



# Gruppo AD Casa

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

15 maggio 2024



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Viale Niccolò Machiavelli, 29  
50125 FIRENZE FI  
Telefono +39 055 213391  
Email it-fmauditaly@kpmg.it  
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

*Al Socio Unico della  
AD Casa S.r.l.*

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo AD Casa (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo AD Casa al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Sindaco Unico della AD Casa S.r.l. per il bilancio consolidato

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

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.



**Gruppo AD Casa**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo AD Casa S.r.l. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

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

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

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



**Gruppo AD Casa**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

L'Amministratore Unico della AD Casa S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo AD Casa al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo AD Casa al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo AD Casa al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 15 maggio 2024

KPMG S.p.A.

Giuseppe Pancrazi  
Socio

---

# AD CASA S.R.L. SOCIO UNICO

---

## Bilancio Consolidato al 31 Dicembre 2023

---

AD CASA S.R.L. Socio Unico  
Sede in ROMA – Viale A. Tupini, 103 Capitale Sociale Euro 10.000.000 i.v.  
R.E.A. RM n. 1579915 di ROMA  
Codice Fiscale e Registro delle Imprese di Roma n. 06332490488

### SOMMARIO

- RELAZIONE SULLA GESTIONE
- BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2023
- STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO
- CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO
- RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO, METODO INDIRETTO
- NOTA INTEGRATIVA



# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

la Vostra Società, pur non ricorrendone gli obblighi previsti ai sensi del D. Lgs 127 del 1991, ha predisposto, anche per l'esercizio 2023, il bilancio consolidato che chiude con un risultato positivo pari a Euro 2.693.030 (in netta controtendenza rispetto alla perdita di euro 1.654.895 nel 2022) di cui euro 2.405.702 (euro -1.889.928 nel 2022) di pertinenza del gruppo ed euro 287.328 ( euro 235.034 nel 2022) di pertinenza di terzi.

Nella nota integrativa che accompagna lo stesso, sono indicati i criteri che ne hanno portato alla formazione, nonché tutte le informazioni necessarie all'illustrazione delle voci patrimoniali ed economiche che lo compongono.

## Situazione economico - patrimoniale - finanziaria del gruppo

Relativamente alla situazione economico - patrimoniale - finanziaria si rimanda a quanto riportato nel bilancio d'esercizio consolidato e nella relativa nota integrativa e nei singoli bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento.

## Struttura societaria del Gruppo

Le società incluse nell'area di consolidamento sono le seguenti:

### **1. AD Casa S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 15.415.416  
Capogruppo

### **2. Immobiliare Veronica 84 S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 2.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 4.172.619  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **3. Futura Casa S.r.l. unipersonale**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 157.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.176.909  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **4. AD Barsanti S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.

Patrimonio netto Euro 10.200  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

#### **5. AD Poggetto S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.270.542  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

#### **6. AD Verona S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 4.910  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

#### **7. San Giovanni S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 18.554  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

#### **8. San Giuliano S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 26.667 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.873.837  
Quota posseduta direttamente pari al 37,50%

#### **9. San Ranieri S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 522.1134  
Quota posseduta indirettamente tramite AD Poggetto pari al 100,00%

#### **10. AD Liguria S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 10.867  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

#### **11. AE Investments S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 9.205  
Quota posseduta indirettamente tramite Immobiliare Veronica srl pari al 100,00%

#### **12. AD Capital 3 S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 14.324 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.493.360  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 69,81%

### **13. AD Green House S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 893.825 i.v.  
Quota posseduta direttamente pari al 70%  
Quota posseduta Indirettamente Tramite AD Poggetto srl pari al 30,00%

### **14. AD Student Firenze S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 3.323.106  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **15. AD Street Rent S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 734.583  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **16. AD Islas Baleares S.L.**

Sede in Palma de Mallorca, Calle Sindacato, 69 7°  
Capitale sociale Euro 3.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 240.431  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **17. San Giovanni Battista S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro (26.822)  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **18. AD Bluecap S.r.l. a socio unico**

Sede in Sesto Fiorentino, Via dei Colatori, 12  
Capitale sociale Euro 500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.908.773  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **19. AD Rimaggio S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 338.707 i.v.



Patrimonio netto Euro 2.886.589  
Quota posseduta indirettamente tramite Futura pari al 29,23%

### **20. AD Capital 2 S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 15.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.894.089  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 66,66%

### **21. AD Facility Management S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini 103  
Capitale sociale Euro 40.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 58.642  
Quota posseduta direttamente pari al 51,00%

### **22. AD Carrara S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 12.412  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 100,00%

### **23. AD Emilia Romagna S.r.l.**

Sede in Bologna, Piazza de' Calderini 2/2  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 7.702  
Quota posseduta indirettamente tramite AD Poggetto srl pari al 100,00%

### **24. AD Casa Usa LLC**

Sede in 9465 Wilshire Boulevard - Beverly Hill - California 90212  
Capitale sociale USD 10 i.v.  
Patrimonio netto Euro (33.598)  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **25. Blucapital S.r.l.**

Sede in Roma, Via Umberto Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 17.069 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.546.805  
Quota posseduta indirettamente tramite Bluecap srl pari al 58,58%

### **26. DFL Investimenti S.r.l.**

Sede in Montemurlo, Via Scarpettini, 108  
Capitale sociale Euro 12.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 619.794  
Quota posseduta direttamente pari al 50,00%

Le società di cui sopra, rientrano nel perimetro di consolidamento e sono state consolidate utilizzando il metodo dell'integrazione globale, fatta eccezione della società collegata DFL Investimenti S.r.l. la cui partecipazione è stata valutata secondo il metodo del Patrimonio Netto. Nel corso dell'esercizio è stata invece ceduta la partecipazione nella collegata Cetan S.r.l.

### **Mercato di riferimento**

Il gruppo AD CASA opera principalmente nell'area di business relativa alla realizzazione e valorizzazione di aree e complessi immobiliari.

## *La nostra missione*

Il gruppo AD Casa nasce nel 2010 per iniziativa di Andrea Duranti.

La capogruppo AD CASA srl, detiene le partecipazioni di società operanti nel settore immobiliare. Andrea Duranti, ha creato i presupposti per una gestione aziendale molto dinamica, formando risorse aziendali in grado di presidiare l'intero processo produttivo.

Grazie alla propria esperienza multicanale maturata nei segmenti residenziale, turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, il gruppo AD Casa è in grado di valutare e cogliere opportunità in modo efficace nei diversi segmenti di mercato.

La società ha sperimentato anche nuove forme di finanziamento alternative, diventando uno dei primi gruppi Immobiliari in Italia a finanziare sei progetti tramite le principali piattaforme di crowdfunding del settore.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



## Identità

Da oltre 20 anni il Gruppo Andrea Duranti è tra le aziende leader nel settore immobiliare in Toscana. Siamo riconosciuti per la qualità dei processi, nella progettazione e nella cura dell'esecuzione dei nostri cantieri.

For over 15 years, the Andrea Duranti Group has been one of Tuscany's leading real estate companies. We are recognised for the quality of our processes, design and execution.

