota applicata nel primo esercizio di acquisizione/entrata in funzione oltre a quelle applicate in periodi successivi:

CATEGORIE CESPITI	Durata del Piano	Aliquote	
		1° anno	Anni successivi
Macchine d'Ufficio Elettroniche	3	20%	40%
Impianti Generici	4	15%	30%
Impianti interni speciali	5	12,5%	25%
Impianti audio video	5	12,5%	25%
Telefoni cellulari	3	20%	40%
Mobili e Arredi	9	12%	12%
Automezzi	4	25%	25%

Nota sulle aliquote di ammortamento dei beni immobili esistenti nel patrimonio della società al 31/12/2013.

Anni residui di vita utile aziendale all'01/01/13	Aliquota annuale
4	1,5%
6	1,43%
7	1,25%
12	0,77%
20	0,95%
22	0,87%
23	0,83%
24	0,80%
27	0,71%
28	0,69%
29	0,67%
30	0,65%

Giova ricordare che gli ammortamenti anticipati, calcolati dalla società fusa Cerved Holding S.p.A. su fabbricati di proprietà, anteriormente all'esercizio 1993, per fini esclusivamente fiscali, sono stati, fin dal bilancio 1993, opportunamente riclassificati in apposita riserva del Patrimonio Netto, al netto delle imposte differite latenti, iscritte in un Fondo Rischi del passivo.

B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

B.III. 1. PARTECIPAZIONI

B.III.1.A IN IMPRESE CONTROLLATE

In seguito al passaggio, nel corso dell'anno 2000, dal criterio di valutazione "al costo", di cui all'art. 2426 n° 3 c.c., a quello del cosiddetto "Patrimonio Netto" (detto anche *equity method*) di cui all'art. 2426 n° 4 c.c., si è continuato ad applicarlo, nel presente bilancio, sussistendone i presupposti, alle partecipazioni di controllo nelle società Orizzonte SGR S.p.A e Tecnoinvestimenti S.r.l.

Il criterio valutativo in parola (*equity method*) si sostanzia nella rappresentazione in bilancio del valore della partecipazione per un importo pari alla corrispondente frazione del Patrimonio Netto risultante dall'ultimo bilancio approvato della impresa partecipata. Tale valore deve essere compiutamente rettificato dei dividendi e degli altri aggiustamenti contabili richiesti dai principi di consolidamento così da determinare una sorta di consolidamento sintetico.

Per quel che riguarda l'effetto economico positivo maturato nell'esercizio 2013, si è considerato il connesso ed inscindibile effetto fiscale rappresentato dal maturare di imposte differite gravanti sul plusvalore rilevato in capo alle singole partecipazioni. A tale ultimo riguardo si fa presente che, dall'1/1/2008, la quota di plusvalore delle partecipate che potrebbe generare imposte in capo alla partecipante risulta ridotta al 5% ("Participation exemption").

Corre l'obbligo di precisare che, sempre in applicazione del citato art. 2426 n° 4 c.c., dopo l'accantonamento di legge alla riserva legale, una quota dell'utile dell'esercizio 2013, corrispondente al maggior valore netto emergente per effetto dell'applicazione dell'*equity method* nel presente bilancio rispetto al precedente, ed imputato al conto economico, deve essere accantonato in una riserva indisponibile da parte dell'assemblea che approverà il bilancio stesso. Tale destinazione di utile rappresenta condizione e completamento della procedura valutativa *de quo* ed è stata già operata dall'Assemblea dei Soci che ha approvato i bilanci degli esercizi dal 2000 al 2012.

Il vincolo di indisponibilità della Riserva permane fino a quando il plusvalore non è realizzato attraverso la vendita della partecipazione ovvero fino a quando non trovano distribuzione le Riserve risultanti nel Patrimonio Netto delle società partecipate.

Si evidenzia, fin da ora, che l'effetto complessivo, dell'adeguamento di valore 2013, nel presente bilancio, è stato pari ad Euro 1.698.333 sul risultato dell'esercizio (già inclusivo dell'incidenza della fiscalità differita e al lordo delle eventuali svalutazioni) .

L'importo da accantonare Riserva Indisponibile è pari al medesimo importo di Euro 1.698.333.

Sempre in riferimento alle partecipazioni in società controllate si provvede, sussistendone i presupposti, a rilevare nell'attivo circolante (C112) un credito verso la società controllata corrispondente alla quota proporzionale di dividendo complessivo deliberando nell'esercizio successivo a quello di riferimento del bilancio a valere sull'utile dell'esercizio chiuso. La contropartita dei crediti è la voce n. C15a) del conto economico "Proventi da partecipazioni in imprese controllate".

Tale criterio di rilevazione dei dividendi risponde all'esigenza di rifletterne l'incidenza sul conto economico della Società partecipante nell'esercizio stesso in cui gli utili, da cui essi derivano, si sono formati in capo alle società partecipate, equiparando i dividendi ai frutti civili della partecipazione. Frutti che sono provvisti del requisito di certezza, garantito dalle delibere di distribuzione adottate dalle Assemblee delle partecipate.

Peraltro in tema di rilevazione delle imposte sul reddito, si provvede a rilevare, nella voce 22b del conto economico, l'onere per imposte differite sulla quota imponibile (5%) di detti dividendi.

Giova evidenziare che la rilevazione, per competenza, dei dividendi maturati dalle controllate non è incompatibile con il criterio valutativo ad equity method delle partecipazioni.

Ciò in quanto, la rilevazione del dividendo offre la rappresentazione economica di un utile realizzato con certezza mentre la valutazione ad equity method della partecipazione, che non include i dividendi deliberati, consente di rilevare utili che, seppur realizzati dalle società partecipate, non possono ritenersi definitivamente acquisiti dalla partecipante.

B.III. 1. D PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate sono valutate al costo di acquisizione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

In applicazione dell'art. 2426, n. 3, C.C., relativamente alle partecipazioni per le quali i bilanci delle società partecipate o comunque i dati disponibili, abbiano evidenziato perdite repute non recuperabili con utili futuri, si procede alla svalutazione delle partecipazioni. Tale minor valore non può essere mantenuto negli esercizi successivi se sono venuti meno i motivi di tale rettifica.

B. III. 2. D. CREDITI IMMOBILIZZATI VERSO ALTRI

L'importo esposto in questa voce corrisponde al valore nominale di crediti, maggiorato di quello per relativi proventi maturati fino al 31/12/2013. Nel presente bilancio riguardano, esclusivamente, depositi cauzionali ed il controvalore di contratti assicurativi di capitalizzazione.

B.III.3 ALTRI TITOLI

L'importo ricompreso in tale voce è pari al valore di costo, svalutato in caso di perdite durevoli di valore, dell'investimento in Fondi Comuni di Investimento Mobiliare ed Immobiliare Chiusi oltre che in titoli obbligazionari.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

C.I RIMANENZE

FABBRICATI E ALTRI BENI DESTINATI ALLA VENDITA

Si tratta di beni in precedenza classificati tra le immobilizzazioni materiali per i quali, in ossequio al disposto dell'art. 2424 bis, comma 1, c.c., si è imposta la riclassificazione nell'attivo circolante, considerati gli accordi contrattuali vincolanti che ne impongono la vendita nel corso del 2014. La loro valutazione è eseguita al costo per il quale i medesimi beni erano iscritti tra le immobilizzazioni, senza la necessità di dover rilevare alcuna svalutazione stante l'esistenza di un corrispettivo contrattuale obbligatorio di importo superiore.

C.II. CREDITI

I crediti sono valutati in base al valore di presumibile realizzo di cui si è tenuto conto operando opportune svalutazioni dei crediti di dubbia esigibilità.

IMPOSTE ANTICIPATE/DIFFERITE

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono rilevate in bilancio in base alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali ovvero in base alle differenze reddituali temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato d'esercizio. Le attività per imposte anticipate sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate. Le passività per imposte differite non sono rilevate qualora esistano scarse probabilità che il debito insorga.

TITOLI OGGETTO DI CONTRATTI DI "PRONTI CONTRO TERMINE"

In ossequio al disposto degli art. 2424 bis, comma 5 e 2425 bis comma 3, c.c., il valore (prezzo) a pronti dei titoli acquistati in base a contratti che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (c.d. "pronti contro termine") è iscritto tra i crediti (verso altri) dell'attivo circolante imputando, nei ratei attivi e tra i proventi finanziari del conto economico (C 16c) il provento, dato dalla differenza tra il prezzo a termine e quello a pronti, maturato per competenza alla data di chiusura dell'esercizio.

