

TECNO HOLDING SPA



**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
E BILANCIO  
DELL'ESERCIZIO  
2012**

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### ***Presidente***

Enrico Salza

### ***Vice Presidenti***

Giancarlo Cremonesi

Roberto Furlan

### ***Amministratore Delegato***

Pier Andrea Chevallard

### ***Consiglieri***

Alessandro Barberis

Ferruccio Dardanello

Bruno Filetti

Vittorio Mincato

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 2012

Signori Azionisti,

l'esercizio 2012 chiude con un utile netto pari a € 11.389.263 a fronte di € 8.289.587 dell'esercizio precedente.

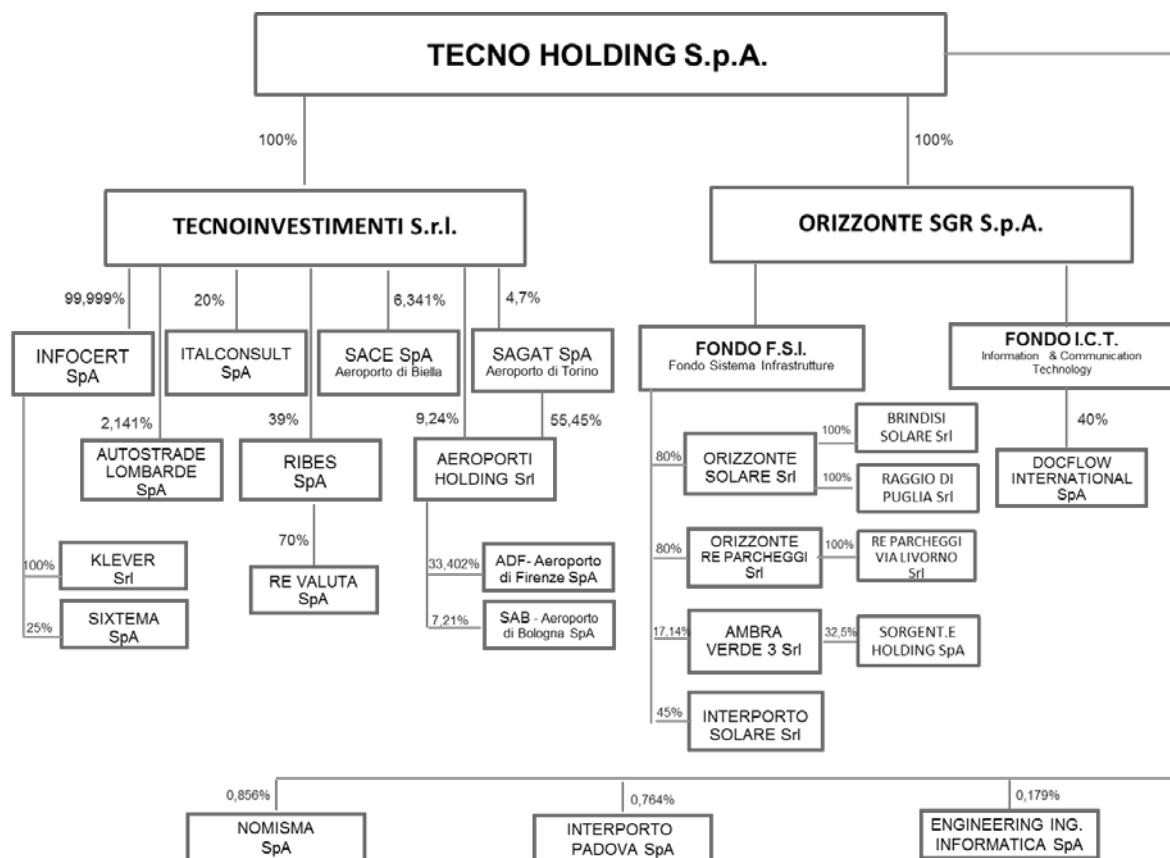
Il bilancio che si chiude è il sedicesimo dalla costituzione della società, avvenuta in data 26 giugno 1997, per effetto della fusione per incorporazione tra la Tecnocamere S.r.l. e la Cerved Holding S.p.A.

In questi anni la società ha incrementato il suo patrimonio netto contabile da € 65,8 milioni del 1997 a € 316 milioni di oggi, valorizzando il portafoglio partecipazioni e reinvestendo al meglio i proventi finanziari, anche nel comparto immobiliare.

L'anno 2012 è stato caratterizzato:

- **Nel comparto delle partecipazioni**, dalla conclusione della vendita della quota di controllo in Italconsult (detenuta dalla sub holding Tecnoinvestimenti S.r.l.) che ha comportato il realizzo della cospicua plusvalenza di circa 5 milioni di euro (alla quale è da ricondurre l' incremento reddituale registrato anche da Tecno Holding nel proprio bilancio di esercizio, per effetto della valutazione ad *equity method* della partecipazione in Tecnoinvestimenti);
- **Nel comparto accessorio** - rispetto a quello finanziario - **degli investimenti immobiliari**, dal proseguimento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in Milano acquistato nel 2011, con un ulteriore investimento sostenuto nel 2012 di circa 1,5 milioni di euro;
- **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, per un importo complessivo di circa 7,5 milioni di euro.

Viene di seguito rappresentata la composizione del gruppo al 31.12.2012.



La società **Orizzonte S.G.R. S.p.A.** (controllata direttamente per il 100%) chiude l'esercizio 2012 con un utile pari a € 732.900.

Il quadro congiunturale determinatosi ha fatto sì che nel 2012 si registrasse un calo del 6% nel settore delle infrastrutture rispetto al 2011 che, già, seguiva a un triennio in cui si era registrata una contrazione del 20% rispetto al 2008.

Anche il comparto dell'ICT in Italia ha mostrato un trend negativo (-3,2%).

Nel corso del 2012, il Fondo Sistema Infrastrutture ha finalizzato un investimento nella Ambra Verde S.r.l. tramite la sottoscrizione del 17,14% del capitale sociale per € 3.605.508 sottoscrivendo altresì un finanziamento soci, infruttifero, per € 2.571.429 per un complessivo di € 6.176.947. L'operazione si è sostanziata in un investimento indiretto rappresentato dal concorso all'aumento di capitale sociale di Sorgente Holding S.r.l. dedicato a finanziare un piano di sviluppo di nuovi impianti di produzione di energie rinnovabili, in particolare idroelettrico.

Un ulteriore investimento è stato deliberato nel mese di aprile e ne verrà data illustrazione nei fatti rilevanti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Fondo ICT nei primi mesi del 2012 ha completato l'attività di fund raising con sottoscrizioni complessive pari a € 50.100.000.

Nell'esercizio è stato perfezionato un investimento nella Docflow S.r.l., attraverso due componenti per un ammontare pari a € 2,57 ML, di cui 1,56 ML dedicato all'acquisto diretto di azioni e € 0,87 ML tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale dedicato allo sviluppo. La quota detenuta da parte del Fondo ICT è pari al 40%. La società Docflow ha per oggetto lo sviluppo dei progetti, servizi e soluzioni software per la gestione documentale e l'ottimizzazione dei processi aziendali.

Nel corso del I trimestre 2013 il Fondo ICT ha approvato un nuovo investimento in una società operante nel IT outsourcing che eroga servizi di housing e hosting.

Ne verrà data dettagliata illustrazione nel prosieguo.

La controllata **Tecnoinvestimenti S.r.l.**, detenuta al 100% da Tecno Holding S.p.A., chiude l'esercizio con un utile netto pari a € 7.215.868 contro € 4.131.875 dell'esercizio precedente. Il sensibile incremento è da ascrivere, sostanzialmente, alla plusvalenza realizzata dalla vendita della quota di controllo al capitale di Italconsult (di cui Tecnoinvestimenti, continua, comunque, a possedere il 20% del capitale seppur senza alcuna influenza sulla gestione e senza valenza strategica).

Sul fronte degli ulteriori investimenti, si rileva:

- l'acquisizione della partecipazione strategica (29%) al capitale di Ribes S.p.A. (al costo di € 6,3 milioni circa) sulla base di un accordo contrattuale che prevede immediate ulteriori acquisizioni nel primo semestre 2013, tali da permettere a Tecnoinvestimenti di giungere ad avere il controllo della società.

In dettaglio, si riportano di seguito, i risultati delle partecipate di controllo e di quelle di collegamento con influenza notevole da parte di Tecnoinvestimenti:

**INFOCERT S.p.A.** decrementa il valore della produzione da € 30.077 mila del 2011 a € 25.298 mila del 2012 (- € 4.779 mila) a causa della contrazione delle vendite della Firma Digitale e dei servizi di gestione documentale per il mondo delle Camere di Commercio. Chiude con un utile netto di € 3.758 mila.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio 2012, ha deliberato di distribuire ai soci un dividendo di € 1,15 per ogni azione, per un ammontare complessivo pari a € 2.908.660,50 di cui una quota pari al 99,9991% è di pertinenza di Tecnoinvestimenti.

**SIXTEMA S.p.A.**, è posseduta da Infocert S.p.A. dal 15 luglio 2011, per una quota pari al 25%. Gli altri azionisti sono la SIAER Information Communication Technology, detentrici di una quota pari al 40,61%, la CRT Firenze detentrici di una quota pari al 16,99%. Sono inoltre presenti la CNA nazionale ed alcune CNA regionali.

La società opera nel settore dello sviluppo software e nell'offerta di servizi per l'organizzazione e la gestione amministrativa aziendale. Annovera tra i suoi clienti le principali CNA italiane. Il capitale sociale della società è pari, dopo l'ingresso di Tecnoinvestimenti Srl, a € 6.180.000

Pur avendo la società Sixtema S.p.A. un valore di patrimonio netto di competenza di Infocert pari a € 1.613.351, con equity method inferiore rispetto al valore di carico, pari a € 1.750.000,00, non si è provveduto, nel bilancio della Infocert Spa, ad alcuna svalutazione in quanto si ritiene che il costo di acquisto sia congruo rispetto al valore economico della società. La società Sixtema ha chiuso l'esercizio con un utile pari a € 58.535. Il fatturato 2012 è risultato pari ad euro 12.061.481 mentre il risultato ante imposte è risultato pari ad euro 298.003.

**KLEVER S.r.l.**, controllata da Infocert, chiude l'esercizio 2012 con un utile pari a € 93.252 a fronte dell'utile 2011 di € 53.114. Il Bilancio evidenzia ricavi complessivi per 4,57 milioni di Euro con un margine operativo lordo (EBITDA) di 316 mila Euro e un ulteriore margine al netto degli ammortamenti (EBIT) pari a 161 mila Euro.