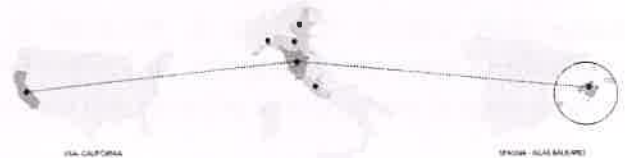
## Il nostro sviluppo strategico

La società opera prevalentemente in Toscana ed in particolare a Firenze dove occupa la posizione di leadership con più di 40 operazioni e 1000 appartamenti realizzati. Si è specializzata nell'individuazione e sviluppo di nuove opportunità, di sviluppo per lo più nel breve termine.

Il gruppo sta aumentando la propria copertura geografica, ampliando il raggio d'azione su tutta l'area centro-est del territorio italiano e in Paesi europei ed extra-europei.

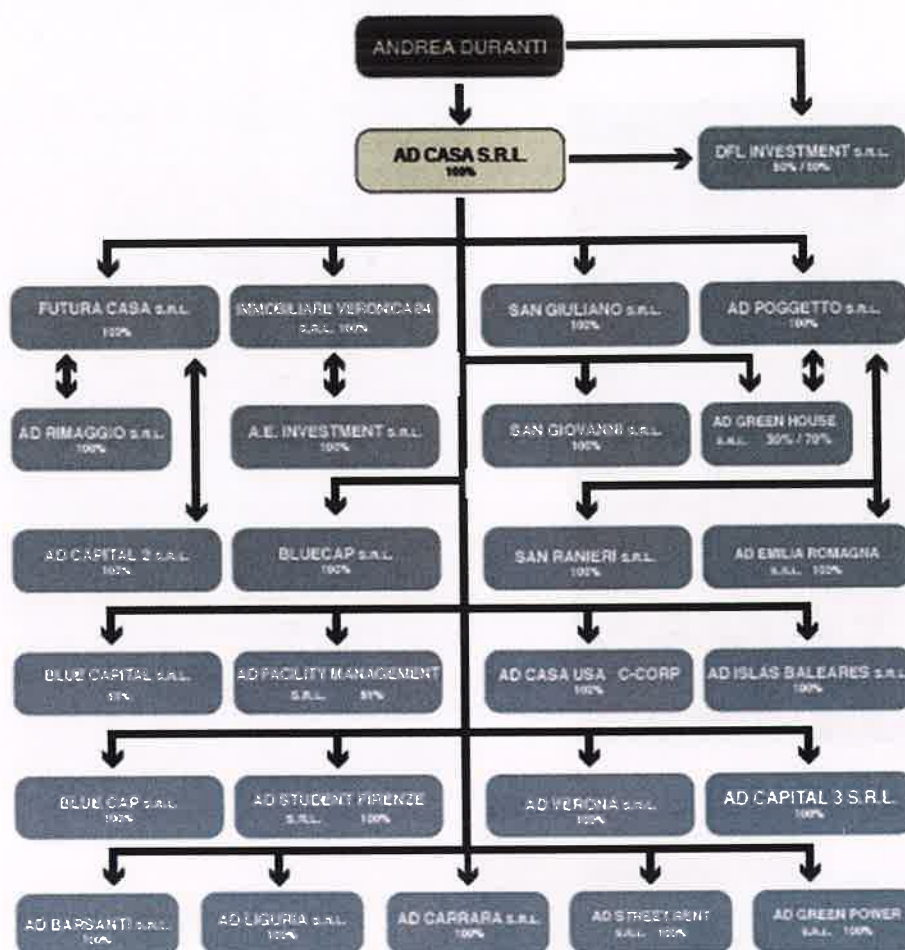
The company operates mainly in Tuscany and in particular in the city of Florence where it occupies a leadership position with more than 40 operations and 1,000 apartments built. It has specialised in identifying investment opportunities, to be developed mostly in the short term.

The group is increasing its geographical coverage, expanding its range of action throughout the central-northern area of Italy and in European and non-European countries.



La sede principale operativa del Gruppo immobiliare AD Casa si trova a Firenze nei pressi della Fortezza Da Basso, in via Lorenzo Il Magnifico 96.

Il Gruppo si compone di una holding operativa, AD Casa S.r.l., che partecipa 26 società veicolo costituite per la realizzazione di specifici progetti immobiliari.



Il Gruppo pone particolare attenzione alla realizzazione di **progetti Eco Sostenibili ed Eco compatibili** tramite l'utilizzo di materiali a minor impatto ambientale che consentono di migliorarne i consumi energetici. La Società inoltre converte aree destinate alla cementificazione in Aree verdi di destinazione pubblica e di comune utilizzo.

Il Gruppo si avvale dei servizi di una primaria Società di revisione per la gestione del **processo di rendicontazione (ecobonus)**, affinché lo stesso sia completamente lineare e certificato nel pieno rispetto della normativa e delle procedure connesse a vantaggio della qualità dei progetti aziendali, della clientela, nonché della redditività del Gruppo.

L'Azienda ha estrema cura nella progettazione e nella realizzazione delle iniziative Immobiliari, adottando le misure necessarie a rendere gli immobili realizzati e in fase di realizzazione **conformi agli standard di Eco-compatibilità e Eco-sostenibilità**, che in alcuni casi ha reso possibile il conseguimento della certificazione LEED – GOLD.

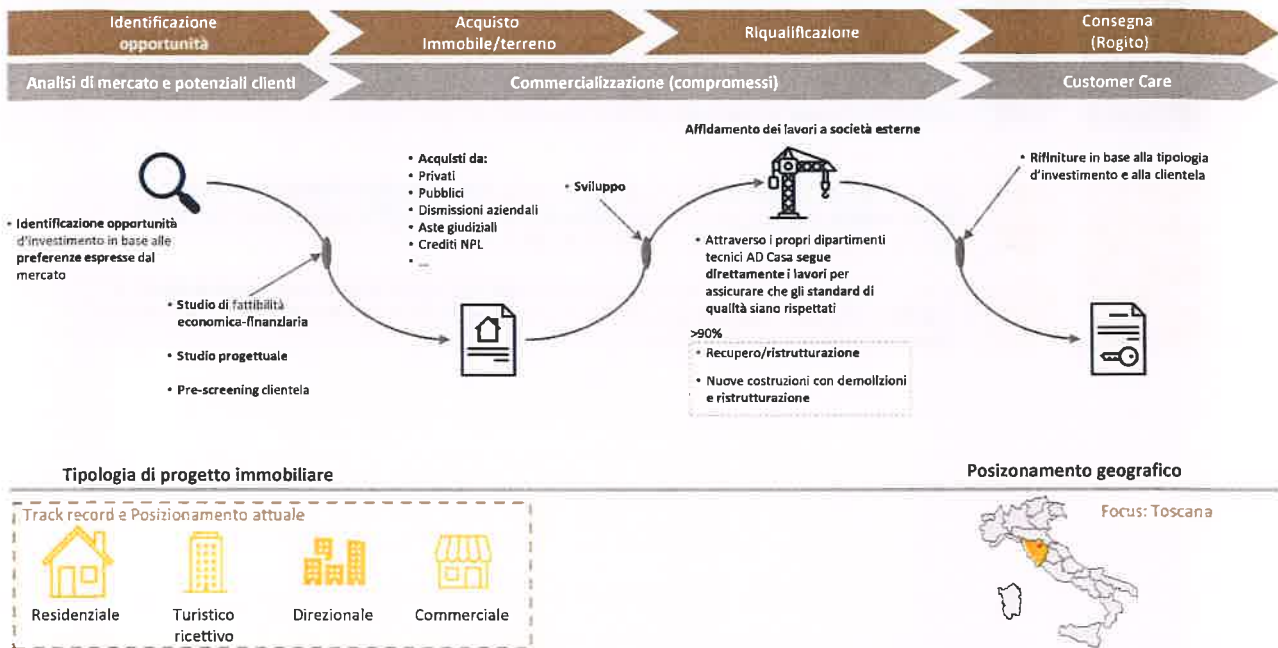
Il Gruppo si occupa di realizzazione di **Strutture ricettive a carattere socio sanitario** offrendo un'ampia gamma di servizi a supporto della popolazione che vi risiederà. Tramite **AD GREEN HOUSE S.r.l.** ed il Comune di Fiesole (Firenze), verrà realizzata una **Struttura Residenziale Assistita**, sia per persone autosufficienti sia per persone che necessitano di servizi di socio sanitari.