C.III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

C.III. 6 ALTRI TITOLI

Rifluiscono, in tale voce titoli obbligazionari, o quote di fondi comuni di investimento rappresentanti temporanei investimenti di liquidità ovvero investimenti precedentemente immobilizzati e per i quali è prevista la dismissione a breve, valutati al costo o, se inferiore, al valore desumibile dall'andamento del mercato.

C. IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide di banca e di cassa, sono iscritte per la reale consistenza alla data del 31/12/2013.

D. RATEI RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica temporale (ratei e risconti) e di quella determinabile in funzione del conseguimento dei ricavi cui sono strettamente connessi i costi sostenuti (costi anticipati).

PASSIVO

B. FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di

sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella redazione del bilancio d'esercizio in commento si è tenuto conto dei rischi e delle perdite, anche se conosciuti dopo il 31/12/2013, la cui competenza economica sia riconducibile a tale data, operando, laddove necessario, appositi accantonamenti a fondi rischi e oneri futuri.

Si segnala che tra i fondi rischi ed oneri figurano unicamente:

- quelli per imposte differite sull'eliminazione di interferenze fiscali operata nel bilancio 2004, su rettifiche di valore fiscale operate extracontabilmente nonché quello per imposte differite su ammortamenti anticipati, componenti reddituali, questi, ai quali sono ricollegati probabili oneri futuri per imposte sul reddito riflessi, appunto, in detti fondi;
- per quanto detto in tema di applicazione del criterio del *Patrimonio Netto (o Equity Method)*, sussistendone i presupposti, apposito fondo per imposte differite a fronte del plusvalore iscritto (al netto di precedenti svalutazioni) in capo alle singole partecipazioni anche se in relazione alla sola quota massima (ora del 5%) di plusvalori imponibili;
- appositi fondi destinati a coprire il rischio che le pretese avanzate con specifici atti di accertamento ICI, notificati nel 2009 e nel 2011, si traducano in un onere erariale definitivo.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

La passività per trattamento di fine rapporto, soggetta a rivalutazione a mezzo di indice, esprime il debito maturato nei confronti dei dipendenti al 31/12/2013, in conformità all'art. 2120 del Codice Civile ed ai contratti collettivi di lavoro. Nell'ambito della riformata disciplina della previdenza complementare, si fa presente che – ferme le destinazioni di legge ad enti di previdenza dirigenti già previste in anni precedenti - per le quote di TFR maturate dall'01/01/07, tutti i dipendenti hanno optato per la "permanenza in azienda" con la conseguenza che – in presenza di un numero di lavoratori inferiori a cinquanta – la rappresentazione contabile del TFR è rimasta identica al passato.

D. DEBITI

I debiti sono iscritti per il loro valore nominale.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica temporale.

IMPOSTE SUL REDDITO

Nella determinazione dell'onere per imposte sul reddito e del connesso debito si è tenuto conto della normativa vigente in materia oltre che del principio generale della competenza economica in relazione al quale, applicando l'OIC 25, sono rilevate (come già detto), ove ne ricorrano i presupposti, imposte differite ed anticipate.

Nell'esercizio 2013, in particolare, si sono verificate le condizioni per la rilevazione di imposte anticipate e differite.

BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Le operazioni di leasing finanziario ossia quelle regolate da contratti di locazione di beni materiali, acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi e

con facoltà di divenirne proprietario dietro pagamento di un prezzo di riscatto prestabilito, sono rappresentate nel presente bilancio in base al c.d. "metodo patrimoniale". Tale metodo, conforme all'attuale dettato normativo in tema di redazione del bilancio (art.2424 c.c.) esclude che il conduttore possa rilevare il bene oggetto di leasing nel proprio patrimonio prima dell'esercizio dell'eventuale riscatto, dovendo nel frattempo limitarsi a rilevare nel conto economico il costo per i canoni maturati.

Oltre a ciò, nella presente nota integrativa, si provvederà a fornire, ove possibile, tutte le informazioni richieste dall'art. 2427 n° 22 c.c. relativamente ai contratti di leasing finanziario in essere alla fine dell'esercizio.

CONTI D'ORDINE

I Conti d'Ordine sono iscritti al loro valore nominale ed accolgono:

- l'operazione di scissione posta in essere nel corso dell'esercizio 1995 dalla società fusa Cerved Holding S.p.A., da cui sono derivate obbligazioni di garanzia;
- le sottoscrizioni di quote di Fondi Comuni di Investimento non ancora richiamate;
- la stipula di un contratto di locazione finanziaria immobiliare.

Per quel che riguarda la voce "**Garanzia per debiti scissi**", essa trae origine dal disposto dell'art. 2504 - decies, 2° comma C.C., in forza del quale CERVED HOLDING S.p.A. ed ora TECNO HOLDING S.p.A., è solidalmente responsabile con INFOCAMERE S.C.p.A. (beneficiaria della scissione) per i debiti a questa trasferiti ed, eventualmente, non soddisfatti. L'importo iscritto nei conti d'ordine corrisponde al valore dei debiti trasferiti ad INFOCAMERE S.C.p.A. e di cui non è nota l'estinzione alla data del 31/12/2013. Da qui, l'iscrizione nel sistema dei rischi, di apposita voce nei Conti d'Ordine.

Per tale tipologia di Conti d'Ordine e, quindi, di rischio di coinvolgimento patrimoniale della Società nel pagamento di debiti trasferiti (scissi) non si è ritenuto, allo stato attuale, in considerazione della consistenza patrimoniale del debitore principale (INFOCAMERE S.C.p.A.) di dover stimare eventuali rischi di inesigibilità del credito di regresso esercitabile nei confronti dello stesso.

Nella voce "**Canoni di leasing dovuti a terzi**" iscritta nel sistema degli impegni, si è rilevato l'importo dei canoni futuri dovuti alla società concedente per l'immobile acquisito in leasing nel corso del 2004. Tali canoni sono stati determinati secondo le condizioni contrattuali in essere a fine esercizio ma occorre tener conto che il tasso di interesse (implicito nei canoni) è suscettibile di variazioni al variare del parametro di riferimento.

Nel sistema degli impegni, è iscritto nella voce "**Impegni per appalto lavori**", l'importo contrattuale dei restanti lavori di ristrutturazione da eseguire sull'immobile di Milano Via Meravigli.

Sempre nel sistema degli impegni, è iscritto nella voce "**Impegni per sottoscrizione Fondi Comuni**", il residuo impegno nei confronti delle società di gestione dei Fondi Comuni di Investimento Mobiliare, pari alla differenza tra il valore delle quote dei Fondi sottoscritti e quanto versato (al netto dei rimborsi) al 31/12/2013, a seguito dei richiami avvenuti fino a quella data.

ANALISI DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

ATTIVO

B.I. Immobilizzazioni immateriali

Costi di impianto e ampliamento (B.I.1)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	223.108		223.108
Ammortamenti eseguiti	(169.055)	(44.622)	(213.677)
Acquisizioni			
SALDI VOCE	54.053	(44.622)	9.431
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	223.108		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(213.677)		

Come già precisato, la voce accoglie, unicamente i costi sostenuti per l'acquisizione di prestazioni consulenziali e notarili relative agli aumenti di capitale sociale deliberati nel 2009 e nel 2010.

Concessioni, licenze, marchi e simili (B.I.4)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	55.512		55.512
Ammortamenti eseguiti	(50.414)	(3.418)	(53.832)
Acquisizioni		2.050	2.050
SALDI VOCE	5.098	(1.368)	3.730
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	57.562		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(53.832)		

La voce accoglie per euro 51.000 circa i costi sostenuti per acquisizioni di licenze d'uso interno di software applicativi e per euro 6.000 circa il costo del marchio realizzato per contrassegnare il ramo di attività connesso allo sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani.