**RIBES S.p.A.**, da ultimo acquisita in misura di collegamento, è, come noto, società operante nel comparto della vendita di informazioni commerciali. Il bilancio 2012 chiude con un utile netto di € 2.351 mila dopo aver registrato un volume di affari di € 27 milioni circa e costi della produzione per € 25 milioni circa. Strettamente funzionale allo sviluppo della redditività della nuova partecipazione è il business gestito da REVALUTA S.p.A. controllata da Ribes. Tale ulteriore società partecipata opera nel comparto dei servizi estimativi ed ha conseguito, nel 2012, una perdita di € 312 mila dopo aver registrato un volume di affari di € 4.661 mila milioni circa e costi della produzione per € 4.995 mila.

\*\*\*\*\*

Tecno Holding, al 31/12/2012, detiene in proprietà e in locazione finanziaria immobili per complessivi 50.230 mq circa con destinazione prevalente ad uso uffici e, precisamente gli immobili come ripartiti nella Tabella che segue.

**magazzino**

Ubicazione	superficie	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, Al maviva, Padova Attiva
Milano – Via dei Gracchi	750	100	Cosmic Blue Team
Milano - Via V. Pisani	3.240	760	KPMG
Milano - Via Meravigli, 7	8.970	5.040	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

**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

	ITALCONSULT	INFOCERT	KLEVER	TECNOINVESTIMENTI	ORIZZONTE
Locazioni attive		119.202			
Dividendi					
Ricavi per incarichi in organi societari					11.709
Ricavi per servizi infrastrutturali	10.000			10.000	
Interessi attivi su finanziamenti			30.000	62.500	
Crediti per dividendi					
Crediti per finanziamenti			1.200.000	2.500.000	
Crediti commerciali	25.200	61.098	30.000	62.127	11.709
Debiti di natura commerciale		29.216			
Debiti per rapporti fiscali					11.559

- Per un'ulteriore analisi più dettagliata delle singole voci si rinvia a quanto descritto in nota integrativa salvo qui precisare che l'impegno finanziario di Tecno Holding S.p.A. nei confronti delle società controllate è destinato ad incrementarsi sensibilmente nel corso del 2013. In particolare, ai finanziamenti già concessi (al 31/12/12) in favore di Tecnoinvestimenti e di Klever per complessivi euro 3,7 milioni (come sopra dettagliato), si è aggiunto, nei primi mesi del corrente anno, un nuovo prestito in favore di Tecnoinvestimenti di euro 5 milioni da quest'ultima, a sua volta, utilizzato per la concessione di un equivalente finanziamento in favore della partecipata Autostrade Lombarde;

*All'esito di quest'ultima erogazione, l'esposizione creditoria per finanziamenti di Tecno Holding verso le controllate ammonterà a 8,7 milioni di euro.*

## **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 2012, si è reputato opportuno operare alcune riclassificazioni sia della situazione patrimoniale sia del conto economico del bilancio di esercizio 2012.

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 80,54% delle attività (capitale) fisse rispetto al totale degli impieghi, sostanzialmente in linea rispetto al 2011 (82,17%). A fronte di tale dato - che denota una certa rigidità degli investimenti a trasformarsi in liquidità o a convertirsi in diversi fattori produttivi - va comunque osservato che la composizione delle medesime attività fisse è, in buona parte (12% del totale degli impieghi), rappresentate da investimenti finanziari di facile e rapido smobilizzo;
- circa l'84% del capitale circolante è costituito da disponibilità liquide pari ad € 59 milioni circa (rappresentanti il 16,36% degli impieghi) il che è ulteriormente rafforzativo della adeguata elasticità degli investimenti;

- dal punto di vista delle fonti, si evidenzia una assoluta prevalenza delle fonti non correnti (97,37%) rispetto alle fonti correnti (2,63%);
- 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 87% 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

Totale fonti senza vincolo di estinzione/Capitale Sociale

= 12,57

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

Totale fonti senza vincolo di estinzione (meno) Totale capitale fisso

= 24.571.948

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 31/12/2012 è pari a

Totale Capitale Circolante (meno) Totale Fonti Correnti

= 60.525.367

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

Totale fonti senza vincolo di estinzione

più

Totale Fonti a Medio Lungo ciclo di utilizzo

più

Totale Fonti a Medio Lungo ciclo di estinzione

meno

Totale Capitale Fisso

= 60.525.367

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 € 2.169.902, corrispondente alla quota di utile dell'esercizio 2012 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 incremento di circa € 4,264 milioni riconducibile, da un lato, alla maggior valutazione (€ 4 milioni) delle partecipazioni in società controllate, dall'altro, all'aumento dei ricavi immobiliari (circa € 1,2 milioni). Di contro, sono venuti a mancare i proventi (dividendi) da partecipazioni strategiche, rimasti assorbiti, comunque, nella maggior valutazione a *equity method* delle medesime partecipazioni;
- Conseguentemente il reddito operativo della gestione caratteristica ha registrato nel 2012 un incremento rispetto al 2011 di € 2,693 milioni circa passando da € 8,197 milioni ad € 10,890 milioni;
- Tale reddito operativo si incrementa di 81 mila € circa (quale risultato operativo positivo della gestione extracaratteristica) giungendo a rappresentare un reddito operativo complessivo (equivalente all'EBIT) di circa € 10,971 milioni;
- Entrando nell'analisi delle variazioni dei costi di produzione, è possibile affermare che
  - l'incidenza dei costi esterni rispetto al valore della produzione sono in linea con il 2011 (27%);
  - i costi del personale – in termini assoluti aumentati rispetto a quelli del 2011 - registrano comunque un decremento della loro incidenza percentuale sul valore della produzione, passando dal 5,9% del 2011 al 4,81% del 2012.
- Nell'area dei proventi ed oneri finanziari si registra un incremento del risultato positivo per € 0,877 milioni, ascrivibile all'ottenimento dell'applicazione di saggi di interesse di rendimento più elevati;
- Nell'area dei proventi ed oneri straordinari, si registra un lieve risultato negativo (49 mila circa);
- E', quindi, all'area della gestione caratteristica che è da attribuire, principalmente, l'incremento 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:

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

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 operato nel 2012 soprattutto 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 2012, si sono verificati i seguenti fatti rilevanti:

- a causa della contingente crisi economica, si sono continuati a verificare casi di richiesta, da parte dei conduttori, di risoluzione anticipata dei contratti di locazione immobiliare;
- nel mese di febbraio 2013 si è proceduto alla vendita, su mercato borsistico, dell'intera partecipazione (di investimento) al capitale Engineering Spa. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia a quanto descritto nella nota integrativa al bilancio;
- in data 30/4/2013, la Società si è aggiudicata la gara per l'acquisto dal Comune di Torino di un prestigioso immobile al costo di € 2,8 milioni circa, da impiegare quale bene strumentale nell'esercizio della propria attività;
- in data 22/02/2013 sono state sottoscritte 300 quote di classe "A" - del valore nominale di Euro 10.000 cadauna - del Fondo "Innogest Capital II", gestito dalla società Innogest Sgr, per un impegno complessivo di Euro 3 milioni. Il fondo di *venture capital*, che potrà richiamare gli impegni nell'arco di 6 anni, ha l'esclusiva possibilità di investire nel Fondo Nazionale dell'Innovazione (FNI) promosso dal Ministero dello Sviluppo Economico, attraverso il veicolo IPGEST. Lo schema del Ministero prevede che ci sia un'esaltazione dei ritorni dei capitali privati a scapito del capitale pubblico, in caso di successo, ed una riduzione delle perdite dei capitali privati sempre a scapito del capitale pubblico in caso di rendimenti negativi (in questo secondo caso il capitale pubblico esercita un'azione di hedging sulle perdite).
- Nella controllata Tecnoinvestimenti
  - o Nel mese di gennaio 2013 la società ha acquisito, da Finsa S.r.l., un ulteriore 10% della partecipazione in RIBES Spa che segue l'acquisizione già effettuata nel mese di dicembre 2012 del 29% delle azioni da Cedacri Spa arrivando ad un complessivo 39% del pacchetto azionario.
  - o in data 21 gennaio 2013 è stata acquisita la quota dell'1,60%, detenuta dalla società Sintonia S.p.A., del capitale sociale della Sagat S.p.A. Conseguentemente la partecipazione azionaria nell'aeroporto è pari attualmente al 6,3% del capitale.
  - o Nel mese di gennaio è stato effettuato il versamento di 2,5 milioni di Euro quale richiamo dell'ultima tranche di aumento di capitale di Autostrade Lombarde sottoscritto nel 2010. Successivamente, nel mese di marzo 2013, è stato erogato, alla stessa partecipata, un finanziamento soci a titolo oneroso di 5 milioni di Euro, con scadenza 30/12/2013, per consentirle di effettuare investimenti partecipativi.

- In data 24/04/2013 è stata deliberata l'operazione di fusione per incorporazione della Klever S.r.l. nella controllata Infocert S.p.A. Quest'ultima, nel mese di febbraio è stata oggetto di una riduzione del Capitale Sociale per complessivi Euro 7.587.810 pari al 30% del valore nominale delle azioni attualmente stabilito in 7 Euro per azione. Il Nuovo Capitale sociale di Infocert dopo tale riduzione ammonta ad Euro 17.704.890.
- Nella controllata Orizzonte SGR.
  - In data 18/04/2013 è stato deliberato, per il fondo S.I., un investimento pari a € 2,7 ML per l'acquisto indiretto del 100% di Roma Solare S.r.l., società proprietaria di due parchi fotovoltaici a Roma siti nel centro Agroalimentare Romano e nella Nuova Fiera di Roma. La potenza complessiva dei due impianti è pari a 5,72 MWp. L'investimento si è perfezionato attraverso Orizzonte Solare, della quale FSI detiene l'80% del capitale, mentre il 20% è detenuto dal partner industriale Green Utility S.p.A. ("GU"), che è anche il venditore di Roma Solare. Si ricorda che Orizzonte Solare, attraverso le controllate Raggio di Puglia S.r.l. e Brindisi Solare S.r.l., ha già in portafoglio parchi fotovoltaici per complessivi 11,5 MWp in Puglia. FSI ha inoltre una partecipazione del 43,2% di Interporto Solare, proprietaria di un parco fotovoltaico di 12,4 MWP costruito sui tetti dell'Interporto di Padova.
  - In data 18/04/2013 si è perfezionato un investimento del Fondo ICT nella società Witt S.p.A. per un ammontare complessivo di € 3ML di cui 1,8ML in conto aumento di capitale riuscendo a detenere una quota azionaria pari all'11% e € 1,2ML con un prestito obbligazionario convertibile per finanziare lo sviluppo. La Witt opera nel settore dell'IT outsourcing offrendo servizi di housing, hosting, disaster recovery e business continuity offerto prevalentemente a PMI italiane.