Con la recente acquisizione dell'Immobile Ex-Caserma Artale (Pisa), da riconvertire a **Studentato Universitario e Immobile residenziale**, è in fase di perfezionamento un **accordo con l'Università di Pisa** per mettere a disposizione della stessa, alcuni spazi della struttura ad un gruppo di **Ricercatori Universitari** per lo studio di un progetto sperimentale sul Motore a Idrogeno.

Il business model del Gruppo AD Casa

- Il Gruppo AD Casa è tra le aziende leader nel settore immobiliare da oltre 10 anni, nel corso dei quali ha visto la crescita esponenziale degli interventi di riqualificazione di immobili e piani di recupero prevalentemente su Firenze e in generale in Toscana.



La raccolta tramite Equity Crowdfunding

- Nel corso degli ultimi esercizi la Società è ricorsa allo strumento dell'equity crowdfunding tramite la collaborazione con piattaforme specializzate per il reperimento di risorse finanziarie.
- Attraverso la campagna di crowdfunding, la società veicolo del Gruppo AD Casa agisce in qualità di co-investitore nell'operazione immobiliare proposta da AD Casa, e viene costituita per accogliere nuovi investitori on-line nell'operazione immobiliare al momento dell'avvio della raccolta.
- La società veicolo partecipa all'operazione immobiliare apportando quanto raccolto a titolo di finanziamento fruttifero alla società del Gruppo che promuove lo sviluppo di una determinata iniziativa, sostenendo parzialmente lo sviluppo dell'operazione, con il fine primario di garantire un positivo cash flow sino al momento del rogito delle unità poste in vendita.

## Il Gruppo AD Casa

Le principali caratteristiche del Gruppo ed i suoi elementi qualitativi:

## Fattori critici di successo

FATTORI STORICI DI SUCCESSO	1	<b>Equity story di successo.</b> Attiva da oltre 10 anni nel settore immobiliare AD Casa ha acquisito una <b>posizione di leadership</b> in tutta la Toscana con <b>più di 40 operazioni realizzate</b> prevalentemente nel settore residenziale, con un <b>valore medio</b> di vendita dei progetti di circa <b>€6,0 M</b>
	2	<b>Consolidato know-how del mercato.</b> In grado di <b>gestire tutta la filiera progettuale</b> di ogni operazione immobiliare, vanta una specializzazione <b>nell'individuare investimenti</b> da sviluppare prevalentemente nel breve periodo sulla base di <b>specifiche attività di scouting</b> nel mercato di riferimento
	3	<b>Track record multi-canale.</b> Grazie alla propria <b>esperienza multi-canale</b> maturata nei segmenti residenziale, turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, il Gruppo AD Casa è in grado <b>sfruttare il proprio know-how per cogliere opportunità future</b> in modo efficace nei diversi segmenti di mercato
	4	<b>Diversificazione forme di finanziamento.</b> La Società ha sperimentato <b>forme di finanziamento alternative</b> , diventando uno dei primi gruppi Immobiliari in Italia ad utilizzare il <b>crowdfunding</b> come strumento alternativo al canale bancario per il reperimento di risorse finanziarie
FATTORI DI SVILUPPO STRATEGICO	5	Sviluppo in nuove tipologie di <b>progetti</b> . AD Casa ha come obiettivo il <b>consolidamento del proprio posizionamento</b> nello sviluppo di <b>progetti residenziali</b> , proseguendo nello sviluppo di progetti di <b>student housing</b> e approcciando il segmento del <b>senior housing (RSA)</b>
	6	Sviluppo per <b>area geografica</b> . In termini di posizionamento la Società sta <b>aumentando la propria copertura geografica</b> , investendo in progetti collocati fuori dalla regione <b>Toscana</b> e ampliando il raggio d'azione su tutta l' <b>area centro-nord</b> del territorio italiano

## Analisi del mercato immobiliare nel contesto economico generale

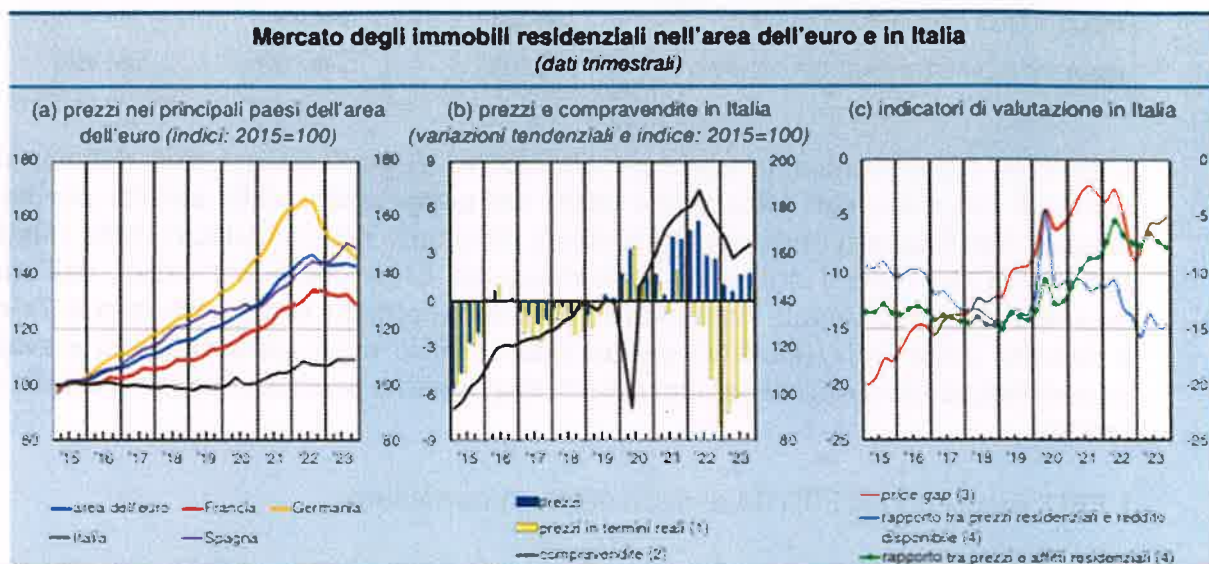
Nel 2023, l'economia globale ha proseguito nel suo rallentamento, con prospettive di crescita ancora incerte nonostante alcune timide revisioni al rialzo. Sebbene i mercati finanziari internazionali sembrano più calmi rispetto all'anno precedente, grazie alle previste politiche monetarie più accomodanti, l'incremento dei tassi di interesse sui titoli di Stato negli Stati Uniti ha innescato una reazione a catena che inevitabilmente coinvolge anche altre economie di rilievo a livello globale.