Altre immobilizzazioni immateriali (B.I.7)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	323.590		323.590
Ammortamenti eseguiti	(145.867)	(26.695)	(172.562)
Acquisizioni			
SALDI VOCE	177.723	(26.695)	151.028
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	323.590		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(172.562)		

La voce accoglie (i) le spese sostenute nella fase istruttoria della acquisizione in leasing di un immobile in Milano e le connesse prestazioni consulenziali e notarili e (ii) gli oneri sostenuti in occasione della stipulazione di un contratto di apertura di una linea di credito di durata pluriennale utilizzata per l'acquisto di un immobile.

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa dell'intera voce B I:

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	602.210		602.210
Ammortamenti eseguiti	(365.336)	(74.735)	(440.071)
Acquisizioni		2.050	2.050
SALDI VOCE	236.874	(72.685)	164.189
Altri dati sulla voce:	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	604.260		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(440.071)		

B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Terreni e Fabbricati (B.II.1.)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	123.775.400		123.775.400
Rivalutazioni eseguite	52.336.215		52.336.215
Ammortamenti eseguiti	(12.773.325)	(2.053.509)	(14.826.834)
Acquisizioni		150.893	150.893
Spostamento a o da altra voce		(7.429.777)	(7.429.777)
Utilizzo f.do amm.to per riclassificazione		3.129.252	3.129.252
Storno rivalutazioni su beni riclassificati		(19.701.314)	(19.701.314)
SALDI VOCE	163.338.290	(25.904.455)	137.433.835
Altri dati sulla voce:	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	116.496.516		
Tot. rivalutazioni eseguite su beni al 31/12/13	32.634.901		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(11.697.582)		

L'importo delle rivalutazioni insito nel valore dei fabbricati al 31/12/2013 è così suddiviso:

- Euro 2.592.036 per rivalutazione monetaria eseguita ex L. 576/75 e L. 72/83.
- Euro 3.053.953 per rivalutazione obbligatoria eseguita nell'esercizio 1991 ex L.413/91.
- Euro 26.988.911 per rivalutazione ex DL 185/08.

Il decremento registrato nell'esercizio è rappresentato dalla sommatoria algebrica:

- delle spese sostenute per interventi manutentivi di natura straordinaria eseguiti su un fabbricato di proprietà, di valenza incrementativa di valore in considerazione dell'accresciuta funzionalità e produttività che ne è conseguita;
- delle quote di ammortamento;
- dei valori degli immobili destinati alla vendita nel corso del 2014, riclassificati nell'attivo circolante.

Si fa presente che la quota del costo storico degli immobili riferibile al terreno (aree) su cui insistono i fabbricati di proprietà, rivalutato (per taluni immobili) ai sensi del citato DL 185/08, ammonta ad Euro 29.274.033

Impianti e macchinario (B.II.2.)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	4.261.755		4.261.755
Ammortamenti eseguiti	(4.043.005)	(97.950)	(4.140.955)
Acquisizioni			
SALDI VOCE	218.750	(97.950)	120.800
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	4.261.755		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(4.140.955)		

La voce accoglie i costi sostenuti negli anni per dotare gli immobili di proprietà di impianti e macchinari specifici alla loro conduzione.

Altri beni (B.II.4.)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	652.760		652.760
Ammortamenti eseguiti	(424.379)	(35.072)	(459.451)
Acquisizioni		20.716	20.716
Spostamento a o da altra voce		(137.887)	(137.887)
Utilizzo f.do amm.to per riclassificazione		5.964	5.964
SALDI VOCE	228.381	(146.279)	82.102
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	535.589		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	(453.487)		

Gli acquisti dell'esercizio si riferiscono a macchine d'ufficio elettroniche e a nuovi arredi. La riclassificazione ad altra voce attiene a beni venduti nei primi mesi del 2014, riclassificati nell'attivo circolante.

Immobilizzazioni in corso e acconti (B.II.5.)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	2.128.876		2.128.876
Acquisizioni		13.040.791	13.040.791
Spostamenti ad altra voce		(18.744)	(18.744)
SALDI VOCE	2.128.876	13.022.047	15.150.923
Altri dati sulla voce:			
	Al 31/12/13		
Valore del costo complessivo al 31/12/13	15.150.923		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	0		

La voce accoglie tutti i costi maturati entro la fine dell'esercizio per l'effettuazione di lavori di ristrutturazione – di sicuro valore incrementativo – del nuovo complesso immobiliare in Milano di proprietà. Oltre a ciò, la voce ricomprende il costo di acquisto di un nuovo immobile strumentale in Torino, non ancora entrato in funzione alla chiusura dell'esercizio (Euro 3.030.112).

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa dell'intera voce BII

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	130.818.792		130.818.792
Rivalutazioni eseguite	52.336.215		52.336.215
Ammortamenti eseguiti	(17.240.709)	(2.186.530)	(19.427.239)
Svalutazioni eseguite			
Acquisizioni		13.212.399	13.212.399
Spostamenti da o ad altra voce		(7.586.408)	(7.586.408)
Utilizzo f.do amm.to per riclassificazione		3.135.216	3.135.216
Storno rivalutazioni su beni riclassificati		(19.701.314)	(19.701.314)
SALDI VOCE	165.914.297	(13.126.637)	152.787.660
	Al 31/12/13		
Altri dati sulla voce:			
Valore del costo complessivo al 31/12/13	136.444.783		
Totale rivalutazioni eseguite su beni - esistenti al 31/12/2013	32.634.901		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/13	16.292.023		

B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni in imprese controllate (B.III.1.a)

ORIZZONTE SGR S.p.A.			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	2.000.000		2.000.000
Rivalutazioni eseguite	2.575.915	430.084	3.005.999
Svalutazioni eseguite	(569.115)		(569.115)
SALDI VOCE	4.006.800	430.084	4.436.884
Altri dati sulla voce:			
Valore del costo complessivo	2.000.000		
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	3.005.999		
Svalutazione da <i>Equity Method</i>	(569.115)		
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(33.507)		<i>Ril. a fondo del passivo (b2)</i>
Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i>	2.403.377		
<i>Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni:</i>			
Sede dell'impresa: Roma – P.zza Sallustio 9			
Capitale sociale Euro	2.000.000		
Patrimonio netto alla data del 31/12/13 Euro	4.426.015		
Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro	425.564		
Quota posseduta: Valore nominale Euro	2.000.000		
Percentuale del capitale sociale	100%		

La partecipazione in commento è stata acquisita nel corso del 2007, mediante integrale sottoscrizione del Capitale di costituzione. La valutazione ad equity method ha comportato la rilevazione dei risultati di periodo (utili e perdite) conseguiti dalla società controllata opportunamente rettificati per annullare gli effetti dell'applicazione dei principi contabili internazionali utilizzati da Orizzonte Sgr Spa per la redazione del proprio bilancio d'esercizio.

TECNOINVESTIMENTI SRL			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	64.104.392		64.104.392
Acquisizioni			
Rivalutazioni eseguite	11.606.548	1.291.927	12.898.475
Svalutazioni eseguite			
SALDI VOCE	75.710.940	1.291.927	77.002.867
Altri dati sulla voce:			
Valore del costo complessivo	64.104.392		
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	12.898.475		
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(177.354)	<i>Ril. a fondo del passivo (b2)</i>	
Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i>	12.721.121		
<i>Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni:</i>			
Sede dell'impresa: Roma – P.zza Sallustio 9			
Capitale sociale Euro	52.000.000		
Patrimonio netto alla data del 31/12/13 Euro	76.299.467		
Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro	1.569.666		
Quota posseduta: Valore nominale Euro	52.000.000		
Percentuale del capitale sociale	100%		

La partecipazione totalitaria in commento è stata acquisita parzialmente (71,89%) nel corso del 2009 e per la restante quota (28,11%) nel corso del 2011. La valutazione ad equity method ha comportato, a partire dal bilancio 2010, la rilevazione dei risultati di periodo (utili e perdite) conseguiti dalla società controllata. L'incremento dell'anno (Euro 1.292 mila circa) equivale alla rivalutazione operata in applicazione del suddetto metodo valutativo. Si fa presente che nel patrimonio della controllata Tecnoinvestimenti Srl figura una partecipazione di collegamento (20%) al capitale di Italconsult Srl, già controllata fino al 31/12/2011. All'esito della vendita (avvenuta nel corso del 2012) della quota di controllo, la residua partecipazione in tale società, pur essendo di entità percentuale (come detto pari al 20%) tale da far presumere, a norma di legge (art. 2359 c.c.), la persistenza di un'influenza notevole sulla partecipata, in concreto è uscita dal novero delle partecipazioni strategiche detenute da Tecnoinvestimenti, non permettendo più a quest'ultima di influire sul processo decisionale e quindi sulla politica di gestione della partecipata. Ne è conseguito, in ossequio ai principi contabili in materia, l'abbandono, da parte di Tecnoinvestimenti, dell'equity method nella valutazione della residua partecipazione in Italconsult, con passaggio al metodo del costo. Le medesime ragioni hanno escluso la necessità che, nel presente bilancio, valutando (ad equity method) la partecipazione in Tecnoinvestimenti Srl, si rendesse necessaria la rettifica del valore (di costo) della partecipazione Italconsult dalla prima posseduta.