In ordine all'evoluzione della gestione di Tecno Holding, è possibile stimare, per il 2013, un risultato operativo sostanzialmente in linea con il 2012, con un assestamento della gestione caratteristica. I budget delle società controllate direttamente o indirettamente prevedono risultati operativi analoghi rispetto a quelli conseguiti nel 2012.

Sul versante finanziario, nel 2013, oltre al già commentato ulteriore finanziamento per 5 milioni di euro in favore di Tecnoinvestimenti e alle acquisizioni di cui ai precedenti punti, Tecno Holding sarà impegnata:

- nell'onorare richiami dei Fondi FSI e ICT per circa 50 milioni di euro;

- o nel completamento delle opere di ristrutturazione dell'immobile di Milano, Via Meravigli, per circa 15 milioni di euro;

complessivamente, quindi, la Società sarà chiamata ad operare impieghi di liquidità per circa 75 milioni di euro.

**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 chiedervi l'approvazione del bilancio 2012, Vi proponiamo di destinare l'utile d'esercizio di € 11.389.262,75 come segue:

- a) Euro 7.458.656,68 a Riserva ex art. 2426, n. 4 c. (riserva vincolata);
- b) Euro 2.169.901,78 in distribuzione agli azionisti, a decorrere dall'1/7/2013, nella misura di 0,0012 Euro per ciascuna azione posseduta, in linea con quanto distribuito nello scorso esercizio;
- c) Euro 1.760.704,29 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, 15 maggio 2013

IL PRESIDENTE

(Ing. Enrico Salza)

## ALLEGATO “A” alla Relazione sulla Gestione 2012

## STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

	2012		2011			2012		2011	
	Importi	% sul totale impieghi	Importi	% sul totale impieghi		Importi	% sul totale delle fonti	Importi	% sul totale delle fonti
<b>IMPIEGHI</b>					<b>FONTI</b>				
<b>Capitale fisso</b>					<b>Fonti non correnti</b>				
<i>Immobilizzazioni materiali</i>					<i>Fonti senza vincolo di estinzione</i>				
- Terreni e fabbricati	163.338.290		163.804.453		- Capitale sociale	25.000.000		25.000.000	
- Impianti e macchinario	218.750		213.197		- Riserve di rivalutazione (al netto delle distribuzioni. Previste)	42.066.200		34.153.459	
- Attrezzature industriali e commerciali					- Riserva sovrapprezzo	42.885.363		42.885.363	
- Altri beni	228.381		98.065		- Riserve di utili (al netto delle distribuzioni previste)	195.049.067		188.929.378	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	2.128.876		641.913		- Utili portati a nuovo (al netto delle distribuzioni previste)				
					- Utile d'esercizio destinato a riserva	9.219.361		6.119.685	
	165.914.297	46,13%	164.757.628	47,16%		314.219.991	87,37%	297.087.885	85,04%
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>					<i>Fonti a medio-lungo ciclo di utilizzo</i>				
- Costi impianto e ampliamento	54.053		117.747		- TFR	146.014		114.473	
- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.098		1.064		- Fondi per rischi ed oneri a medio-lungo	2.027.583		9.921.676	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	-		-			2.173.867	0,60%	10.036.149	2,87%
- Altre immobilizzazioni immateriali	177.723		204.418		<i>Fonti a medio-lungo ciclo di estinzione</i>				
- Imposte anticipate non a breve	113.984		134.024		- Debiti di finanziamento a medio-lungo	33.779.552	9,39%	32.392.400	9,27%
	350.858	0,10%	457.253	0,13%	- Debiti di regolamento a medio-lungo				
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>									
- Partecipazioni immobilizzate	80.020.804		72.952.952						
- Crediti per investimenti non a breve	1.822		2.001.822						
- Altri titoli immobilizzati	43.360.262		46.864.943						
	123.382.888	34,31%	121.819.717	34,87%					
<b>Totale Capitale Fisso</b>	<b>289.648.043</b>	<b>80,55%</b>	<b>287.034.598</b>	<b>82,17%</b>	<b>Totale Fonti non Correnti</b>	<b>350.173.410</b>	<b>97,37%</b>	<b>339.516.434</b>	<b>97,19%</b>

<b>Capitale Circolante</b>					<b>Fonti Correnti</b>				
<b>Disponibilità non liquide</b>					<b>Fonti a breve ciclo di estinzione</b>				
- Acconti per la fornitura di beni e servizi	66.108		134.774	0,04%	- Debiti di finanziamento a breve				
- Risconti attivi	727.819		1.049.721	0,30%	- Debiti di regolamento a breve	6.192.620		7.322.612	
- Imposte anticipate (a breve)	106.596		51.567	0,01%	- Quote in scadenza per TFR (anche per anticipi)				
	900.523	0,25%	1.236.062	0,35%	- Fatture da ricevere	1.001.291		177.263	
<b>Liquidità differite</b>					- Ratei passivi	-		-	
- Crediti per investimenti a breve	565.792		5.005.000	1,43%	- Risconti passivi	50.450		56.211	
- Crediti per regolamento a breve	9.061.981		12.324.863	3,53%	- Quote di riserve da distribuire				
- Fatture da emettere	577.766		789.209	0,23%	- Quote di utili da distribuire	2.169.902		2.169.902	
- Ratei attivi	39.479		92.494	0,03%		9.414.263	2,62%	9.725.988	2,78%
	10.245.018	2,85%	18.211.566	5,21%	<b>Fonti a breve ciclo di utilizzo</b>				
<b>Liquidità immediate</b>					- Debiti di finanziamento per elasticità di cassa				
- Consistenza di cassa	687		571	0,00%	- Fondi per rischi ed oneri a breve	56.847		91.854	
- Consistenza su c/c bancari	58.850.249		42.851.479	12,27%	- Quote utilizzo a breve di f.di per rischi ed oneri a medio-lungo				
	58.850.936	16,36%	42.852.050	12,27%		56.847	0,02%	91.854	0,03%
<b>Totale Capitale Circolante</b>	69.996.477	19,46%	62.299.678	17,83%	<b>Totale Fonti Correnti</b>	9.471.110	2,63%	9.817.842	2,81%
<b>Totale impieghi (capitale investito)</b>	<b>359.644.520</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.334.276</b>	<b>100,00%</b>	<b>Totale Fonti</b>	<b>359.664.520</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.334.276</b>	<b>100,00%</b>

**ALLAGATO "B" alla Relazione sulla Gestione 2012**
**CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO LORDO E NETTO**

	<b>2012</b>			<b>2011</b>		
	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	9.526.403			8.306.960		
Altri ricavi della gestione caratteristica	54.968			19.556		
Proventi da partecipazioni strategiche	-			1.000.000		
Rivalutazione di partecipazioni strategiche	7.562.643			3.553.616		
<b>Valore della Produzione</b>	<b>17.144.014</b>	<b>137,47%</b>		<b>12.880.132</b>	<b>136,50%</b>	
Costo di acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Costi per servizi	2.739.835	21,97%	15,98%	2.325.727	24,65%	18,06%
Costi per il godimento di beni di terzi	641.849	5,15%	3,74%	656.528	6,96%	5,10%
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	205.000	1,64%	1,20%	-	0,00%	0,00%
Altri costi esterni	1.086.450	8,71%	6,34%	461.634	4,89%	3,58%
<b>Totale Costi Esterni</b>	<b>4.673.134</b>	<b>37,47%</b>	<b>27,26%</b>	<b>3.443.889</b>	<b>36,50%</b>	<b>26,74%</b>
<b>Valore Aggiunto Lordo</b>	<b>12.470.880</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,74%</b>	<b>9.436.243</b>	<b>100,00%</b>	<b>73,26%</b>
Ammortamenti delle immobilizzazioni	756.182	6,06%	4,41%	478.677	5,07%	3,72%
Svalutazioni ed accant.menti riferiti alle immobilizzazioni tecniche	-		0,00%	-		0,00%
<b>Costi di Utilizzo della Struttura Tecnica</b>	<b>756.182</b>	<b>6,06%</b>	<b>4,41%</b>	<b>478.677</b>	<b>5,07%</b>	<b>3,72%</b>

<b>Valore Aggiunto Netto</b>	<b>11.881.662</b>	<b>93,94%</b>	<b>68,33%</b>	<b>8.957.566</b>	<b>94,93%</b>	<b>69,55%</b>
Costi per il personale dipendente	761.420	6,11%	4,44%	697.735	7,39%	5,42%
Altri costi assimilabili a quelli del personale	63.134	0,51%	0,37%	62.678	0,66%	0,49%
Costi per il Personale	824.554	6,61%	4,81%	760.413	8,06%	5,90%
<b>Reddito Operativo della Gestione caratteristica</b>	<b>10.890.144</b>	<b>87,32%</b>	<b>63,52%</b>	<b>8.197.153</b>	<b>86,87%</b>	<b>63,64%</b>
Reddito operativo della Gestione extra - caratteristica	81.121	0,65%	0,47%	(335.518)	-3,56%	-2,60%
<b>Reddito Operativo della Gestione Complessiva</b>	<b>10.971.265</b>	<b>87,98%</b>	<b>63,99%</b>	<b>7.861.635</b>	<b>83,31%</b>	<b>61,04%</b>
Proventi/Oneri Finanziari Netti	2.666.612	21,38%	15,55%	1.789.050	18,96%	13,89%
<b>Reddito Ordinario/Corrente</b>	<b>13.637.877</b>	<b>109,36%</b>	<b>79,55%</b>	<b>9.650.685</b>	<b>102,27%</b>	<b>74,93%</b>
Proventi Straordinari	36.346			795.896		
Oneri Straordinari	(85.732)			(27.891)		
<b>Reddito Straordinario</b>	<b>(49.386)</b>	<b>-0,40%</b>	<b>-0,29%</b>	<b>768.005</b>	<b>8,14%</b>	<b>5,96%</b>
<b>Reddito Globale Lordo</b>	<b>13.588.491</b>	<b>108,96%</b>	<b>79,26%</b>	<b>10.418.690</b>	<b>110,41%</b>	<b>80,89%</b>
Imposte sul Reddito	(2.199.228)	17,63%	12,83%	(2.129.103)	22,56%	16,53%
<b>Reddito d'Esercizio</b>	<b>11.389.263</b>	<b>91,33%</b>	<b>66,43%</b>	<b>8.289.587</b>	<b>87,85%</b>	<b>64,36%</b>