Questo è il quadro riassuntivo fornito oggi dalla Banca d'Italia nel suo rapporto sulla Stabilità Finanziaria, che tra i punti elencati pone particolare focus sui mercati immobiliari. In primis dal rapporto emerge che le difficoltà riscontrate in alcuni paesi nel settore immobiliare commerciale (CRE) rappresentano una fonte di forte vulnerabilità soprattutto per gli intermediari finanziari.

Nel secondo semestre del 2023, il mercato immobiliare europeo ha subito una brutale stretta, con prezzi delle abitazioni nell'area dell'euro in caduta libera, segnando un declino del 1,6%. È importante sottolineare che, nonostante questa tendenza, i prezzi si sono mantenuti stabili rispetto alla prima metà dell'anno. Parallelamente, nel segmento commerciale, si è assistito a una nuova diminuzione dei prezzi nei principali paesi dell'area. In altre parole c'è stata una

contrazione significativa, che è stata principalmente influenzata dal contesto tedesco con i prezzi degli immobili commerciali della Germania, che hanno subito un crollo del 12,1% su base annua nell'ultimo trimestre del 2023.

In contrasto, l'Italia si è distinta dal resto dell'euro zona registrando nel 2023 una crescita moderata nei prezzi delle case e un aumento delle transazioni immobiliari. Insomma, una vera svolta dopo quasi due anni di calo segnati dalle conseguenze della pandemia. Questo significa che nel contesto italiano, i prezzi delle case stanno aumentando moderatamente, e questo aumento si verifica sia in termini nominali (senza considerare l'inflazione) che in termini reali (considerando l'inflazione). Questo, secondo il rapporto, è dovuto principalmente alla diminuzione dell'inflazione.



### Andamento della gestione

Al fine di comprendere meglio l'andamento gestionale si fornisce di seguito una riclassificazione del conto economico e dello stato patrimoniale, rispettivamente, secondo il modello di produzione effettuata e secondo la metodologia finanziaria per l'esercizio chiuso al 31.12.2023 rapportato a quello chiuso l'anno precedente.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO				
OGGETTO	2023	2022	2021	2020
VALORE DELLA PRODUZIONE	38.104.104	25.969.048	23.586.717	16.129.240
- Spese per materie prime				
Acquisti di merci prodotti ecc.	- 6.323.918	- 9.789.374	- 12.972.498	- 5.492.780
Spese per servizi	- 19.511.047	- 11.455.005	- 5.654.521	- 4.531.147
Godimento beni di terzi	- 703.764	- 96.634	- 70.666	- 94.669
Variazione merci, prodotti ecc.	-	-	-	-
oneri diversi di gestione	- 3.825.133	- 2.334.184	- 3.016.549	- 1.881.553



VALORE AGGIUNTO	7.740.2423	2.293.851	1.872.483	4.129.091
- Spese per lavoro dipendente	- 621.307	- 488.031	- 262.711	- 121.525
MOL/EBITDA	7.118.935	1.805.820	1.609.772	4.007.566
Ammortamenti / accantonamenti	- 544.178	- 3.543.171	- 601.981	- 88.610
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	6.574.757	1.737.351	1.007.791	3.918.956
+/- Risultato della gestione finanziaria	- 2.734.068	- 1.218.127	- 643.206	- 48.594
+/- Rettifiche di valore	- 56.096	1.306.534	32.023	4.706
RISULTATO ANTE IMPOSTE	3.784.593	1.648.944	332.562	3.865.656
- Imposte sul reddito	- 1.091.563	- 175.781	464.116	928.472
REDDITO NETTO (perdita) CONSOLIDATO	2.693.030	1.824.725	796.678	2.937.184
RISULTATO DI PERTINENZA DEI TERZI	287.328	235.034	144.723	-
RISULTATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO	2.405.702	2.059.759	651.955	2.937.184

L'EBITDA rappresenta un indicatore alternativo di performance non definito dai principi contabili internazionali italiani, ma usato dal management della società per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa, in quanto non influenzato dalla volatilità dovuta agli effetti dei diversi criteri di determinazione degli imponibili fiscali, dall'ammontare e caratteristiche del capitale impiegato nonché dalle politiche di ammortamento. Tale indicatore è definito come Utile/(Perdita) del periodo al lordo degli ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni materiali ed immateriali, degli oneri e proventi finanziari e delle imposte sul reddito.

L'EBIT rappresenta l'EBITDA al netto degli ammortamenti.

Il totale del valore della produzione è di circa 38,1 milioni in sensibile aumento rispetto ai 26 milioni del 2022, ai 23,6 milioni del 2021 ed ai 16,1 milioni di euro del 2020 proseguendo su un trend di crescita in forte rialzo.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a circa 16,7 milioni contro i 6,5 milioni del 2022 ed i 12,6 milioni di euro del 2021 ed i circa 12,8 milioni di euro dell'anno precedente, facendo rilevare un andamento sostanzialmente congruo ed in linea rispetto ai cicli produttivi degli interventi immobiliari in corso.

L'incidenza degli ammortamenti rimane stabile rispetto al 2022 e 2021 con un incremento significativo rispetto al 2020 principalmente per effetto dell'acquisto nel corso del 2021 della controllata AD Street Rent S.r.l. e del completamento di alcuni investimenti di cui il Gruppo è proprietario.

Si rileva altresì la forte riduzione degli accantonamenti effettuati per coprire eventuali rischi derivanti da cause legali per contenziosi con fornitori e/o acquirenti di beni oggetto dell'attività sia della Capogruppo AD Casa Srl che della controllata San Giovanni Battista Srl, che ammontano complessivamente a 0,1 milioni di euro contro i 3,2 milioni di euro del 2022 ed gli 0,2 milioni di euro dell'esercizio 2021.



Da ultimo contribuiscono alla determinazione del risultato dell'esercizio 2023 anche l'incremento dell'incidenza degli oneri finanziari netti che passano a 2,7 milioni contro gli 0,6 milioni di euro del 2021 e gli 1,2 milioni del 2022 ed il saldo netto delle imposte che passano da 0,5 milioni di euro positivi per il 2021 per l'effetto delle imposte anticipate e dai 176 mila euro negativi del 2022 agli 1,1 milioni del 2023.