RIEPILOGO PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	66.104.392		66.104.392
Acquisizioni			
Rivalutazioni eseguite	14.182.463	1.722.011	15.904.474
Svalutazioni eseguite	(569.115)		(569.115)
SALDI VOCE	79.717.740	1.722.011	81.439.751

AL 31/12/13	
Altri dati sulla voce:	
Valore del costo complessivo	66.104.392
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	15.904.474
Svalutazioni da "Equity Method"	(569.115)
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(210.861) <i>Ril. a fondo del passivo (b2)</i>
Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i>	15.124.498

Partecipazioni in altre imprese (B.III.1.d)

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE			
	FINO AL 31/12/2012	NELL'ESERC. 2013	TOTALE FINO AL 31/12/13
Costo storico	308.235		308.235
Rivalutazioni eseguite	175.125		175.125
Svalutazioni eseguite	(180.296)	(12.116)	(192.412)
SALDI VOCE	303.064	(12.116)	290.948
Altri dati sulla voce: AI 31/12/13			
-Valore del costo complessivo al 31/12/13	308.235		
-Totale rivalut. eseguite su beni esistenti al 31/12/13	175.125		
-Totale svalut. eseguite al 31/12/13 non riassorbite	(192.412)		

Le svalutazioni dell'anno attengono esclusivamente alla partecipazione in Nomisma SpA per accertate perdite repute non recuperabili.

Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni sulle partecipazioni detenute ed ancora immobilizzate:

DENOMINAZIONE DELLE IMPRESE	Valore di carico al 31/12/13	% di C.S. posseduta al 31/12/13
INTERPORTO PADOVA MERCI SPA	249.877	0,764%
NOMISMA S.p.A.	41.060	0,856%
Banca di Credito Cooperativo di Roma	10	

Crediti verso altri immobilizzati (B.III.2.d.)	
Saldo al 31/12/12	1.822
Saldo al 31/12/13	1.010.787
Incremento/decremento netto	1.008.965

L'incremento registrato è da ascrivere principalmente (Euro 997 mila) al valore dell'investimento in un contratto assicurativo di capitalizzazione. Ciò che residua è rappresentato da crediti per depositi cauzionali.

Altri titoli (B.III.3.a.)	
Saldo al 31/12/12	43.360.262
Riclassifica in altra voce	(137.376)
Saldo al 31/12/13	50.517.802
Incremento/decremento netto	7.294.916

Nella saldo al 31/12/2013 sono ricompresi investimenti:

- nel Fondo Comune di Investimento Mobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Sistema Infrastrutture" gestito dalla controllata Orizzonte Sgr Spa, per un ammontare sottoscritto di Euro 104ML (relativo a n. 2.080 quote) che al 31/12/13 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 33.886.204. Il restante importo, che rappresenta un impegno contrattuale della società, è stato iscritto nei "Conti d'Ordine. Il valore corrente (fair value) delle quote del fondo detenute al 31/12/13 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 25 milioni. Tale valore, inferiore rispetto a quello di carico, non è ritenuto rappresentativo di una perdita durevole considerato che il fondo si trova ancora in una fase di start-up del suo programma di investimenti;
- nel Fondo Comune di Investimento Mobiliare di tipo chiuso denominato "ICT" gestito dalla controllata Orizzonte Sgr Spa, per un ammontare sottoscritto di Euro 14ML (relativo a n. 280 quote) che al 31/12/13 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 4.658.831. Il restante importo, che rappresenta un impegno contrattuale della società, è stato iscritto nei "Conti d'Ordine. Il valore corrente (fair value) delle quote del fondo detenute al 31/12/13 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 3,6 milioni. Tale valore, inferiore rispetto a quello di carico, è ritenuto rappresentativo di una perdita durevole solo per l'importo di Euro 300 mila (per il quale è stata operata una svalutazione del valore di carico) mentre per il resto non è da considerarsi una perdita durevole atteso che il fondo si trova ancora in una fase di start-up del suo programma di investimenti;
- in n° 1.084 quote di classe "A" del fondo immobiliare "Uno Energia" acquistate nel corso dell'esercizio 2007 - al netto di quelle (16) vendute nel corso del 2010 - per un valore di costo di Euro 11.032.767. Il valore corrente (fair value) delle quote del fondo detenute al 31/12/13, come da relativo rendiconto di gestione, è di Euro 7.443.312 (Euro 6.866,524 per ciascuna quota) e quindi inferiore al valore di carico senza che per altro ciò possa rappresentare, al momento, un indice di perdita durevole di valore anche in considerazione del privilegio riservato dal regolamento del fondo alle quote di classe "A" in sede di liquidazione, tale per cui l'attuale valore complessivo del fondo stesso (€ 55 milioni) è ampiamente superiore a quanto necessario (€ 48 milioni) per liquidare, in prededuzione, al nominale tutte le (4.800) quote di classe "A" in circolazione;
- in titoli obbligazionari emessi dalla UBI Banca di nominali euro 1 milione, acquistati alla pari in sede di emissione per i quali non si registrano variazioni in termini di valore corrente (fair value).
- nel Fondo Comune di Investimento Mobiliare di tipo chiuso denominato "Innogest Capital II" gestito dalla società Innogest Sgr SpA, per un ammontare sottoscritto di Euro 3ML (relativo a n. 300 quote) che al 31/12/13 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 240 mila. Il restante importo, che rappresenta un impegno contrattuale della società, è stato iscritto nei "Conti d'Ordine. Il valore corrente (fair value) delle quote del fondo detenute al 31/12/13 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 154 mila. Tale valore, inferiore rispetto a quello di carico, non è ritenuto rappresentativo di una perdita durevole considerato che il fondo si trova ancora in una fase di start-up del suo programma di investimenti.

La riclassificazione attiene al valore di carico al 31/12/2012 delle quote nel fondo comune di investimento "Cardine" liquidate nei primi mesi del 2014 e, quindi, iscritte nell'attivo circolante del presente bilancio.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

II. Rimanenze

Fabbricati destinati alla vendita (C.I.6.)	
Saldo al 31/12/12	
Riclassifica da altra voce	23.850.946
Saldo al 31/12/13	24.020.583
Incremento/decremento netto	169.637

Altri beni destinati alla vendita (C.I.7.)	
Saldo al 31/12/12	
Riclassifica da altra voce	119.823
Saldo al 31/12/13	131.923
Incremento/decremento netto	12.100

Come già commentato, in questa area del bilancio, sono rifluite le riclassificazioni (dalle immobilizzazioni materiali) dei fabbricati di Roma Piazza Sallustio 21 e di Bologna Via Zago, oltreché dei beni mobili in essi esistenti, con certezza destinati alla vendita nel corso del 2014.

Si precisa che nel valore dei fabbricati indicati in tale voce, è ricompreso l'importo di precedenti rivalutazioni eseguite allorquando tali beni erano classificati tra le immobilizzazioni e, precisamente, Euro 80.698, per rivalutazione eseguita ex L. 413/91 ed Euro 19.620.616 per rivalutazione eseguita ex D.L. 185/2008.

II. Crediti

Crediti verso Clienti (C.II.1.)	
Saldo al 31/12/12	2.200.179
Saldo al 31/12/13	1.115.954
Incremento/decremento netto	(1.084.225)

Il saldo al 31/12/13 è rappresentato, principalmente, da crediti relativi alla gestione immobiliare (canoni di locazione e riaddebiti di spese). Esso è rilevato al netto di svalutazioni per Euro 124.900.