**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 31/12/2012**

(Importi in unità di Euro)

	Importi al 31/12/2012		Importi al 31/12/2011	
	Parziale	Parziale	Parziale	Totale
<b>STATO PATRIMONIALE</b>				
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>				
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>				
01) Costi di impianto e ampliamento	54.053		117.747	
04) Concessioni, licenze, marchi e simili	5.098		1.064	
06) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0	
07) Altre	177.723		204.418	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)</b>		<b>236.874</b>		<b>323.229</b>
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>				
01) Terreni e fabbricati	163.338.290		163.804.453	
02) Impianti e macchinario	218.750		213.197	
04) Altri beni	228.381		98.065	
05) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.128.876		641.913	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)</b>		<b>165.914.297</b>		<b>164.757.628</b>
<b>III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>				
<b>01) Partecipazioni in:</b>				
a) Imprese controllate	79.717.740		72.155.097	
d) Altre imprese	303.064		797.855	
<i>Totale Partecipazioni</i>	<i>80.020.804</i>		<i>72.952.952</i>	
<b>02) Crediti</b>				
d) Verso altri	1.822		2.001.822	
<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo Euro zero</i>				
<i>Totale Crediti</i>	<i>1.822</i>		<i>2.001.822</i>	
<b>03) Altri Titoli</b>	43.360.262		46.864.943	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)</b>		<b>123.382.888</b>		<b>121.819.717</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B) (I+II+III)</b>		<b>289.534.059</b>		<b>286.900.574</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
<b>II. Crediti</b>				
01) Verso clienti	2.200.179		1.211.494	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero</i>				

02) Verso imprese controllate	3.864.933		4.812.844	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero</i>				
03) Verso imprese collegate	25.100			
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero</i>				
04 bis) Crediti Tributarî	261.148		58.456	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro zero</i>				
04 ter) Imposte anticipate	220.580		185.591	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro 87.376</i>				
05) Verso altri	3.354.495		7.166.052	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio succ. Euro 1.688</i>				
<b>TOTALE CREDITI (II)</b>		<b>9.926.435</b>		<b>13.434.437</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobil.ni</b>				
4) Altre partecipazioni	565.792			
6) Altri titoli	0		5.005.000	
		0		
<b>TOTALE ATT. FINANZIARIE NON IMMOBILIZZ. (III)</b>		<b>565.792</b>		<b>5.005.000</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>				
01) Depositi bancari e postali	58.850.249		42.851.479	
03) Denaro e valori in cassa	687		571	
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)</b>		<b>58.850.936</b>		<b>42.852.050</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C) (I+II+III+IV)</b>		<b>69.343.163</b>		<b>61.291.487</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI</b>				
1) Ratei Attivi	39.479		92.494	
2) Risconti Attivi	656.820		944.403	
3) Costi Anticipati	70.999		105.318	
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI D)</b>		<b>767.298</b>		<b>1.142.215</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>359.644.520</b>		<b>349.334.276</b>

**PASSIVITA' E NETTO**

<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>I. Capitale</b>		<b>25.000.000</b>		<b>25.000.000</b>
<b>II. Riserva da sovrapprezzo azioni</b>		<b>42.885.363</b>		<b>42.885.363</b>
<b>III. Riserve di rivalutazione</b>		<b>42.066.200</b>		<b>34.153.459</b>
<b>IV. Riserva legale</b>		<b>5.000.000</b>		<b>4.000.000</b>
<b>VII. Altre riserve</b>				
1) Riserva di rivalutazione ex art.2426 n°4, c.c.	5.967.508		2.462.754	
2) Riserva ammortamenti anticipati	2.193.533		2.193.533	
3) Riserva straordinaria	168.520.484		166.905.552	
5) Riserva da arrotondamenti Euro	2		(1)	
6) Avanzo di fusione	13.367.540		13.367.540	
<b>TOTALE ALTRE RISERVE (VII)</b>		<b>190.049.067</b>		<b>184.929.378</b>
<b>IX. Utile/Perdita dell'esercizio</b>		<b>11.389.263</b>		<b>8.289.587</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>316.389.893</b>		<b>299.257.787</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
2) Per imposte	2.084.700		10.013.530	

<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>2.084.700</b>		<b>10.013.530</b>
<b>C) TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.</b>	146.014		114.473	
<b>TOTALE TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.</b>		<b>146.014</b>		<b>114.473</b>
<b>D) DEBITI</b>				
04) Debiti verso banche	33.779.552		32.392.400	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 33.779.552</i>				
06) Acconti	5.350.000		5.352.000	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 5.350.000</i>				
07) Debiti verso fornitori	1.141.184		653.524	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero</i>				
09) Debiti v/imprese controllate	40.775		28.500	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 28.500</i>				
12) Debiti tributari	274.719		1.083.905	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 51.614</i>				
13) Debiti v/Istituti Previdenziali	56.786		68.744	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero</i>				
14) Altri debiti	330.447		313.202	
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 282.249</i>				
<b>TOTALE DEBITI D)</b>		<b>40.973.463</b>		<b>39.892.275</b>
<b>E. RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>				
2) Riscontipassivi	50.450		56.211	
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI E)</b>		<b>50.450</b>		<b>56.211</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>359.644.520</b>		<b>349.334.276</b>

<b>CONTI D'ORDINE</b>				
- GARANZIA PER DEBITI SCISSI	1.339.810		1.455.527	
- CANONI DI LEASING DOVUTI A TERZI	733.333		1.115.942	
- IMPEGNI PER SOTTOSCRIZIONE FONDI COMUNI	93.180.250		96.167.824	
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>95.253.393</b>		<b>98.739.293</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.526.403		8.306.960	
5) Altri ricavi e proventi	54.968		19.556	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>		<b>9.581.371</b>		<b>8.326.516</b>
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
07) per servizi		2.791.196		2.375.470
08) per godimento beni di terzi		641.849		656.528
09) per il personale				
a) salari e stipendi	550.387		502.900	
b) oneri sociali	164.382		150.993	
c) trattamento di fine rapporto	43.426		41.912	
e) altri costi	3.225		1.930	
<b>TOTALE COSTI PER IL PERSONALE</b>		<b>761.420</b>		<b>697.735</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	93.441		91.959	
b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali	674.203		399.342	
c) Svalutazione crediti dell'attivo circolante	205.000		0	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>		<b>972.644</b>		<b>491.301</b>
14) Oneri diversi di gestione		1.086.761		461.945
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>		<b>6.253.870</b>		<b>4.682.979</b>
<b>DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>3.327.501</b>		<b>3.643.537</b>
<b>C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15) Proventi da partecipazioni:				
a) in imprese controllate			1.000.000	
b) in altre imprese	10.121		14.482	
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>		<b>10.121</b>		<b>1.014.482</b>
16) Altri proventi finanziari:				
a) su crediti immobilizzati		38.200		38.200
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni (non partecipazioni)		428.365		825.630
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante (non partecipazioni)		34.247		73.924
d) proventi da imprese controllate		92.500		23.728
e) proventi diversi dai precedenti:				
- interessi su c/c e depositi bancari	2.359.283		725.992	
- interessi su dilazione pagamenti	26.588		0	
- proventi su certicap iscritti nell'attivo circolante	79.269		735.784	
- altri interessi attivi	24.815		5.257	
<b>Totale proventi diversi</b>		<b>2.489.955</b>		<b>1.467.033</b>
<b>Totale altri proventi finanziari (16)</b>		<b>3.083.267</b>		<b>2.428.515</b>
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>		<b>3.093.388</b>		<b>3.442.997</b>

17) Interessi ed oneri finanziari				
a) su debiti verso banche	(410.191)		(628.797)	
b) interessi su depositi cauzionali	(5.764)		(3.002)	
c) altri oneri finanziari	(700)		(7.666)	
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>		<b>(416.655)</b>		<b>(639.465)</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)</b>		<b>2.676.733</b>		<b>2.803.532</b>
<b>D. RETTIFICHE DI VALORE ATT. FIN.</b>				
18) Rivalutazioni				
a) di partecipazioni	7.633.643		3.553.616	
19) Svalutazioni				
a) di partecipazioni	0		(350.000)	
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FIN. (D)</b>		<b>7.633.643</b>		<b>3.203.616</b>
<b>E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>				
20) Proventi Straordinari				
a) altri	36.346		795.896	
Totale Proventi Straordinari		36.346		795.896
21) Oneri straordinari				
a) Minusvalenza straordinaria su beni non strumentali	(25.000)			
b) Imposte relative ad esercizi precedenti	(55.757)			
c) Altri	(4.975)		(27.891)	
Totale Oneri Straordinari		(85.732)		(27.891)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)</b>		<b>(49.386)</b>		<b>768.005</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>13.588.491</b>		<b>10.418.690</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:				
a) Imposte correnti	(2.130.229)		(2.098.434)	
b) Imposte differite e anticipate	(68.999)		(30.669)	
<b>TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(2.199.228)</b>		<b>(2.129.103)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>11.389.263</b>		<b>8.289.587</b>

## NOTA INTEGRATIVA

Il presente bilancio d'esercizio che si riferisce al sedicesimo 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 2012 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 31/12/2012.

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 2012, alla predisposizione del bilancio consolidato nella cui area sono rientrate le società controllate Tecnoinvestimenti Srl, Orizzonte Sgr SpA, Infocert SpA e Klever 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 parametricate 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 parametricate 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 congruaggio 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 fiscale avrà 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. La scarsa probabilità che si addivenga alla vendita di alcuni degli immobili rivalutati prima dell'1/1/2014 e, quindi, prima che il valore rivalutato – come sopra precisato - assuma rilevanza anche ai fini fiscali, ha imposto di non mantenere, nel presente bilancio, l'iscrizione, in apposito fondo del passivo, dell'onere per imposte differite, già oggetto – per analoghi motivi – di parziale riduzione nei precedenti bilanci.