Si dà cenno infine alle rettifiche di valore delle attività finanziarie che ammontano ad euro 56 mila negativi composti prevalentemente da svalutazioni sulle società collegate contro un saldo positivo di 1,3 milioni di euro nel 2022 composto principalmente per 1,5 milioni dalla rivalutazione della partecipazione nella Immobiliare Veronica Srl.

#### STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE					
	2023	2022	2021	2023	2022
Immobilizzazioni				Patrimonio Netto	Patrimonio Netto
Immateriali	2.544.790	2.261.452	3.439.954	25.709.299	18.034.014
Materiali	10.528.233	10.885.703	7.631.415		
Finanziarie	4.212.456	2.927.598	591.291		
<b>TOTALE</b>	<b>17.285.479</b>	<b>16.074.753</b>	<b>11.662.660</b>	<b>Passività consolidate</b>	<b>Passività consolidate</b>
Attivo Circolante				45.359.193	28.168.030
Rimanenze	66.630.293	51.774.440	34.334.059	38.845.500	40.142.207
Liquidità differite	23.523.302	17.109.656	20.769.266		
Liquidità immediate	2.114.919	1.385.403	3.198.898		
<b>TOTALE</b>	<b>92.268.514</b>	<b>70.269.499</b>	<b>58.302.223</b>	<b>Passività correnti</b>	<b>Passività correnti</b>
<b>TOTALE</b>	<b>109.553.993</b>	<b>86.344.252</b>	<b>69.964.883</b>	<b>109.553.992</b>	<b>86.344.251</b>

STATO PATRIMONIALE					
	2022	2022	2021	2023	2022
Immobilizzazioni				Capitale permanente	Capitale permanente
Immateriali	2.544.790	2.261.452	3.439.954	69.2435.577	42.806.021
Materiali	10.528.233	10.885.703	7.631.415		
Finanziarie	4.212.456	2.927.598	591.291		
<b>TOTALE</b>	<b>17.285.479</b>	<b>16.074.753</b>	<b>11.662.660</b>		
Attivo Circolante				Capitale corrente	Capitale corrente
Rimanenze	66.630.293	51.774.440	34.334.059	40.308.415	43.358.230
Liquidità differite	23.523.302	17.109.656	20.769.266		
Liquidità immediate	2.114.919	1.385.403	3.198.898		
<b>TOTALE</b>	<b>92.268.514</b>	<b>70.269.499</b>	<b>58.302.223</b>		
<b>TOTALE</b>	<b>109.553.993</b>	<b>86.344.252</b>	<b>69.964.883</b>	<b>109.553.992</b>	<b>86.344.251</b>

STATO PATRIMONIALE					
	2021	2021	2021	2023	2022
Immobilizzazioni				Capitale proprio	Capitale proprio
Immateriali	2.544.790	2.261.452	3.439.954	25.709.299	18.034.014
Materiali	10.528.233	10.885.703	7.631.415		
Finanziarie	4.212.456	2.927.598	591.291		
<b>TOTALE</b>	<b>17.285.479</b>	<b>16.074.753</b>	<b>11.662.660</b>		

Attivo Circolante				Capitale di terzi	Capitale di terzi
Rimanenze	66.630.293	51.774.440	34.334.059		
Liquidità differite	23.523.302	17.109.656	20.769.266		
Liquidità immediate	2.114.919	1.385.403	3.198.898	83.844.693	68.310.237
TOTALE	92.268.514	70.269.499	58.302.223		
TOTALE	109.553.993	86.344.252	69.964.883	109.553.992	86.344.251

Poste le suddette riclassificazioni vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

INDICI FINANZIARI E REDDITUALI	2023	2022	2021
<b>Indicatori di struttura finanziaria</b>			
<b>Peso delle immobilizzazioni</b> Immobilizzazioni (I) / Totale Attivo (K)	15,78%	18,62%	16,67%
<b>Peso del capitale circolante</b> Attivo circolante C / Totale Attivo (K)	84,22%	81,38%	83,33%
<b>Peso del Capitale proprio</b> Capitale Proprio (N) / Totale Passivo (K)	23,47%	20,68%	20,68%
<b>Peso del Capitale di Terzi</b> Capitale di Terzi (T) / Totale Passivo (K)	76,53%	79,32%	79,11%
<b>Indice di disponibilità</b> Attivo circolante C / Passività correnti	2,40	1,75	1,45
<b>Indice di liquidità</b> (liquidità differite + immediate) / Pass. Correnti	0,67	0,46	0,60
<b>Indice di autocopertura del capitale fisso</b> Patrimonio Netto (N) / Immobilizzazioni	1,49	1,11	1,55
<b>Capitale Circolante Netto</b> (Attivo circolante C - Passività correnti) / 1.000	53.783	30.127	18.160
<b>Margine di tesoreria</b> [(liq. Diff. + imm.) - passività correnti] / 1.000	- 12.847	- 21.647	- 16.174
<b>Margine di Struttura</b> (Patrimonio netto - Immobilizzazioni) / 1.000	8.424	1.779	6.371
<b>Indicatori di situazione economica</b>			
<b>ROE (return on equity)</b> Reddito netto (Rn) / Patrimonio Netto (PN)	10,47%	-10,22%	4,42%
<b>ROI (return on investments)</b> Reddito operativo (EBIT) / Capitale investito	6,00%	-2,01%	1,44%
<b>ROS (return on sales)</b> Reddito operativo (EBIT) / Vendite (V)	17,25%	-6,69%	4,27%

### Principali rischi ed incertezze

In relazione a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di "descrizione dei principali rischi ed incertezze", si fa cortese rimando a quanto evidenziato nel bilancio di esercizio della controllante AD Casa S.r.l. e nei bilanci delle Società controllate rientranti nel perimetro di consolidamento.

In linea generale, il management, pur in condizioni di assenza di segnali di rischio, pone grande attenzione non solo e non tanto al breve periodo, ma soprattutto alla tenuta della struttura finanziaria nel medio e lungo termine, valutando l'equilibrio patrimoniale di fronte al possibile avverarsi di rischi potenziali e di evoluzioni imprevedibili dei mercati.

Tenuto conto dell'attuale scenario macroeconomico di riferimento e dei settori in cui il gruppo opera si evidenziano le seguenti aree di attenzione sulle quali si esercita un monitoraggio particolarmente attento.

#### A) Rischi di mercato

Le situazioni che rappresentano possibili condizioni di rischio risultano connesse esclusivamente alla evoluzione dell'emergenza sanitaria in corso. Il Gruppo, dal canto suo, ha posto in essere tutte le opportune azioni per il monitoraggio e la salvaguardia della propria attività e ha adottato tutte le misure, anche di sicurezza, necessarie per consentire l'ordinaria prosecuzione dell'attività.

Non esistono ulteriori situazioni che rappresentino possibili condizioni di rischio.

### **B) Rischi di credito**

Non si rilevano ulteriori situazioni che rappresentino possibili condizioni di rischio. Per la peculiarità dell'attività svolta e il mercato prevalente al quale ci si rivolge (government), non esistono particolari situazioni che rappresentino possibili condizioni di rischio di credito.