Crediti verso imprese controllate (C.II.2)	
Saldo al 31/12/12	3.864.933
Saldo al 31/12/13	7.801.958
Incremento/decremento netto	3.937.025

La voce si riferisce a (i) a crediti di finanziamento verso Tecnoinvestimenti Srl (Euro 7,5 milioni) (ii) a crediti commerciali per locazioni, rimborsi di spese, servizi di coordinamento gestionale e interessi di finanziamento verso le controllate (complessivamente pari ad Euro 302 mila circa).

Crediti verso imprese collegate (C.II.3)	
Saldo al 31/12/12	25.100
Saldo al 31/12/13	0
Incremento/decremento netto	(25.100)

Il decremento è dipeso dall'integrale svalutazione del credito per servizi infrastrutturali vantati verso la collegata Italconsult SpA.

Crediti tributari (C.II. 4 bis)	
Saldo al 31/12/12	261.148
Saldo al 31/12/13	981.413
Incremento/decremento netto	720.265
Il saldo è costituito dalle seguenti voci:	
- Credito IVA da liquidazione periodica	168.643
- Crediti v/Erario (sorte e interessi) per imposte a rimborso	45.643
- Erario c/IRES corrente	688.953
- Erario c/IRAP corrente	78.174

Imposte anticipate (C.II. 4 ter)	
Saldo al 31/12/12	220.580
Saldo al 31/12/13	269.381
Incremento/decremento netto	48.801

Il saldo al 31/12/2013 è determinato dall'ammontare delle imposte sul reddito liquidate anticipatamente su differenze temporanee negative. Per l'analisi di tali differenze, si rinvia al prospetto allegato "B" al presente bilancio.

Crediti verso altri (C.II.5)	
Saldo al 31/12/12	3.354.495
Saldo al 31/12/13	1.106.985
Incremento/decremento netto	(2.247.510)

Il decremento registrato è da ricondurre, principalmente, alla "chiusura" di operazioni di pronti contro termine in titoli (€ 2 milioni circa) avviate nel 2012. Relativamente a queste ultime, si fornisce il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'anno:

Dettaglio operazioni di Pronti contro Termine Oggetto	Data acquisto a pronti	Data cessione a termine	Prezzo a pronti esposto nei crediti dell'attivo circolante	Prezzo a termine	Rateo attivo per la quota di proventi maturata al 31/12 precedente	Proventi imputati al conto economico del presente bilancio
Obbligazioni Bancarie	05/12/2012	04/01/2013	1.999.000	2.018.570	18.709	861
Obbligazioni Bancarie	07/01/2013	05/04/2013	1.999.000	2.018.556		19.556
TOTALI					18.709	20.417

Tra tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante non ve n'è alcuno di durata residua superiore a cinque anni.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altre Partecipazioni (C.III.4)	
Saldo al 31/12/12	565.792
Saldo al 31/12/13	0
Incremento/decremento netto	(565.792)

La voce accoglieva la partecipazione in Engineering S.p.A., ceduta nei primi mesi del 2013 registrando una plusvalenza rilevata nella voce E20 del conto economico.

Altri Titoli (C.III.6)	
Saldo al 31/12/12	
Riclassifica da altra voce	137.376
Saldo al 31/12/13	15.695
Incremento/decremento netto	(121.681)

La voce accoglie la riclassificazione, dalle immobilizzazioni finanziarie, del valore di costo delle quote del fondo comune di investimento Cardine, liquidato nei primi mesi del 2014. Il decremento, misura la svalutazione rilevata su tali quote, al 31/12/2013, per adeguarne il valore a quello minore di realizzazione.

IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Depositi bancari e postali (C.IV.1)	
Saldo al 31/12/12	58.850.249
Saldo al 31/12/13	46.898.754
Incremento/decremento netto	(11.951.495)

Denaro e valori in cassa (C.IV.3)	
Saldo al 31/12/12	687
Saldo al 31/12/13	525
Incremento/decremento netto	(162)

D. RATEI RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI

Ratei attivi (D.I)	
Saldo al 31/12/12	39.479
Saldo al 31/12/13	4.332
Incremento/decremento netto	(35.147)

La voce accoglie la quota di interessi maturata a fine esercizio di cedole in corso su titoli obbligazionari.

Risconti attivi (D.II)	
Saldo al 31/12/12	656.820
Saldo al 31/12/13	346.557
Incremento/decremento netto	(310.263)

La voce in commento si riferisce principalmente alla sospensione della quota del maxi canone pagato nell'esercizio 2004 per l'avvio della locazione finanziaria di un immobile in Milano, e relativa a periodi locatizi post 31/12/2013 (Euro 293 migliaia).

Per il residuo, si riferisce a voci di costo di competenza del 2014 anticipatamente sostenute e, principalmente, a spese assicurative, canoni di assistenza ed elaborazione dati contabili.

Costi anticipati (D.III)	
Saldo al 31/12/12	70.999
Saldo al 31/12/13	39.862
Incremento/decremento netto	(31.137)

La voce accoglie la quota del costo provvigionale sostenuto per la conclusione di due contratti attivi di locazione immobiliare, riferibile a futuri ricavi e la quota di imposta sostitutiva sul contratto di leasing immobiliare in corso relativa alla frazione di durata contrattuale post 31/12/2013.

PASSIVO

VOCE DI PATRIMONIO NETTO	SALDO	DESTINAZ.	ALTRI	SALDO
	ALL'1/01/13	UTILE ESER. PREC.	INCREMENTI DECREMENTI	AL 31/12/2013
CAPITALE SOCIALE	25.000.000			25.000.000
RIS. DA SOVRAPPREZZO AZIONI	42.885.363			42.885.363
RIS. DI RIVALUTAZIONE EX DL 185/08	42.066.200			42.066.200
RIS. DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N° 4	5.967.508	7.458.657		13.426.165
RIS. LEGALE	5.000.000			5.000.000
RIS. AMMORTAMENTI ANTICIPATI	2.193.533			2.193.533
RIS. STRAORDINARIA	168.520.484	1.760.704		170.281.188
RIS. DA ARROTONDAMENTI EURO	2		(2)	
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540			13.367.540
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	11.389.263	(11.389.263)	3.791.501	3.791.501
TOTALI	316.389.893	(2.169.902)	3.791.499	318.011.490
INCREMENTO NETTO PATRIMONIO NETTO	1.621.597			
così determinato:				
- distribuzione utile 2012	(2.169.902)			
+ utile 2013	3.791.501			
- arrotondamenti	(2)			
	1.621.597			

Il capitale sociale è suddiviso in n. 1.808.251.482 azioni ordinarie prive di valore nominale.

La riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08 si è formata dal bilancio 2008 come segue:

- Rivalutazione fabbricati	Euro 46.609.526,99
- Imposte differite	Euro (9.311.027,10)
- Utilizzo per aumento gratuito del capitale del 28/2/11	<u>Euro (3.145.041,00)</u>
- Riserva netta all'1/1/2012	Euro 34.153.458,89
- Riclassifica f.do imposte differite per insussistenza del rischio	<u>Euro 7.912.741,00</u>
- Riserva al 31/12/2012	Euro 42.066.199,89

Si fornisce, di seguito, dettaglio delle movimentazioni del patrimonio netto intervenute nei tre precedenti esercizi, nonché evidenza della quota di riserve ed utili al 31/12/2013 utilizzabile e distribuibile.