Il saldo attivo netto di rivalutazione – dato dalla differenza tra l'incremento di valore contabile registrato ed il connesso importo originario delle imposte differite probabili – è stato iscritto nel bilancio 2008 direttamente in apposita riserva del patrimonio netto. Tale saldo è stato incrementato dell'importo della passività per imposte differite progressivamente "liberata".

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 presente bilancio, 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. 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 31/12/2012.

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 31/12/2012.

Anni residui di vita utile aziendale all'01/01/12	Aliquota annuale
7	1,43%
8	1,25%
13	0,77%
21	0,95%
23	0,87%
24	0,83%
25	0,80%
28	0,71%
29	0,69%
30	0,67%
31	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 2012, 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 2012, 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 2011.

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 2012, nel presente bilancio, è stato pari ad Euro 7.458.657 sul risultato dell'esercizio (già inclusivo dell'incidenza della fiscalità differita e al lordo delle svalutazioni).

L'importo da accantonare Riserva Indisponibile è pari al medesimo importo di Euro 7.458.657.

Sempre in riferimento alle partecipazioni in società controllate si provvede, sussistendone i presupposti, a rilevare nell'attivo circolante (CII2) 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

provvisi 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 reputate 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 31/12/2012. Nel presente bilancio riguardano, esclusivamente, depositi cauzionali.

### **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.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 16f) 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. 4 ALTRE PARTECIPAZIONI**

Rifluiscono, in tale voce titoli azionari o quote sociali 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.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 31/12/2012.

## **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 31/12/2012, 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 31/12/2012, 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 2012, 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 31/12/2012. 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 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 31/12/2012, 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 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	223.108		223.108
Ammortamenti eseguiti	(105.361)	(63.694)	(169.055)
Acquisizioni			
<b>SALDI VOCE</b>	<b>117.747</b>	<b>(63.694)</b>	<b>54.053</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	223.108		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(169.055)		

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 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	48.426		48.426
Ammortamenti eseguiti	(47.362)	(3.052)	(50.414)
Acquisizioni		7.086	7.086
<b>SALDI VOCE</b>	<b>1.064</b>	<b>4.034</b>	<b>5.098</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	55.512		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(50.414)		

La voce accoglie per euro 49.000 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 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	333.041		333.041
Ammortamenti eseguiti	(128.623)	(26.695)	(155.318)
Acquisizioni			
Alienazioni e dismissioni (valore di costo)		(9.451)	(9.451)
Utilizzo f.do amm.to per dismissioni		9.451	9.451
<b>SALDI VOCE</b>	<b>204.418</b>	<b>(26.695)</b>	<b>177.723</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	323.590		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(145.967)		

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 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	604.575		604.575
Ammortamenti eseguiti	(281.346)	(93.441)	(374.787)
Acquisizioni		7.086	7.086
Alienazioni e dismissioni (valore di costo)		(9.451)	(9.451)
Utilizzo f.do amm.to per dismissioni		9.451	9.451
<b>SALDI VOCE</b>	<b>323.229</b>	<b>(86.355)</b>	<b>236.874</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	602.210		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(365.336)		

## B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Terreni e Fabbricati (B.II.1.)			
	FINO AL 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	123.688.054		123.688.054
Rivalutazioni eseguite	52.336.215		52.336.215
Ammortamenti eseguiti	(12.219.816)	(553.509)	(12.773.325)
Acquisizioni		87.346	87.346
<b>SALDI VOCE</b>	<b>163.804.453</b>	<b>(466.163)</b>	<b>163.338.290</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	123.775.400		
Tot. rivalutazioni eseguite su beni al 31/12/12	52.336.215		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(12.773.325)		

L'importo delle rivalutazioni insito nel valore dei fabbricati al 31/12/2011 è così suddiviso:

- Euro 2.592.036 per rivalutazione monetaria eseguita ex L. 576/75 e L. 72/83.
- Euro 3.134.652 per rivalutazione obbligatoria eseguita nell'esercizio 1991 ex L.413/91.
- Euro 46.609.527 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 riattivate nel presente bilancio per le ragioni illustrate nel paragrafo dedicato ai criteri valutativi applicati.

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 35.243.783.

Impianti e macchinario (B.II.2.)			
	FINO AL 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	4.179.038		4.179.038
Ammortamenti eseguiti	(3.965.841)	(84.677)	(4.050.518)
Acquisizioni		90.230	90.230
Alienazioni e dismissioni (valore di costo)		(7.513)	(7.513)
Utilizzo f.do amm.to per dismiss. o riclassif.		7.513	7.513
<b>SALDI VOCE</b>	<b>213.197</b>	<b>5.553</b>	<b>218.750</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>	<b>Al 31/12/12</b>		
Valore del costo complessivo al 31/12/12	4.261.755		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	4.043.005		

La voce accoglie i costi sostenuti negli anni per dotare gli immobili di proprietà di impianti e macchinari specifici alla loro conduzione. L'incremento per nuove acquisizioni riguarda la sostituzione e il miglioramento di alcuni impianti a corredo di immobili di proprietà.

<b>Altri beni (B.II.4.)</b>			
	<b>FINO AL 31/12/2011</b>	<b>NELL'ESERC. 2012</b>	<b>TOTALE FINO AL 31/12/12</b>
Costo storico	524.301		524.301
Ammortamenti eseguiti	(426.237)	(36.016)	(462.252)
Acquisizioni		178.956	178.956
Alienazioni e dismissioni (val. costo)		(50.497)	(50.497)
Utilizzo fondo ammortamento per dismissioni		37.873	37.873
<b>SALDI VOCE</b>	<b>98.065</b>	<b>130.317</b>	<b>228.381</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo al 31/12/12	652.761		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	(424.379)		

Gli acquisti dell'esercizio si riferiscono a macchine d'ufficio elettroniche e a nuovi arredi.

<b>Immobilizzazioni in corso e acconti (B.II.5.)</b>			
	<b>FINO AL 31/12/2011</b>	<b>NELL'ESERC. 2012</b>	<b>TOTALE FINO AL 31/12/12</b>
Costo storico	641.913		641.913
Acquisizioni		1.558.401	1.558.401
Spostamenti ad altra voce		(71.438)	(71.438)
<b>SALDI VOCE</b>	<b>641.913</b>	<b>1.486.963</b>	<b>2.128.876</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo al 31/12/12	2.128.876		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	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.

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

<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)</b>			
	<b>FINO AL 31/12/2011</b>	<b>NELL'ESERC. 2012</b>	<b>TOTALE FINO AL 31/12/12</b>
Costo storico	129.033.307		129.033.307
Rivalutazioni eseguite	52.336.215		52.336.215
Ammortamenti eseguiti	(16.611.894)	(674.203)	(17.286.097)
Svalutazioni eseguite			
Acquisizioni		1.914.934	1.914.934
Spostamenti da o ad altra voce		(71.438)	(71.438)
Alienazioni e dismissioni (val. costo)		(58.010)	(58.010)
Utilizzo fondo ammortamento per dismissioni		45.386	45.386
<b>SALDI VOCE</b>	<b>164.757.628</b>	<b>1.156.669</b>	<b>165.914.297</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo al 31/12/12	130.818.793		
Totale rivalutazioni eseguite su beni			
- esistenti al 31/12/2012	52.336.215		
Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/12	17.240.711		

### B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

ORIZZONTE SGR S.p.A.			
	FINO AL 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/2012
Costo storico	2.000.000		2.000.000
Rivalutazioni eseguite	1.870.854	705.061	2.575.915
Svalutazioni eseguite	(569.115)		(569.115)
<b>SALDI VOCE</b>	<b>3.301.739</b>	<b>705.061</b>	<b>4.006.800</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo	2.000.000		
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	2.575.915		
Svalutazione da <i>Equity Method</i>	(569.115)		
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(27.594)	<i>Ril. a fondo del passivo (b2)</i>	
<b>Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i></b>	<b>1.979.206</b>		
<i>Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni:</i>			
<b>Sede dell'impresa:</b> Roma – P.zza Sallustio 9			
<b>Capitale sociale Euro</b>	2.000.000		
<b>Patrimonio netto alla data del 31/12/12 Euro</b>	4.001.202		
<b>Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro</b>	732.900		
<b>Quota posseduta: Valore nominale Euro</b>	2.000.000		
<b>Percentuale del capitale sociale</b>	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 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	64.104.392		64.104.392
Acquisizioni			
Rivalutazioni eseguite	4.748.966	6.857.582	11.606.548
Svalutazioni eseguite			
<b>SALDI VOCE</b>	<b>68.853.358</b>	<b>6.857.582</b>	<b>75.710.940</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo	64.104.392		
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	11.606.548		
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(159.590)	<i>Ril. a fondo del passivo (b2)</i>	
<b>Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i></b>	<b>11.446.958</b>		

*Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni:*

<b>Sede dell'impresa:</b>	Roma – P.zza Sallustio 9
<b>Capitale sociale Euro</b>	52.000.000
<b>Patrimonio netto alla data del 31/12/12 Euro</b>	74.729.801
<b>Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro</b>	7.215.868
<b>Quota posseduta: Valore nominale Euro</b>	52.000.000
<b>Percentuale del capitale sociale</b>	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 6.858mila 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.

Per completezza di informazione, si rappresenta che – sulla base della bozza del bilancio di esercizio 2012 della partecipata in parola, disponibile alla data di redazione del presente bilancio - il mantenimento della valutazione ad equity method della partecipazione residua in Italconsult avrebbe determinato una maggior valutazione (nel presente bilancio) della partecipazione in Tecnoinvestimenti pari ad un importo (netto dell'effetto fiscale) di € 32.439.