### **c) Rischio di Liquidità**

Si tratta del rischio di mancanza di disponibilità di adeguate fonti di finanziamento per le attività del Gruppo. Si specifica che, come anche evidenziato negli schemi riclassificati di cui sopra, il Gruppo ha una situazione finanziaria ampiamente positiva anche in prospettiva grazie all'accesso ai mercati finanziari.

### **D) Rischio Paese**

È il rischio che modifiche a regolamenti o leggi, o l'economia di un paese in cui il Gruppo opera, abbiano impatti negativi sul rendimento previsto. I rischi politici includono il cambiamento di leadership, il cambiamento delle politiche governative, l'incapacità di un governo di onorare i contratti esistenti, cambiamenti nella legislazione fiscale e la corruzione, così come l'avversione al rischio a livello mondiale guidato da disordini politici, guerre e terrorismo. In relazione a tale aspetto si rimanda a quanto ampiamente descritto nei precedenti paragrafi della relazione sulla gestione e sul tema del conflitto Ucraina-Russia che potrebbe costituire nei prossimi anni una forse spinta propulsiva per lo sviluppo del business nei sistemi della Difesa e dello Spazio.

### **Ambiente, sicurezza, salute**

Le Società del Gruppo hanno intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia.

Si evidenzia, nello specifico, che le stesse, in aderenza alle disposizioni normative ed ai protocolli di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro succedutesi nel tempo, hanno adottato tutte le misure necessarie ed opportune nei confronti del personale e relativamente alla sanificazione dei luoghi di lavoro sulla base di una specifica programmazione.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso dell'anno le società del Gruppo hanno portato avanti, con un importante impegno di risorse, i loro progetti di ricerca, secondo una filosofia comune rispetto al condiviso modello di business a livello di Gruppo, partendo tuttavia da specifiche indagini di mercato, volte ad

individuare domanda inespressa e nuove forme di sviluppo delle competenze e di innovativi strumenti. Pertanto, il Gruppo, attraverso le sue controllate, tenendo conto delle specificità delle competenze di cui le stesse dispongono, ha investito ingenti risorse nella ricerca di attività di Sviluppo che rappresentano l'anima del nostro core business e della nostra capacità di intuire gli scenari futuri del settore di riferimento nel quale operiamo o decideremo di investire. Rimandiamo alle relazioni delle singole società il dettaglio i progetti portati avanti.

#### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

Non vi sono quote della società controllante possedute dalla stessa e dalle controllate.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il perimetro delle attività societarie del gruppo AD CASA S.r.l. e la sua prevedibile evoluzione al 31.12.2023 è la seguente:

#### **AD CASA srl**

AD CASA srl, agisce come capogruppo di un'importante perimetro di società immobiliari che sviluppano e gestiscono iniziative di natura residenziale, ricettiva e commerciale.

Negli ultimi anni, l'azienda, ha perseguito un'importante percorso di sviluppo, dotandosi di una pianta organica di prim'ordine, che assieme a mirate collaborazioni professionali specialistiche, consente alla stessa di affrontare importanti progettualità.

Teniamo a segnalare che l'azienda ha conseguito:

- Certificazione ISO 9001
- Certificazione SOA

Inoltre l'azienda ha adottato un proprio modello 231.

L'azienda, grazie alla propria stabile organizzazione, oltre a sviluppare le iniziative di diretta proprietà, funge anche da General Contractor per diverse società del Gruppo, conseguendo così un efficace livello di standardizzazione produttivo nonché il rispetto degli obiettivi di standard qualitativo.

Al 31.12.2023, l'azienda aveva in corso lo sviluppo in proprio delle seguenti iniziative:

#### **Firenze Via Cavour:**

Negli esercizi precedenti, l'azienda ha sviluppato un'importante iniziativa immobiliare, posta in Firenze via Cavour; si è trattato della riconversione di un complesso immobiliare direzionale, in un complesso residenziale composto da n. 56 unità abitative, le quali sono già state tutte vendute.

E' rimasta da alienare un'ultima unità ad uso direzionale, posta su due livelli già ristrutturata al grezzo, e per la quale sono in corso delle interlocuzioni con clienti finali ai quali consegnare il bene finito secondo un livello di personalizzazione da concordare.



Rimane da alienare un'unità ad uso ufficio del valore di €. 1.000.000,00.

### **Firenze Via Aretina:**

Si tratta del recupero di una palazzina d'epoca, recentemente acquisito da AD CASA srl, per la realizzazione previo ristrutturazione e frazionamento, di n. 6 unità abitative su cui abbiamo già 3 prenotazioni.

L'intervento è finanziato con mutuo edilizio di €. 1.100.000,00 complessivi da parte di BPER.

L'iniziativa porterà un ricavo da vendite di €. 2.200.000,00, con un utile atteso di €. 700.000,00.

Il cantiere sarà completato per il mese di giugno 2024; al 31.12.2023, lo stato di avanzamento del cantiere è al 50%

### **Reggello – Matassino:**

Si tratta della realizzazione ex novo di 4 villette terratetto, su un'area edificabile di proprietà aziendale.

L'intervento parzialmente finanziato con mutuo edilizio di BCC Valdarno Fiorentino di complessivi €. 300.000,00 a s.a.l.

L'iniziativa sarà ceduta allo stato attuale ad un operatore locale.

### **Firenze – Via Burci:**

Si tratta di un piano di recupero di un cantiere in abbandono da anni, acquisito da una società specializzata nel recupero crediti (NPL).

Il complesso è stato acquistato a dicembre 2023 per la somma di €. 2.575.000,00 oltre IVA.

Dopo una valutazione con primari Professionisti e l'Amministrazione Comunale, abbiamo determinato la necessità di approntare una variante al P.d.R. in essere, al fine di rendere il progetto attuale con le esigenze del mercato odierno.


I tecnici incaricati, hanno sottoposto all'Amministrazione Comunale varie soluzioni progettuali, la quale ha già espresso un primo gradimento su una riconversione totale del complesso a Residenziale per mq. 4.500 di cui mq. 900 da adibire a social housing.

Auspichiamo di poter ottenere i Titoli Edilizi entro il 2024.

A valle dell'ottenimento dei nuovi titoli abilitativi, potremo avviare la realizzazione dell'opera, per la cui realizzazione sanno necessari almeno all'incirca 20 mesi di attività di cantiere.

Il piano industriale di detta iniziativa, prevede un monte incassi di circa 20.000.000,00, con una redditività attesa di oltre il 30%.

### **Firenze – Via Raffaello Sanzio:**



Si tratta del recupero di una ex vetreria, dove sorgeranno n. 15 unità abitative di gran pregio, oltre ad un'autorimessa interrata.

L'iniziativa è attuata da un importante consorzio di imprese edili lombarde.

Abbiamo stipulato il preliminare di compravendita, che prevede l'acquisto dei beni finiti. Alla stipula del preliminare è stata versata una caparra di €. 700.000,00, su un acquisto complessivo da €. 5.000.000,00 da somministrarsi a S.A.L..