VOCE DI PATRIMONIO NETTO	SALDO	Incremento	Incremento	Incremento	SALDO
	ALL'1/01/10	(decr. nto)	(decr. nto)	(decr. nto)	AL
		2010	2011	2012	01/01/2013
CAPITALE SOCIALE	20.000.000		5.000.000		25.000.000
RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.576/75					
RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.72/83					
RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.413/91	460.715		(460.715)		
RIS. DI RIVALUTAZ. EX D.L. 185/08	31.545.328	5.753.172	(3.145.041)	7.912.741	42.066.200
RIS. DI RIV.NE EX ART.2426, N° 4			2.462.754	3.504.754	5.967.508
RIS. DA SOVRAPPREZZO	24.392.746		18.492.617		42.885.363
RIS. LEGALE	3.059.428	237.666	702.906	1.000.000	5.000.000
RIS. AMMORTAMENTI ANTICIPATI	2.193.533				2.193.533
RIS. STRAORDINARIA	164.444.187	1.895.520	565.845	1.614.932	168.520.484
RIS. DA ARROTONDAMENTI EURO	1	3	(5)	3	2
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540				13.367.540
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.753.320	6.353.469	8.289.587	11.389.263	11.389.263
DESTINAZIONE UTILE D'ESERCIZIO		(4.753.320)	(6.353.469)	(8.289.587)	
TOTALI	264.216.798	9.486.510	25.554.479	17.132.106	316.389.893

	Importo riportato nel Presente bilancio	Importo Utilizzabile	Importo Distribuibile
RISERVA DI RIVALUT.NE EX DL 185/2008	42.066.200	42.066.200	42.066.200
RISERVA DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N° 4	13.426.165	13.426.165	
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	42.885.363	42.885.363	42.885.363
RISERVA LEGALE	5.000.000	5.000.000	
RISERVA AMMORTAMENTI ANTICIPATI	2.193.533	2.193.533	2.193.533
RISERVA STRAORDINARIA	170.281.188	170.281.188	170.281.188
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540	13.367.540	13.207.081
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.791.501	3.791.501	2.093.168

Nella tabella che segue, si evidenziano gli effetti sul patrimonio netto e sulle singole voci dell'attivo e del passivo, dell'applicazione del diverso criterio valutativo delle partecipazioni di controllo (equity method) rispetto a quello del costo.

	Risultato con Equity Method	Risultato senza Equity Method	Effetto dello Equity Method
ATTIVITA'			
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)	164.189	164.189	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)	152.787.660	152.787.660	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)	133.259.288	117.923.929	15.335.359
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B.	286.211.137	270.875.778	15.335.359
TOTALE RIMANENZE	24.152.506	24.152.506	-
TOTALE CREDITI (II)	11.275.691	11.275.691	-
TOTALE ATTIVITA FINANZ. NON IMMOBIL. (III)	15.695	15.695	-
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)	46.899.279	46.899.279	-
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C.	82.343.171	82.343.171	-
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI D.	390.751	390.751	-
TOTALE ATTIVITA'	368.945.059	353.609.700	15.335.359
PASSIVITA' E NETTO			
A. PATRIMONIO NETTO			
I. Capitale	25.000.000	25.000.000	-
II. Riserva da sovrapprezzo azioni	42.885.363	42.885.363	-
III. Riserve di rivalutazione	42.066.200	42.066.200	-
IV. Riserva legale	5.000.000	5.000.000	-
TOTALE ALTRE RISERVE (VII)	199.268.426	185.842.261	13.426.165
IX. Utile/Perdita dell'esercizio	3.791.501	2.093.168	1.698.333
TOT. PATRIMONIO NETTO	318.011.490	302.886.992	15.124.498
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	2.051.531	1.840.670	210.861
TOTALE TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.	174.122	174.122	-
TOTALE DEBITI D.	48.663.641	48.663.641	-
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI E.	44.275	44.275	-
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	368.945.059	353.609.700	15.335.359

Dall'esame della riportata tabella emerge che il plusvalore derivante dall'applicazione dell'equity method dal 2000 al 2013, incluse le rivalutazioni e le svalutazioni accumulate, e al netto dell'effetto fiscale e dei plusvalori realizzati con vendite di partecipazioni ed incasso dividendi, ammonta a Euro 15.124.498. Al 31/12/2013, risultano eseguite rivalutazioni diverse da quelle che hanno comportato mero riassorbimento di svalutazioni precedenti. Conseguentemente, ricorre l'obbligo di accantonare a riserva indisponibile quota dell'utile 2013, per l'importo di Euro 1.698.333.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Per il dettaglio e le movimentazioni dei fondi rischi per imposte si rinvia all'allegato "A" della presente nota integrativa.

Per il dettaglio delle differenze reddituali temporanee positive da cui originano i fondi per imposte differite si rinvia al prospetto "B" riportato in allegato al presente bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Saldo all'1/01/13	146.014
Accantonamento dell'esercizio	48.438
Destinazione (di legge) ad enti di previdenza	(8.922)
Utilizzazione dell'esercizio	(11.408)
Saldo al 31/12/2013	174.122

D. DEBITI

Debiti verso banche (D4)

Saldo al 31/12/12	33.779.552
Saldo al 31/12/13	37.569.361
Incremento/decremento netto	3.789.809

Trattasi della quota di linea di credito accordata alla società nel corso del 2011 per far fronte all'acquisto di un nuovo immobile in Milano ed ulteriormente utilizzata per sostenere le spese per la ristrutturazione in corso del medesimo immobile. Tale debito, di durata residua superiore a 5 anni, è assistito da garanzia ipotecaria per l'importo di Euro 80 milioni concessa sull'immobile di cui sopra.

Acconti (D6)

Saldo al 31/12/12	5.350.000
Saldo al 31/12/13	5.350.000
Incremento/decremento netto	0

La voce accoglie l'importo dell'anticipato incasso del corrispettivo per la concessione a terzi di due separati diritti di opzione di acquisto di altrettanti immobili di proprietà della Società, il cui termine di esercizio non è iniziato a decorrere. L'acquisizione definitiva del suddetto corrispettivo è contrattualmente condizionata al mancato esercizio dell'opzione.

Debiti verso fornitori (D.7)

Saldo al 31/12/12	1.141.184
Saldo al 31/12/13	4.886.200
Incremento/decremento netto	3.745.016

Debiti verso imprese controllate (D.9)

Saldo al 31/12/12	40.775
Saldo al 31/12/13	40.059
Incremento/decremento netto	(716)

Il saldo debitorio attiene (i) al debito per deposito cauzionale costituito dalla controllata Infocert su contratto di locazione e (ii) al debito verso Orizzonte SGR S.p.A. per quota parte del rimborso IRES su IRAP spettante alla Società, relativamente al periodo di vigenza del regime di consolidato fiscale nazionale.

Debiti tributari (D.12)

Saldo al 31/12/12	274.719
Saldo al 31/12/13	179.341
Incremento/decremento netto	(95.378)

Il saldo al 31/12/13 è principalmente costituito dalle seguenti voci:

- Debiti verso Erario per ritenute da versare	127.727
- Debito per accertamento adesione anno 2006 IRES IRAP IVA	51.614

Debiti v/Istituti Previdenziali e Assistenziali (D.13)

Saldo al 31/12/12	56.786
Saldo al 31/12/13	77.545
Incremento/decremento netto	20.759

Altri Debiti (D.14)

Saldo al 31/12/12	330.447
Saldo al 31/12/13	561.135
Incremento/decremento netto	230.688

Il saldo della voce è rappresentato prevalentemente (i) dal debito per l'incasso di una caparra confirmatoria (euro 250 mila) connessa ad una vendita di fabbricati e beni mobili perfezionatasi nel 2014 e (ii) da debiti per depositi cauzionali versati dai conduttori di immobili locati (euro 284 mila).

Tra tutti i debiti iscritti in bilancio, salvo quanto precisato per i debiti vs Banche, non ve n'è alcuno di durata residua superiore a cinque anni.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI**Risconti Passivi (E.II)**

Saldo al 31/12/12	50.450
Saldo al 31/12/13	44.275
Incremento/decremento netto	(6.175)

I risconti passivi si riferiscono alla quota di competenza 2014 di canoni anticipati di locazione attiva.

Beni condotti in locazione finanziaria

In data 23/12/2004 la società ha acquisito in leasing finanziario decennale alcune unità immobiliari ad uso ufficio e commerciale site in Milano. Il costo del complesso immobiliare così acquisito è di Euro 8.842.443. Pur decorrendo il contratto dalla suddetta data del 23/12/2004, il primo di n° 119 canoni mensili anticipati è giunto a scadenza l'01/01/2005. Il tasso convenuto è variabile al variare del parametro Euribor tre mesi spot rispetto al valore base pari al 2,172%. Il canone mensile di partenza è pari ad Euro 31.884,05. Il prezzo di riscatto è stabilito in Euro 3.500.000.

Alla sottoscrizione del contratto è stato versato un maxi canone di Euro 3.000.000.