#### **RIEPILOGO PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE**

	<b>FINO AL 31/12/2011</b>	<b>NELL'ESERC. 2012</b>	<b>TOTALE FINO AL 31/12/12</b>
Costo storico	66.104.392		66.104.392
Acquisizioni			
Rivalutazioni eseguite	6.619.820	7.562.643	14.182.463
Svalutazioni eseguite	(569.115)		(569.115)
<b>SALDI VOCE</b>	<b>72.155.097</b>	<b>7.562.643</b>	<b>79.717.740</b>
	<b>AL 31/12/12</b>		
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
Valore del costo complessivo	66.104.392		
Plusvalenza lorda da <i>Equity Method</i>	14.182.463		
Svalutazioni da "Equity Method"	(569.115)		
Imposte differite sull'adeguamento <i>Equity Method</i>	(187.184)	Ril. a fondo del passivo (b2)	
<b>Plusvalenza netta da <i>Equity Method</i></b>	<b>13.426.164</b>		

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

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE			
	FINO AL 31/12/2011	NELL'ESERC. 2012	TOTALE FINO AL 31/12/12
Costo storico	1.153.027		1.153.027
Rivalutazioni eseguite	175.125		175.125
Svalutazioni eseguite	(530.297)		(530.297)
Spostamenti da o ad altra voce		(844.792)	(844.792)
Storno svalutazioni su beni riclassificati		350.000	350.000
<b>SALDI VOCE</b>	<b>797.855</b>	<b>(494.792)</b>	<b>303.064</b>
<b>Altri dati sulla voce:</b>			
	<b>Al 31/12/12</b>		
-Valore del costo complessivo al 31/12/12	308.236		
-Totale rivalut. eseguite su beni esistenti al 31/12/12	175.125		
-Totale svalut. eseguite al 31/12/12 non riassorbite	(180.297)		

Le movimentazioni dell'anno attengono, esclusivamente, alla riclassificazione tra le attività finanziarie dell'attivo circolante, della partecipazione in Engineering S.p.A. venduta nei primi mesi del 2013.

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

DENOMINAZIONE DELLE IMPRESE	Valore di carico al 31/12/12	% di C.S. posseduta al 31/12/12
INTERPORTO PADOVA MERCI SPA	249.877	0,764%
NOMI SMA S.p.A.	53.176	0,856%
Banca di Credito Cooperativo di Roma	10	

## Crediti verso altri immobilizzati (B.III.2.d.)

Saldo al 31/12/11	2.001.822
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>1.822</b>
Incremento/decremento netto	(2.000.000)

Il decremento registrato attiene al realizzo degli investimenti in contratti assicurativi di capitalizzazione. Ciò che residua è rappresentato da crediti per depositi cauzionali.

## Altri titoli (B.III.3.a.)

Saldo al 31/12/11	46.864.943
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>43.360.262</b>
Incremento/decremento netto	(3.504.681)

Nella saldo al 31/12/2012 sono ricompresi investimenti:

- nel Fondo Comune di Investimento Mobiliare di tipo chiuso denominato "Cardine Impresa" per un ammontare sottoscritto di Euro 1 milione, che al 31/12/2012, è stato richiamato dalla società di gestione del Fondo e versato (al netto dei rimborsi) solo per Euro 137.376; la restante quota di Euro 862.624, rappresentando un impegno contrattuale della società, è stata iscritta nei "Conti d'Ordine"; il valore corrente (fair value) delle quote del fondo detenute al 31/12/12 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 65.000. Tale valore, inferiore rispetto a quello di carico, non è ritenuto rappresentativo di una perdita durevole;
- 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 31/12/12 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 23.962.944. 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 31/12/12 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 17 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;*

- c) 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 31/12/12 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 2.227.176. 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 31/12/12 come da relativo rendiconto di gestione è di circa Euro 1.500 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;*
- d) 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 31/12/12, come da relativo rendiconto di gestione, è di Euro 7.125.414 (Euro 6.753,2620 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 (€ 54 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;*
- e) 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).*
- f) in titoli obbligazionari emessi dalla Banca d'Alba di nominali euro 5 milioni, acquistati alla pari in sede di emissione per i quali non si registrano variazioni in termini di valore corrente (fair value).*

*Il decremento netto complessivamente registrato nella voce in parola (€ 3,5 milioni) è ascrivibile alla somma algebrica dei disinvestimenti di titoli in portafoglio al 31/12/11 (di complessivi € 11.060 mila) e dei nuovi investimenti nei fondi sub b) e c) (di complessivi € 7.550 mila).*

## C. ATTIVO CIRCOLANTE

### II. Crediti

#### Crediti verso Clienti (C.II.1.)

Saldo al 31/12/11	1.211.494
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>2.200.179</b>
Incremento/decremento netto	988.685

*Il saldo al 31/12/12 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 240.000.*

#### Crediti verso imprese controllate (C.II.2)

Saldo al 31/12/11	4.812.844
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>3.864.933</b>
Incremento/decremento netto	(947.911)

*La voce si riferisce a (i) crediti di finanziamento verso Klever Srl (Euro 1,2 milioni) (ii) a crediti di finanziamento verso Tecnoinvestimenti Srl (Euro 2,5 milioni) (iii) a crediti commerciali per locazioni, rimborsi di spese, servizi di coordinamento gestionale e interessi di finanziamento verso le controllate (complessivamente pari ad Euro 165 mila circa).*

#### Crediti verso imprese collegate (C.II.3)

Saldo al 31/12/11	0
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>25.100</b>
Incremento/decremento netto	25.100

*Trattasi del credito per servizi infrastrutturali vantati verso la collegata Italconsult SpA..*

### Crediti tributari (C.II. 4 bis)

Saldo al 31/12/11	58.456
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>261.148</b>
Incremento/decremento netto	202.692
Il saldo è costituito dalle seguenti voci:	
- Crediti compensabili	1.353
- Crediti v/Erario per imposte a rimborso	45.643
- Erario C/IRES corrente	192.321
- Erario c/IRAP corrente	21.831

### Imposte anticipate (C.II. 4 ter)

Saldo al 31/12/11	185.591
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>220.580</b>
Incremento/decremento netto	34.989

Il saldo al 31/12/2012 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 31/12/11	7.166.052
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>3.354.495</b>
Incremento/decremento netto	(3.811.557)

Il decremento netto registrato è da ricondurre principalmente alla somma algebrica dei disinvestimenti di polizze di capitalizzazione (€ 5.3 milioni) e dei nuovi investimenti in operazioni di pronti contro termine (€ 2 milioni). Relativamente a questi ultimi, si fornisce il dettaglio della movimentazione intervenuta nell'anno:

Dettaglio operazioni di Pronti contro Termine	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	Proventi imputati al conto economico del presente bilancio
Obligazioni Bancarie	30/07/2012	05/10/2012	1.999.760	2.015.298		15.538
Obligazioni Bancarie	05/12/2012	04/01/2013	1.999.000	2.018.570	18.709	18.709
<b>TOTALI</b>					<b>18.709</b>	<b>34.247</b>

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

<b>Altre Partecipazioni (C.III.4)</b>	
Riclassifica da altra voce:	
- Partecipazione	844.792
- Fondo svalutazione	(350.000)
	494.792
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>565.792</b>
Incremento/decremento netto	71.000

Come anticipato, la voce accoglie la riclassificazione dalle Immobilizzazioni Finanziarie della partecipazione in Engineering S.p.A., ceduta nei primi mesi del 2013. L'incremento dell'anno è pari al parziale riassorbimento della precedente svalutazione fino a concorrenza del valore di mercato al 31/12/12.

<b>Altri Titoli (C.III.6)</b>	
Saldo al 31/12/11	5.005.000
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>0</b>
Incremento/decremento netto	(5.005.000)

La voce accoglieva il valore di costo di titoli obbligazionari BCC Roma, smobilizzati nei primi mesi del 2012 senza registrare alcuna perdita di valore.

### IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE

<b>Depositi bancari e postali (C.IV.1)</b>	
Saldo al 31/12/11	42.851.479
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>58.850.249</b>
Incremento/decremento netto	15.998.770

<b>Denaro e valori in cassa (C.IV.3)</b>	
Saldo al 31/12/11	571
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>687</b>
Incremento/decremento netto	116

### D. RATEI RISCOINTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI

<b>Ratei attivi (D.I)</b>	
Saldo al 31/12/11	92.494
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>39.479</b>
Incremento/decremento netto	(53.015)

La voce accoglie la quota di interessi maturata a fine esercizio di cedole in corso su titoli obbligazionari e su operazioni di pronti contro termine.

<b>Risconti attivi (D.II)</b>	
Saldo al 31/12/11	944.403
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>656.820</b>
Incremento/decremento netto	(287.583)

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 31/12/2012 (Euro 592 migliaia).

Per il residuo, si riferisce a voci di costo di competenza del 2012 anticipatamente sostenute e, principalmente, a spese assicurative e canoni di assistenza.

<b>Costi anticipati (D.III)</b>	
Saldo al 31/12/11	105.318
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>70.999</b>
Incremento/decremento netto	(34.319)

La voce accoglie la quota del costo provvigionale sostenuto per la conclusione di un contratto attivo 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 31/12/2012.

## PASSIVO

<b>VOCE DI PATRIMONIO NETTO</b>	<b>SALDO</b>	<b>DESTINAZ.</b>	<b>ALTRI</b>	<b>SALDO</b>
	<b>ALL'1/01/12</b>	<b>UTILE ESER.</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>AL</b>
		<b>PREC.</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>CAPITALE SOCIALE</b>	25.000.000			25.000.000
<b>RIS. DA SOVRAPPREZZO AZIONI</b>	42.885.363			42.885.363
<b>RIS. DI RIVALUTAZIONE EX DL 185/08</b>	34.153.459		7.912.741	42.066.200
<b>RIS. DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N°4</b>	2.462.754	3.504.754		5.967.508
<b>RIS. LEGALE</b>	4.000.000	1.000.000		5.000.000
<b>RIS. AMMORTAMENTI ANTICIPATI</b>	2.193.533			2.193.533
<b>RIS. STRAORDINARIA</b>	166.905.552	1.614.932		168.520.484
<b>RIS. DA ARROTONDAMENTI EURO</b>	(1)		3	2
<b>AVANZO DI FUSIONE</b>	13.367.540			13.367.540
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	8.289.587	(8.289.587)	11.389.263	11.389.263
<b>TOTALI</b>	<b>299.257.787</b>	<b>(2.169.901)</b>	<b>19.302.007</b>	<b>316.389.893</b>
<b>INCREMENTO NETTO PATRIMONIO NETTO</b>	17.132.106			
così determinato:				
- distribuzione utile 2011	(2.169.901)			
- incremento per liberazione fondo imposte differite su rivalutazione immobili	7.912.741			
'- utile 2012	11.389.263			
- arrotondamenti	3			
	<b>17.132.106</b>			

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	Euro (3.145.041,00)
- <b>Riserva netta all'1/1/2012</b>	<b>Euro 34.153.458,89</b>
- Riclassifica f.do imposte differite per insussistenza del rischio	Euro 7.912.741,00
- <b>Riserva al 31/12/2012</b>	<b>Euro 42.066.199,89</b>

Come precisato nel paragrafo sui criteri valutativi degli immobili, in sede di redazione del presente bilancio, si è resa necessaria la riclassificazione alla riserva in commento del residuo importo del fondo per imposte differite a suo tempo calcolate sulla rivalutazione immobiliare. Ciò in quanto sussiste una scarsa probabilità che gli immobili rivalutati vengano ceduti prima dell'1/1/2014, ovvero sia prima che la rivalutazione operata assuma rilevanza anche ai fini fiscali nel calcolo delle plusvalenze imponibili.