Ad oggi sono stati corrisposti S.A.L. per €. 400.000,00.

Il completamento delle opere è previsto per dicembre 2024.

Si prevede un utile atteso di €. 1.300.000,00.

### **Pisa Via Fratti e Fucecchio:**

Si tratta di un pacchetto composto da due immobili, per i quali abbiamo perfezionato la compravendita nel mese di novembre 2022.

L'acquisto dei beni allo stato attuale è stato convenuto in €. 320.000,00, ed è stato corrisposto con mezzi propri.

L'immobile di Pisa Via Fratti, è composto da una palazzina Terra Tetto di circa Mq. 500, posta in posizione centrale; il progetto ne prevede la ristrutturazione e frazionamento in unità immobiliari che porteranno ad ricavo complessivo previsto in €. 2.000.000,00.

Mentre i beni di Fucecchio, sono destinati, previo demolizione e ricostruzione, alla realizzazione di villette terratetto per una superficie complessiva di mq. 1300, che saranno vendute finite per un importo complessivo previsto in €. 2.500.000,00.

Il margine di profitto complessivo previsto per le due iniziative sarà pari ad €. 1.000.000,00.

### **Firenze Via Michelazzi 27:**

AD CASA srl, nel mese di giugno 2020, ha sottoscritto un preliminare di compravendita, per l'acquisto di detti immobili per una somma pari ad €. 1.380.000,00, oltre alla fiscalità di trasferimento (10%), per un importo complessivo pari ad €. 1.518.000,00.

Gli immobili sono tutti locati, da molti anni agli stessi inquilini, per un canone annuo complessivo di €. 63.000,00.

Tramite i ns. Professionisti, abbiamo già verificato la possibilità di riconvertire il complesso a civile abitazione, previo demolizione e ricostruzione dello stesso al fine di realizzare un complesso di n. 27 unità abitative oltre a circa 40 posti auto esterni.

Nel primo semestre del 2023, è stata presentata, al comune di Firenze, la richiesta di P.d.C, atta ad attuare il progetto di riconversione del compendio, il quale dovrebbe essere avviato

entro i primi mesi del 2024, periodo per il quale è previsto il trasferimento di tali asset a favore di AD CASA.

L'iniziativa è già stata coperta finanziariamente, mediante l'ottenimento di una delibera di finanziamento per €. 700.000,00 da parte di BPER, da destinare al saldo dell'acquisto.

Il perfezionamento di detta compravendita, è previsto per i primi mesi del 2024.

## **PONTASSIEVE - VIA VERDI**

L'intervento immobiliare consiste nell'acquisto "in blocco" di n. 13 unità abitative di cui n. 5 locate, e successiva riqualificazione delle stesse con la finalità di rivenderle finite "chiavi in mano".

AD CASA srl, nel secondo semestre del 2023 ha perfezionato l'acquisto dei suddetti beni (Gruppo Italcementi) per acquistare il suddetto complesso immobiliare per un importo pari ad €. 820.000,00 (diconsi in euro ottocentoventimila//00), oltre le imposte di trasferimento.

AD CASA srl ha già dato mandato ai propri Professionisti di redigere i progetti, e predisporre quanto necessario al rilascio di tutte le autorizzazioni atte alla riqualificazione complesso. Tale riqualificazione, consentirà di riportare a nuovo dette unità abitative dando alle stesse elevato standard qualitativo, con l'utilizzo di tecnologie di ultima generazione sotto il profilo del risparmio energetico.

Abbiamo già raccolto adesione presso il ceto bancario, per un congruo supporto finanziario all'iniziativa.

Si prevede una redditività dell'iniziativa di oltre il 30%.

## **REGGELLO – ex Fashion Valley**

Nel corso dell'esercizio 2023, la società AD CASA srl, ha acquisito da Banco BPM S.p.A., un importante credito ipotecario di primo grado, gravante su di un centro commerciale, posto in comune di Reggello, composto da n. 32 negozi, parcheggi e spazi accessori, per uno sviluppo complessivo di mq. 6.000,00.

L'immobile, è posto in un punto molto strategico per negozi di abbigliamento di alta gamma, ed è strutturato su macro blocchi.

Detto complesso, è chiuso da qualche anno, a causa del dissesto finanziario che ha colpito la precedente proprietà.

La nostra società, in qualità di assuntore, ha proposto domanda di Concordato Fallimentare al Tribunale Competente.

Al 31.12.2023, il Tribunale erano in corso le procedure di omologa del Concordato.

A valle delle attività di chiusura di detta Procedura di Concordato, previo l'entrata in possesso dell'asset immobiliare, verranno posti in essere una serie di interventi edilizi necessari al ripristino della struttura, propedeutici alla riapertura al pubblico del complesso.

Sono stati avviati, importanti studi di fattibilità, volti al ripristino della struttura e alla ricollocazione sul mercato dei negozi, dai quali hanno espresso un significativo potenziale di marginalità per l'iniziativa.

Oltre alle iniziative sviluppate in proprio, AD CASA srl, sta eseguendo i seguenti cantieri, in qualità di General Contractor per conto di proprie partecipate, ed in particolare:

- Firenze via Panciatichi, per conto di AD STUDENT FIRENZE srl;
- Firenze via Giano della Bella, per conto di FUTURA CASA srl;
- Sesto Fiorentino (FI) via della Gora, per conto di FUTURA CASA srl;
- Firenze via Slataper, per conto di SAN GIULIANO srl;
- San Giovanni Valdarno (AR), per conto di SAN GIOVANNI srl;
- Sesto Fiorentino (FI) via di Rimaggio, per conto di AD RIMAGGIO srl;
- Luni (SP), per conto di IMMOBILIARE VERONICA 84 srl;
- Firenze via di Ripoli, per conto di IMMOBILIARE VERONICA 84 srl;

Oltre alle suddette commesse in corso di realizzazione per le società del Gruppo AD CASA, la società ha in corso la realizzazione delle seguenti commesse.

- Fiesole via Poggio Gherardo, per conto di BSS SPV3 srl (Partecipata del Fondo Banor).
- Firenze Piazza Libertà, per conto del Condominio Piazza Libertà.

### **AD STUDENT FIRENZE srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl, ed è stata fondata col lo scopo di sviluppare l'iniziativa di:

#### **Firenze – Via Panciatichi:**

In data 18.02.2022, la società ha acquisito da Fondo Patrimonio Uno, un'importante complesso immobiliare, posto in Firenze via Panciatichi, con lo scopo di attuare un intervento di rigenerazione urbana, da mettere a reddito nell'ambito delle funzioni ammesse dai regolamenti comunali per l'uso direzionale.

Detto complesso, era stato compromissato dalla controllante AD CASA srl nel corso del primo trimestre del 2020, la quale oltre a far fronte al versamento della caparra, per complessivi €. 1.000.000,00, aveva sostenuto i costi di pre-sviluppo, come costi di progettazione, campagne d'indagini, consulenze commerciali, ed opere di pre-cantierizzazione.