Sono stati sostenuti oneri accessori di istruttoria pratica, notarili e per consulenze di complessivi Euro 153.498, capitalizzati nelle immobilizzazioni immateriali ed oggetto di ammortamento in base alla durata del contratto di leasing. Nel corso del 2011, in forza della novellata disciplina sull'imposizione indiretta del leasing immobiliare, la società ha sostenuto un'imposizione sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale rilevata tra i "Costi anticipati" dell'attivo patrimoniale per la quota riferibile al periodo contrattuale post chiusura esercizio. Si forniscono le seguenti informazioni:

- valore attuale delle rate di canone non scadute al 31/12/2013, Euro 248.275,88;
- valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto, Euro 3.484.448;
- oneri finanziari riferibili ai canoni maturati nel 2012 inclusi gli interessi di conguaglio, Euro 43.458,94.

Si ritiene inoltre utile fornire la rappresentazione economica e patrimoniale dell'acquisizione del cespite con il metodo cosiddetto "finanziario" alternativo a quello "patrimoniale" seguito nel presente bilancio.

	Metodo Patrimoniale	Metodo Finanziario	Differenza
ATTIVITA'			
Altre immobilizzazioni immateriali	14.971		
Fabbricati	0	8.995.941	
Fondo ammortamento fabbricati		(281.831)	
Credito per anticipi	25.879		
Risconti attivi	292.603		
Costi anticipati	32.652		
TOTALE	366.105	8.714.110	
PASSIVITA' E NETTO			
Patrimonio Netto:			
- Impatto sul bilancio di esercizi precedenti	(5.785.700)	(2.752.076)	(3.033.624)
- Impatto sul presente bilancio	(654.753)	(200.673)	(454.080)
<i>totale</i>	(6.440.453)	(2.952.749)	(3.487.704)
Debiti Vs. altri finanziatori / minore liquidità	6.806.559	10.362.116	
Maggiori debiti tributari/minore liquidità		1.304.743	
TOTALE	366.105	8.714.110	
CONTO ECONOMICO			
Costi per godimento beni di terzi	(606.751)		
Amm. Immobilizzazioni immateriali	(15.350)		
Amm. Immobilizzazioni materiali			
Oneri diversi di gestione	(32.652)		
Interessi passivi su finanziamenti		(43.459)	
Maggiori imposte sul reddito		(157.214)	
Incidenza sul risultato economico	(654.753)	(200.673)	(454.080)

Giova precisare che nella sopra esposta rappresentazione economico/patrimoniale con il metodo finanziario non è stata considerata, dall'esercizio 2006, la teorica quota di ammortamento sul valore degli immobili in considerazione del fatto che il presumibile valore di realizzo al termine del periodo di vita (economica) utile dei medesimi beni all'interno dell'azienda, è stimato in misura superiore al valore di costo storico netto.

Non esistono impegni al 31/12/2013 non risultanti dallo stato patrimoniale o che non siano stati rappresentati nei conti d'ordine.

CONTO ECONOMICO

Relativamente al conto economico si forniscono i chiarimenti che seguono.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)

Tale categoria di ricavi, nel periodo 1/1/2013 - 31/12/2013, risulta composta da quelli tipici immobiliari da locazione di immobili di proprietà. A questi vanno aggiunti i ricavi per servizi resi ai conduttori degli immobili nel settore delle ristrutturazioni immobiliari, della manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili.

Le voci più significative sono le seguenti:

	2013	2012
Ricavi per locazioni di immobili	8.070.958	8.406.273
Indennità di occupazione immobiliare e risarcitorie	164.005	0
Ricavi per addebiti di oneri connessi agli immobili locati	794.713	1.100.130
Altri ricavi per servizi	10.000	20.000
TOTALE	9.039.676	9.526.403

Altri ricavi e proventi (A5)

Relativamente a questa voce si segnala che in essa è, principalmente, rifluito:

- L'importo di Euro 13.000 circa, quale emolumento riconosciuto da società partecipate per gli incarichi di componenti del Consiglio di Amministrazione in esse ricoperti da dipendenti della Società;
- L'importo di Euro 39.000 circa, quale ricavo derivante dall'affitto del ramo di azienda del complesso degli Horti Sallustiani;
- L'importo di Euro 110.000 circa, quale sopravvenienze attive.

Costi per servizi (B7)

Il decremento registrato in questa voce è da attribuire, principalmente, a minori interventi non ricorrenti di manutenzione su immobili di proprietà non riaddebitabili ai conduttori.

Di seguito si riportano le principali voci di costo per servizi:

	2013	2012
Riaddebiti spese Condominiali	731.357	977.138
Costi per organi societari	404.205	518.090
Costi revisione	39.450	38.370
Manutenzioni su immobili di proprietà	155.611	513.873
Costi per consulenze	498.540	366.777
Spese di assicurazione	73.382	73.382
Altri costi	290.391	303.566
Totale	2.192.936	2.791.196

Oneri diversi di gestione (B14)

Il costo più significativo rifluito in questa voce è quello relativo all'Imposta Municipale Unica (IMU) per (Euro 938 mila circa).

Proventi finanziari (C15 e C16)

Relativamente a tale area del conto economico, si segnala che in essa, tra l'altro, rifluiscono:

- l'importo dei proventi maturati sui contratti di capitalizzazione classificati tra i crediti immobilizzati (Euro 38.200);
- i proventi derivanti da titoli obbligazionari immobilizzati e non (Euro 108.311);
- interessi attivi bancari (Euro 1.654.424);
- gli interessi su operazioni di pronti contro termine (Euro 20.417);
- interessi su finanziamenti a società controllate (Euro 249.925).

Oneri finanziari (C17)

Ad integrazione dell'analisi degli oneri finanziari già contenuta nella voce C17 del conto economico, si chiarisce che la voce più rilevante si riferisce agli interessi maturati sull'apertura di credito accordata per l'acquisto di un immobile in Milano.

Rettifiche di valore di attività finanziarie (D18-D19)

L'importo della rivalutazione di Euro 1.722.011 è riferito, esclusivamente, all'adeguamento del valore delle partecipazioni nella controllata Orizzonte SGR S.p.A. e nella controllata Tecnoinvestimenti Srl, valutate con il metodo del Patrimonio Netto. Non si registrano svalutazioni in applicazione di tale metodo. Svalutazioni sono state, invece, operate per tener conto della rilevazione di perdite considerate, allo stato, non recuperabili, in capo ad una partecipazione di minoranza (Euro 12.116) e delle quote di un fondo comune di investimento iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie (Euro 300.000) oltretutto per adeguare il valore di altre quote di fondo comune di investimento, classificate nel circolante, al minor valore di presumibile realizzo (Euro 121.680).

Proventi straordinari (E20)

Gli importi contenuti nella voce in commento si riferiscono principalmente alla rilevazione di una plusvalenza (Euro 93 mila circa) conseguita in occasione della vendita di una partecipazione di minoranza.

Oneri straordinari (E21)

Gli importi contenuti nella voce in commento si riferiscono principalmente alla rilevazione di sopravvenienze passive.

Da ultimo, si segnala che ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 109, comma 4, lett. b) del DPR 917/86 (nel testo in vigore fino al 31/12/07, giusta previsione dell'art. 1 comma 34 della L. 244/2007), in caso di distribuzione, l'importo delle restanti riserve e degli utili portati a nuovo, al di sotto del quale, la distribuzione concorre a formare il reddito della società, è pari ad Euro 3.832.968 ed è così determinato:

- Ammortamenti anticipati già riclassificati a riserva in precedenti esercizi	3.241.036
- Ammortamenti	2.045.816
- Imposte differite	(1.453.884)

Imposte sul reddito dell'esercizio (E22)

La voce ricomprende sia le imposte correnti liquidabili in dichiarazione, sia le imposte differite attive e passive calcolate sui componenti positivi e negativi di reddito maturati fino al 31/12/2013 che concorrono alla formazione del reddito imponibile in esercizi futuri, al netto degli esuberanti all'1/1/2013.

In particolare l'evoluzione della voce "Imposte" è risultata la seguente:

Imposte correnti:	
IRES ed IRAP liquidabili in dichiarazione	1.333.141
Utilizzo Fondo Imposte differite	(17.259)
Totale voce 22a	1.315.882
Imposte differite:	
Rilevazione imposte anticipate su differenze temporanee 2013	(140.569)
Imputate imposte anticipate su differenze temporanee chiuse nel 2013	91.767
Imposte differite 2013 su Equity Method	23.678
Totale voce 22b	1.290.758

L'aliquota media di imposizione (IRES + IRAP) è risultata essere del 25,40%.