Si fornisce, di seguito, dettaglio delle movimentazioni del patrimonio netto intervenute nei tre precedenti esercizi, nonché evidenza della quota di riserve ed utili al 31/12/2012 utilizzabile e distribuibile.

<b>VOCE DI PATRIMONIO NETTO</b>	<b>SALDO</b>	<b>Incremento</b>	<b>Incremento</b>	<b>Incremento</b>	<b>SALDO</b>
	<b>ALL'1/01/09</b>	<b>(decr. nto)</b>	<b>(decr. nto)</b>	<b>(decr. nto)</b>	<b>AL</b>
		<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>01/01/2012</b>
<b>CAPITALE SOCIALE</b>	15.297.139	4.702.861		5.000.000	25.000.000
<b>RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.576/75</b>	197.468	(197.468)			
<b>RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.72/83</b>	1.755.835	(1.755.835)			
<b>RIS. DI RIVALUTAZIONE EX L.413/91</b>	1.603.319	(1.142.604)		(460.715)	
<b>RIS. DI RIVALUTAZ. EX D.L. 185/08</b>	31.545.328		5.753.172	(3.145.041)	34.153.459
<b>RIS. DI RIV.NE EX ART.2426, N°4</b>	844.007	(844.007)		2.462.754	2.462.754
<b>RIS. DA SOVRAPPREZZO</b>		24.392.746		18.492.617	42.885.363
<b>RIS. LEGALE</b>	3.059.428		237.666	702.906	4.000.000
<b>RIS. AMMORTAMENTI ANTICIPATI</b>	2.193.533				2.193.533
<b>RIS. STRAORDINARIA</b>	160.390.500	4.053.687	1.895.520	565.845	166.905.552
<b>RIS. DA ARROTONDAMENTI EURO</b>	1		3	(5)	(1)
<b>AVANZO DI FUSIONE</b>	13.367.540				13.367.540
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	5.857.262	4.753.320	6.353.469	8.289.587	8.289.587
<b>DESTINAZIONE UTILE D'ESERCIZIO</b>		(5.857.262)	(4.753.320)	(6.353.469)	
<b>TOTALI</b>	<b>236.111.360</b>	<b>28.105.438</b>	<b>9.486.510</b>	<b>25.554.479</b>	<b>299.257.787</b>

	<b>Importo riportato nel Presente bilancio</b>	<b>Importo Utilizzabile</b>	<b>Importo Distribuibile</b>
<b>RISERVA DI RIVALUT.NE EX DL 185/2008</b>	42.066.200	42.066.200	34.153.459
<b>RISERVA DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N°4</b>	5.967.508	5.967.508	
<b>RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI</b>	42.885.363	42.885.363	42.885.363
<b>RISERVA LEGALE</b>	5.000.000	5.000.000	
<b>RISERVA AMMORTAMENTI ANTICIPATI</b>	2.193.533	2.193.533	2.193.533
<b>RISERVA STRAORDINARIA</b>	168.520.484	168.520.484	168.520.484
<b>AVANZO DI FUSIONE</b>	13.367.540	13.367.540	13.135.764
<b>UTILE (PERDITE) PORTATE A NUOVO</b>			
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	11.389.263	11.389.263	3.930.606

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
<b>ATTIVITA'</b>			
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)	236.874	236.874	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)	165.914.297	165.914.297	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)	123.382.888	109.769.540	13.613.348
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B.</b>	<b>289.534.059</b>	<b>275.920.711</b>	<b>13.613.348</b>
TOTALE CREDITI (II)	9.926.435	9.926.435	-
TOTALE ATTIVITA FINANZ. NON IMMOBIL. (III)	565.792	565.792	-
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)	58.850.936	58.850.936	-
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C.</b>	<b>69.343.163</b>	<b>69.343.163</b>	-
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI D.</b>	<b>767.298</b>	<b>767.298</b>	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>359.644.520</b>	<b>346.031.172</b>	<b>13.613.348</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>A. PATRIMONIO NETTO</b>			
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)	190.049.065	184.081.557	5.967.508
IX. Utile/Perdita dell'esercizio	11.389.263	3.930.606	7.458.657
<b>TOT. PATRIMONIO NETTO</b>	<b>316.389.893</b>	<b>302.963.728</b>	<b>13.426.165</b>
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	2.084.700	1.897.517	187.183
<b>TOTALE TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.</b>	146.014	146.014	-
<b>TOTALE DEBITI D.</b>	40.973.463	40.973.463	-
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI E.</b>	50.450	50.450	-
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>359.644.520</b>	<b>346.031.172</b>	<b>13.613.348</b>

Dall'esame della riportata tabella emerge che il plusvalore derivante dall'applicazione dell'equity method dal 2000 al 2012, 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 13.426.165. Al 31/12/2012, 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 2012, per l'importo di Euro 7.458.657.

## 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.

<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	
Saldo all'1/01/12	114.473
Accantonamento dell'esercizio	43.426
Destinazione (di legge) ad enti di previdenza	(8.641)
Utilizzazione dell'esercizio	(3.244)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>146.014</b>

## **D. DEBITI**

<b>Debiti verso banche (D4)</b>	
Saldo al 31/12/11	32.392.400
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>33.779.552</b>
Incremento/decremento netto	1.387.152

*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. 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.*

<b>Acconti (D6)</b>	
Saldo al 31/12/11	5.352.000
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>5.350.000</b>
Incremento/decremento netto	(2.000)

*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.*

<b>Debiti verso fornitori (D.7)</b>	
Saldo al 31/12/11	653.524
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>1.141.184</b>
Incremento/decremento netto	487.660

<b>Debiti verso imprese controllate (D.9)</b>	
Saldo al 31/12/11	28.500
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>40.775</b>
Incremento/decremento netto	12.275

*Il saldo debitorio attiene (i) al debito per deposito cauzionale costituito dalla controllata Infocert su contratto di locazione e relativo debito per interessi 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.*

<b>Debiti tributari (D.12)</b>	
Saldo al 31/12/11	1.083.905
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>274.719</b>
Incremento/decremento netto	(809.186)
<i>Il saldo al 31/12/12 è principalmente costituito dalle seguenti voci:</i>	
- Debito per IVA	31.920
- Debiti verso Erario per ritenute da versare	122.366
- Debito per accertamento adesione anno 2006 IRES IRAP IVA	120.433

<b>Debiti v/Istituti Previdenziali e Assistenziali (D.13)</b>	
Saldo al 31/12/11	68.744
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>56.786</b>
Incremento/decremento netto	(11.958)

<b>Altri Debiti (D.14)</b>	
Saldo al 31/12/11	313.202
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>330.447</b>
Incremento/decremento netto	17.245

*Il saldo della voce è rappresentato prevalentemente da debiti per depositi cauzionali versati dai conduttori di immobili locati.*

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**

<b>Risconti Passivi (E.II)</b>	
Saldo al 31/12/11	56.211
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>50.450</b>
Incremento/decremento netto	(5.761)

*I risconti passivi si riferiscono alla quota di competenza 2012 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 31/12/2012, Euro 511.238,78;
- 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 69.311,13.

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
<b>ATTIVITA'</b>			
Altre immobilizzazioni immateriali	30.321		
Fabbricati	0	8.995.941	
Fondo ammortamento fabbricati		(281.831)	
Credito per anticipi	25.308		
Risconti attivi	592.603		
Costi anticipati	65.304		
<b>TOTALE</b>	<b>713.536</b>	<b>8.714.110</b>	
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
Patrimonio Netto:			
- Impatto sul bilancio di esercizi precedenti	(5.108.574)	(2.525.430)	(2.583.144)
- Impatto sul presente bilancio	(677.126)	(226.646)	(450.480)
<i>totale</i>	(5.785.700)	(2.752.076)	(3.033.624)
Debiti Vs. altri finanziatori / minore liquidità	6.499.237	10.318.657	
Maggiori debiti tributari/minore liquidità		1.147.529	
<b>TOTALE</b>	<b>713.536</b>	<b>8.714.110</b>	
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
Costi per godimento beni di terzi	(629.124)		
Amm. Immobilizzazioni immateriali	(15.350)		
Amm. Immobilizzazioni materiali			
Oneri diversi di gestione	(32.652)		
Interessi passivi su finanziamenti		(69.311)	
Maggiori imposte sul reddito		(157.335)	
<b>Incidenza sul risultato economico</b>	<b>(677.126)</b>	<b>(226.646)</b>	<b>(450.480)</b>

*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 31/12/2012 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 1/1/2012 - 31/12/2012, 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:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ricavi per locazioni di immobili	8.406.273	7.481.378
Ricavi per addebiti di oneri connessi agli immobili locati	1.100.130	795.582
Altri ricavi per servizi	20.000	30.000
<b>TOTALE</b>	<b>9.526.403</b>	<b>8.306.960</b>

### Altri ricavi e proventi (A5)

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

- L'importo di Euro 12.709 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 29.673 circa, quale ricavo derivante dall'affitto del ramo di azienda del complesso degli Horti Sallustiani

### Costi per servizi (B7)

L'incremento registrato in questa voce è da attribuire, principalmente, a interventi non ricorrenti di manutenzione su immobili di proprietà in buona parte riaddebitati ai conduttori.

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Riaddebiti spese Condominiali	977.138	804.204
Costi per organi societari	518.090	547.180
Costi revisione	38.370	37.450
Manutenzioni su immobili di proprietà	513.873	303.365
Costi per consulenze	366.777	304.947
Spese di assicurazione	73.382	46.269
Altri costi	303.566	332.055
<b>Totale</b>	<b>2.791.196</b>	<b>2.375.470</b>

### Oneri diversi di gestione (B14)

Il costo più significativo rifluito in questa voce è quello relativo all'Imposta Municipale Unica (IMU) per (Euro 888 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 percepiti su certificati di deposito (Euro 115.726);
- i proventi derivanti da titoli obbligazionari immobilizzati e non (Euro 312.639);
- interessi attivi bancari (Euro 2.359.283);
- l'importo dei proventi maturati sui contratti di capitalizzazione classificati tra i crediti del "circolante" (Euro 79.269);
- gli interessi su operazioni di pronti contro termine (Euro 34.247).

### **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.

### **Adeguamento delle partecipazioni al valore di Patrimonio Netto (D18-D19)**

L'importo della rivalutazione di Euro 7.633.643 è riferito, principalmente (€ 7.563 mila) all'adeguamento del valore delle partecipazioni nella controllata Orizzonte SGR S.p.A. e nella controllata Tecnoinvestimenti Srl. Non si registrano svalutazioni in applicazione del metodo del Patrimonio Netto.

### **Proventi straordinari (E20)**

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

### **Oneri straordinari (E21)**

Gli importi contenuti nella voce in commento si riferiscono principalmente alla rilevazione di sopravvenienze passive ed a minusvalenza per vendita titoli obbligazionari (Euro 25.000).

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 31/12/2012 che concorrono alla formazione del reddito imponibile in esercizi futuri, al netto degli esuberanti all'1/1/2012.

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

<b>Imposte correnti:</b>	
IRES ed IRAP liquidabili in dichiarazione	2.189.460
Utilizzo Fondo Imposte differite	(59.231)
<b>Totale voce 22a</b>	<b>2.130.229</b>
<b>Imposte differite:</b>	
Rilevazione imposte anticipate su differenze temporanee 2012	(96.241)
Imputate imposte anticipate su differenze temporanee chiuse nel 2012	61.254
Imposte differite 2012 su Equity Method	103.986
<b>Totale voce 22b</b>	<b>68.999</b>

L'aliquota media di imposizione (IRES + IRAP) è risultata essere del 20,44%.

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva dell'IRES	2012	
	Importo	Incidenza %
Aliquota ordinaria		27,5%
Utile di bilancio al lordo delle imposte (anche indicate in E21)	13.755.455	
Rivalutazione Equity Method (differenza permanente)	(7.255.511)	-14,7%
Sopravvenienze attive tassate	(230.609)	-0,47%
Dividendi esenti rilevati per competenza (differenza permanente)	0	0,0%
Dividendi esenti contabilizzati per cassa (quota non imponibile)	(9.615)	-0,02%
Dividendi incassati insiti nel valore della partecipazione quota imp.le (5%)		0,0%
Recuperi costi non dedotti anni precedenti (non coperti da imp. ant.)		0,00%
Deduzione extracontabile IRAP e ACE	(190.939)	-0,4%
Costi indeducibili (differenze permanenti)	1.123.842	2,3%
<b>Aliquota effettiva</b>		<b>14,2%</b>

Nella tabella che segue è rappresentato l'effetto sul conto economico 2012 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
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	9.581.371	9.581.371	-
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	6.253.870	6.253.870	-
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	3.327.501	3.327.501	-
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	2.676.733	2.676.733	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATT. FIN. (D)	7.633.643	71.000	7.562.643
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)	(49.386)	(49.386)	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	13.588.491	6.025.848	7.562.643
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(2.199.228)	(2.095.242)	(103.986)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>11.389.263</b>	<b>3.930.606</b>	<b>7.458.657</b>

In applicazione del disposto dell'art. 2427, n° 15, C.C. si forniscono le seguenti informazioni sul numero medio dei dipendenti occupati nel periodo 1/1/2012 - 31/12/2012:

- Impiegati	5,67
- Dirigenti	1

I compensi spettanti agli organi sociali per il periodo 1/1/2012 - 31/12/2012, sono risultati i seguenti:

- agli amministratori (compresi i gettoni di presenza)	Euro 292.256
- ai sindaci (compresi i gettoni di presenza)	Euro 97.861

Il compenso spettante alla società di revisione incaricata della revisione legale dei conti annuali è risultato pari ad Euro 38.370.

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 15 maggio 2013

**p.II Consiglio di Amministrazione**  
**F. to II Presidente**  
**(Ing. Enrico Salza)**

## RENDICONTO FINANZIARIO 2012

		(in Euro)	
FONTI DI FINANZIAMENTO:		2012	2011
	<b>Utile netto</b>	<b>11.389.263</b>	<b>8.289.587</b>
<i><u>Rettifiche in più (meno) che non hanno avuto effetto sulla liquidità</u></i>			
	Ammortamenti dell'esercizio	767.644	491.301
	Utilizzo altri fondi	(120.075)	(318.203)
	Imposte differite e anticipate	103.986	62.612
	Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	(7.633.643)	(3.203.616)
<i><u>Rettifiche in più (meno) che hanno avuto effetto sulla liquidità</u></i>			
	(Aumento) Diminuzione crediti dell'attivo circolante	3.508.002	20.506.227
	(Aumento) Diminuzione ratei e risconti attivi	374.917	105.308
	(Diminuzione) Aumento debiti	1.081.188	31.670.399
	(Diminuzione) Aumento ratei e risconti passivi	(5.761)	5.810
	Indennità di anzianità dell'esercizio:		
	- Quota	43.426	41.912
	- Pagamenti	(11.885)	(27.027)
	<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>9.497.062</b>	<b>57.624.310</b>
	Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	84.062	
	Valore netto immobilizzazioni finanziarie e partecipazioni del circolante vendute	11.060.000	1.146.459
	Valore netto dei titoli nell'attivo circolante venduti	5.005.000	0
	Incasso dividendi inclusi nel valore ad Equity	0	224.880
	<b>Totale Fonti di Finanziamento</b>	<b>25.646.125</b>	<b>58.995.649</b>
<b>IMPIEGHI DI LIQUIDITA'</b>			
	Pagamento dividendo azionisti	(2.169.902)	(2.621.964)
	(Incremento) Decremento immobilizzazioni Immateriali e Materiali	(1.922.020)	(80.119.348)
	(Incremento) Decremento partecipazioni immobilizzate <i>(per nuove acquisizioni)</i>		0
	(Incremento ) Decremento altri titoli immobilizzati	(7.555.316)	(18.491.160)
	(Incremento) Decremento crediti immobilizzati	2.000.000	19.914.175
	(Incremento) Decremento titoli dell'attivo circolante <i>(per nuove acquisizioni)</i>		
	<b>Totale Impieghi di liquidità</b>	<b>(9.647.238)</b>	<b>(81.318.297)</b>
	<b>(Diminuzione)Aumento di liquidità</b>	<b>15.998.886</b>	<b>(22.322.648)</b>
	<b>Liquidità all'inizio dell'esercizio</b>	<b>42.852.050</b>	<b>65.174.698</b>
	<b>Liquidità alla fine dell'esercizio</b>	<b>58.850.936</b>	<b>42.852.050</b>

**ALLEGATO "A" – PROSPETTO DI DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE E DELLA MOVIMENTAZIONE DEL FONDO IMPOSTE**
**VOCE DI BILANCIO: Fondi per imposte (B.2.)**

La voce ricomprendente i seguenti fondi rischi:

	per imposte differite su dividendi	per imposte differite su amm.ti anticipati	per imposte differite su partecip.ni	per imposte differite su rivalutazione immobili	per imposte differite su Deduzioni extra contabili	per rischi e contenziosi fiscali	TOTALI
Saldo al 31/12/11	13.750	1.047.503	83.197	7.912.741	625.339	331.000	<b>10.013.530</b>
Decrementi per utilizzi a copertura di oneri accertati nell'esercizio	(13.750)				(45.480)	(60.845)	<b>(120.075)</b>
Incrementi per accantonamenti dell'esercizio			103.986				<b>103.986</b>
Riclassificazioni				(7.912.741)			<b>(7.912.741)</b>
<b>Saldo al 31/12/12</b>	<b>0</b>	<b>1.047.503</b>	<b>187.183</b>	<b>0</b>	<b>579.859</b>	<b>270.155</b>	<b>2.084.700</b>

**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)
	<b>A</b>		<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>(A-C+D)</b>		<b>E</b>	<b>(B-E)</b>
<b>Imposte anticipate</b>									
- Spese per migliorie su beni di terzi			-		66.624	66.624	32,32%	21.533	21.533
- Costi di competenza fiscale di esercizi successivi (ai fini IRES ed IRAP)	53.385	32,32%	17.254	15.625		37.760	32,32%	12.204	(5.050)
- Ammortamenti beni immobili (ai fini IRES)			-		27.748	27.748	27,50%	7.631	7.631
- Svalutazione crediti	35.678	27,50%	9.811		191.719	227.397	27,50%	62.534	52.723
- Ammortamenti beni materiali (ai fini IRES)	576.460	27,50%	158.527	204.380	52.202	424.282	27,50%	116.677	(41.850)
<b>Totale Imposte Anticipate</b>	<b>665.523</b>		<b>185.592</b>	<b>220.005</b>	<b>338.293</b>	<b>783.811</b>		<b>220.579</b>	<b>34.987</b>
<b>Imposte Differite</b>									
- Su dividendi	(50.000)	27,50%	(13.750)	(50.000)		0	27,50%	0	13.750
- Su valutazione equity method partecipazioni	(302.535)	27,50%	(83.197)		(378.132)	(680.667)	27,50%	(187.183)	(103.986)
- 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	(347.400)	4,82%	(16.745)	(173.700)		(173.700)	4,82%	(8.372)	8.372
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2006	(1.042.200)	27,50%	(286.605)	(51.312)		(990.888)	27,50%	(272.494)	14.111
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2007	(368.748)	4,82%	(17.774)	(184.373)		(184.375)	4,82%	(8.887)	8.887
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2007	(1.106.240)	27,50%	(304.216)	(51.312)		(1.054.928)	27,50%	(290.105)	14.111
- Su rivalutazione immobili (I)	(26.987.521)	29,32%	(7.912.741)	(26.987.521)		0	29,32%	0	
<b>Totale Imposte Differite</b>	<b>(33.445.680)</b>		<b>(9.682.530)</b>	<b>(27.498.218)</b>	<b>(386.480)</b>	<b>(6.333.943)</b>		<b>(1.816.841)</b>	<b>(44.756)</b>
<b>Imposte anticipate e differite imputate al conto economico</b>									<b>(9.768)</b>

(1) Si fa presente che il decremento del fondo imposte differite su "rivalutazione immobili" è da ascrivere all'accertata sopravvenuta insussistenza del rischio relativamente ad alcuni immobili oggetto della rivalutazione sulla quale era stimata la passività per imposte differite.