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva dell'IRES	2013	
	Importo	Incidenza %
Aliquota ordinaria		27,5%
Utile di bilancio al lordo delle imposte (anche indicate in E21)	5.082.259	
Rivalutazione Equity Method (differenza permanente)	(1.635.910)	-8,9%
Sopravvenienze attive tassate	(656)	0,00%
Dividendi esenti rilevati per competenza (differenza permanente)	0	0,0%
Dividendi esenti contabilizzati per cassa (quota non imponibile)	0	0,00%
Dividendi incassati insiti nel valore della partecipazione quota imp.le (5%)	0	0,0%
Recuperi costi non dedotti anni precedenti (non coperti da imp. ant.)	(92.587)	-0,50%
Deduzione extracontabile IRAP e ACE	(226.697)	-1,2%
Costi indeducibili (differenze permanenti)	838.181	4,5%
Aliquota effettiva		21,5%

Nella tabella che segue è rappresentato l'effetto sul conto economico 2013 dell'applicazione del criterio valutativo *equity method* delle partecipazioni in società controllate, rispetto a quello del costo:

	Risultato con Equity Method	Risultato senza Equity Method	Effetto dello Equity Method
CONTO ECONOMICO			
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	9.203.077	9.203.077	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.183.798	7.183.798	-
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	2.019.279	2.019.279	-
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	1.726.773	1.726.773	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATT. FIN. (D)	1.288.214	(433.797)	1.722.011
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)	47.993	47.993	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.082.259	3.360.248	1.722.011
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(1.290.758)	(1.267.080)	(23.678)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.791.501	2.093.168	1.698.333

In applicazione del disposto dell'art. 2427, n° 15, C.C. si forniscono le seguenti informazioni sul numero medio dei dipendenti occupati nel periodo 1/1/2013 - 31/12/2013:

- Impiegati	7
- Dirigenti	1

I compensi spettanti agli organi sociali per il periodo 1/1/2013 - 31/12/2013, sono risultati i seguenti:

- agli amministratori (compresi i gettoni di presenza)	Euro 216.026
- ai sindaci (compresi i gettoni di presenza)	Euro 82.720

Il compenso spettante alla società di revisione incaricata della revisione legale dei conti annuali è risultato pari ad Euro 39.450.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili e titoli o valori simili.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 10 LEGGE 72/1983, DELL'ART. 25, 4° COMMA, LEGGE 413/91 E DELL'ART. 15 DEL D.L. 185/08

Per l'informativa richiesta dalle norme emarginate, si rinvia a quanto analiticamente indicato in sede di illustrazione delle immobilizzazioni tecniche materiali.

Il presente bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Roma, lì 4 giugno 2014

p.II Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Ing. Enrico Salza)

RENDICONTO FINANZIARIO 2013

	(in Euro)	
FONTI DI FINANZIAMENTO:	2013	2012
Utile netto	3.791.501	11.389.263
<i>Rettifiche in più (meno) che non hanno avuto effetto sulla liquidità</i>		
Ammortamenti dell'esercizio	2.261.265	767.644
Utilizzo altri fondi	(56.847)	(120.075)
Imposte differite e anticipate	23.678	103.986
Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	(1.288.214)	(7.633.643)
<i>Rettifiche in più (meno) che hanno avuto effetto sulla liquidità</i>		
(Aumento) Diminuzione crediti dell'attivo circolante	(1.349.256)	3.508.002
(Aumento) Diminuzione ratei e risconti attivi	376.547	374.917
(Diminuzione) Aumento debiti	7.690.178	1.081.188
(Diminuzione) Aumento ratei e risconti passivi	(6.175)	(5.761)
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
- Quota	48.438	43.426
- Pagamenti	(20.330)	(11.885)
Liquidità generata dalla gestione reddituale	11.470.785	9.497.062
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute		84.062
Valore netto immobilizzazioni finanziarie e partecipazioni del circolante vendute	5.000.000	11.060.000
Valore netto dei titoli nell'attivo circolante venduti	565.792	5.005.000
Incasso dividendi inclusi nel valore ad Equity		0
Totale Fonti di Finanziamento	17.036.577	25.646.125
IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		
Pagamento dividendo azionisti	(2.169.902)	(2.169.902)
(Incremento) Decremento immobilizzazioni Immateriali e Materiali	(13.214.449)	(1.922.020)
(Incremento) Decremento partecipazioni immobilizzate (per nuove acquisizioni)		
(Incremento) Decremento altri titoli immobilizzati	(12.594.918)	(7.555.316)
(Incremento) Decremento crediti immobilizzati	(1.008.965)	2.000.000
(Incremento) Decremento titoli dell'attivo circolante (per nuove acquisizioni)		
Totale Impieghi di liquidità	(28.988.234)	(9.647.238)
(Diminuzione)Aumento di liquidità	(11.951.657)	15.998.886
Liquidità all'inizio dell'esercizio	58.850.936	42.852.050
Liquidità alla fine dell'esercizio	46.899.279	58.850.936

ALLEGATO "A" – PROSPETTO DI DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE E DELLA MOVIMENTAZIONE DEL FONDO IMPOSTE

<p>VOCE DI BILANCIO: Fondi per imposte (B.2.) La voce ricomprendente i seguenti fondi rischi:</p>					
	per imposte differite su amm.ti anticipati	per imposte differite su partecip.ni	per imposte differite su Deduzioni extra contabili	per rischi e contenziosi fiscali	TOTALI
Saldo al 31/12/12	1.047.503	187.183	579.859	270.155	2.084.700
Decrementi per utilizzi a copertura di oneri accertati nell'esercizio			(17.259)	(39.588)	(56.847)
Incrementi per accantonamenti dell'esercizio		23.678			23.678
Riclassificazioni					
Saldo al 31/12/13	1.047.503	210.861	562.600	230.567	2.051.531

ALLEGATO "B" – COMPOSIZIONE E DELLA MOVIMENTAZIONE DELLE IMPOSTE ANTICIPATE E DEL FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Tipologia di differenza temporanea	Ammontare differenza all'1/1	Aliquota esercizio precedente	Imposte anticipate/differite all'1/1	Chiusura differenze temporanee nell'esercizio	Nuove differenze dell'esercizio	Ammontare differenza al 31/12	Aliquota al 31/12	Imposte anticipate/differite al 31/12	Imposte anticipate/differite a C/E (E20-21-22 a-b)
	A		B	C	D	(A-C+D)		E	(B-E)
Imposte anticipate									
- Spese per migliorie su beni di terzi	66.624	32,32%	21.533	33.681		32.943	32,32%	10.647	(10.886)
- Costi di competenza fiscale di esercizi successivi (ai fini IRES ed IRAP)	37.760	32,32%	12.204	15.625		22.135	32,32%	7.154	(5.050)
- Costi di competenza fiscale di esercizi successivi (ai fini IRES)					36.667	36.667	27,50%	10.083	10.083
- Ammortamenti beni immobili (ai fini IRES)	27.748	27,50%	7.631			27.748	27,50%	7.631	(0)
- Svalutazione crediti	227.397	27,50%	62.534	76.719		150.678	27,50%	41.436	(21.098)
- Svalutazione titoli					421.681	421.681	27,50%	115.962	115.962
- Ammortamenti beni materiali (ai fini IRES)	424.282	27,50%	116.677	199.032	52.813	278.063	27,50%	76.467	(40.210)
Totale Imposte Anticipate	783.811		220.579	325.057	511.161	969.915		269.381	48.802
Imposte Differite									
- Su valutazione equity method partecipazioni	(680.667)	27,50%	(187.183)		(86.101)	(766.768)	27,50%	(210.861)	(23.678)
- Su ammortamenti anticipati	(3.241.036)	32,32%	(1.047.503)			(3.241.036)	32,32%	(1.047.503)	
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2006	(173.700)	4,82%	(8.372)	(173.700)		0	4,82%	0	8.372
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2006	(990.888)	27,50%	(272.494)			(990.888)	27,50%	(272.494)	0
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2007	(184.375)	4,82%	(8.887)	(184.375)		0	4,82%	0	8.887
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2007	(1.054.928)	27,50%	(290.105)			(1.054.928)	27,50%	(290.105)	0
Totale Imposte Differite	(6.325.594)		(1.814.545)	(358.075)	(86.101)	(6.053.620)		(1.820.964)	(6.419)
Imposte anticipate e differite imputate al conto economico									42.384