A valle dell'acquisto dell'immobile, sono state presentate agli Enti Preposti le richieste per l'ottenimento dei Titoli Abilitativi necessari ad attuare l'intervento edilizio, oltre all'espletamento delle verifiche necessarie all'ottenimento di incentivi fiscali coerenti con la



tipologia d'intervento; dette attività sono state coordinate direttamente dalla stabile organizzazione del socio AD CASA srl la quale ne ha sostenuto direttamente il costo in conto finanziamento dell'iniziativa.

A valle dell'ottenimento dei titoli abilitativi, il socio AD CASA srl, ha avviato le attività di cantiere, sostenendole in proprio, sia sotto il profilo organizzativo che economico finanziando direttamente l'iniziativa nell'interesse della partecipata.

Nei primi mesi del 2023, AD STUDENT FIRENZE srl, ha aderito al regime di IVA di Gruppo promosso dalla capogruppo AD CASA srl.

La società AD CASA srl, ha avviato le lavorazioni appaltate alla stessa per detta commessa, ed al 31.12.2023, risultavano completate le attività denominate Fase 1 del contratto d'appalto, inerenti la demolizione del fabbricato preesistente e la relativa preparazione dei suoli.

Sono in corso negoziati per la cessione dell'immobile, una volta che lo stesso sarà completato.

### **FUTURA CASA srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società FUTURA CASA srl sta gestendo alla data odierna le seguenti iniziative:

#### **Firenze - Via Giano della Bella:**

Si tratta di un intervento, che prevede previo demolizione e ricostruzione, la realizzazione di n. 36 unità abitative, totalmente prevendute. E' già stato rilasciato il P.d.C. da parte del Comune di Firenze. I lavori sono iniziati nel luglio 2021. L'iniziativa è già di proprietà dell'azienda. Si prevedono incassi per €. 11.000.000,00. Per il finanziamento è parzialmente finanziato con un mutuo edilizio di €. 4.250.000,00 con Unicredit.

Il cantiere beneficerà del Sisma Bonus.

Gli utili attesi sono pari ad €. 3.000.000,00

A causa, delle note difficoltà nell'approvvigionamento del materiale da costruzione, il cantiere sarà completato con ritardo rispetto al programma originario; la nuova data di consegna è prevista per Dicembre 2024.

Al 30.12.2023, lo stato di avanzamento del cantiere era al 50%

#### **Sesto Fiorentino – Via Della Gora:**

Si tratta di un intervento, che prevede previo demolizione e ricostruzione, la realizzazione di n. 80 unità abitative. I titoli abilitativi sono già stati conseguiti; la Convenzione Urbanistica atta a consentire la realizzazione dell'intervento è stata stipulata lo scorso dicembre 2022.

L'iniziativa è già di proprietà dell'azienda.

Il cantiere beneficerà del Sisma Bonus.

Si prevedono incassi per €. 20.000.000,00, su un investimento complessivo di circa €. 12.000.000,00.

Nel primo semestre del 2023, è stato ritirato il P.d.C ed avviato il cantiere, affidando l'esecuzione dello stesso alla società AD CASA srl.

A sostegno dell'investimento, è stato stipulato un Mutuo edilizio a SAL per €. 8.500.000,00 con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

#### **AD RIMAGGIO srl**

La società è controllata al 100% da FUTURA CASA srl.

La società AD RIMAGGIO srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

- Sesto Fiorentino – Via di Rimaggio per la realizzazione di n. 14 unità abitative, di tipologia terratetto tutte prevedute.

A fine 2023, sono state completate le fasi principali di lavorazione del cantiere.

Sono in corso le attività di finitura del complesso.

In funzione di quanto sopra, prevediamo eseguire i rogiti di compravendita delle unità realizzate entro giugno 2024.

Il totale vendite è quantificato in €. 5.800.000,00.

#### **IMMOBILIARE VERONICA 84 srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società IMMOBILIARE VERONICA 84 srl sta gestendo alla data odierna le seguenti iniziative:

##### **Pisa – Via Turati:**

Si tratta di un piano di recupero afferente un immobile posto in pieno centro, precedentemente adibito a multisala cinematografica, dove ci è stato recentemente approvato un piano di recupero per la realizzazione di n. 23 unità abitative e 60 box auto coperti. L'iniziativa è già di proprietà dell'azienda, ed Il Permesso a Costruire è stato già ritirato. Si prevedono incassi per €. 8.000.000,00.

L'intervento è sostenuto da appositi finanziamenti bancari.

Rispetto alle previsioni iniziali il cantiere sarà completato con circa 6 mesi di ritardo, a causa della necessità di adeguare il titolo abilitativo alla variante di progetto resasi necessaria a valle della demolizione dell'edificio preesistente.



In funzione di ciò la nuova data di consegna sarà dicembre 2024.

Al 31.12.2023 lo stato di avanzamento del cantiere è al 45%

Il cantiere beneficerà del Sisma Bonus.

Per tale iniziativa abbiamo un utile atteso di €. 2.500.000,00.

#### **Genova – Piazza Dante:**

Si tratta di un immobile commerciale di mq. 2500, posto in pieno centro a Genova, locato alla società Bingo King (gruppo Milleuno S.p.A.) ad uso sala bingo, con contratto di lungo periodo per €. 180.000,00 annui.

L'immobile è gravato da mutuo BCC CASTAGNETO CARDUCCI, di importo originario €. 1.300.000,00, in regolare ammortamento.

#### **Firenze – Via di Ripoli:**

Nel quarto trimestre 2023, la società ha acquistato per la somma di €. 700.000,00, corrisposti con mezzi propri, un complesso immobiliare della consistenza di circa mq. 500, atto alla realizzazione di n. 4 unità abitative di pregio, dotate di ampi resedi e posti macchina.

L'investimento complessivo sarà pari ad €. 1.100.000,00, con un margine atteso di €. 450.000,00.

#### **LUNI – Via della Dogana:**

La società ha sottoscritto un contratto di permuta immobiliare, al fine di riconvertire un edificio ex-produttivo, posto comune di Luni (SP), con progetto approvato per la realizzazione, previo demolizione e successiva ricostruzione, di n. 22 unità abitative e n. 5 fondi commerciali.

Per tale iniziativa, si prevedono ricavi complessivi per €. 4.300.000,00, con un utile atteso di €. 1.300.000,00.

Nel secondo semestre 2023, si è formato il Titolo Edilizio atto all'attuazione dell'intervento.

L'apertura del cantiere avverrà a gennaio 2024, ed il termine previsto per la fine dei lavori è 31.12.2024.

#### **Firenze – Via Romana:**

Il percorso negoziale, avviato dalla società Immobiliare Veronica 84 srl (100% AD CASA srl) per l'acquisto del 100% delle quote della società CETAN srl, ha avuto buon esito, consentendo di sottoscrivere un accordo vincolante.

Nel mese di Maggio 2023, Immobiliare Veronica 84 srl, ha acquistato, e successivamente ceduto l'intero capitale di CETAN srl ad un importante gruppo di investitori, valorizzando l'asset in €. 10.700.000,00, conseguendo così una rilevante plusvalenza.

### **AD CARRARA srl**

#### **Firenze – Via Pistoiese – Lupi di Toscana:**

Per quanto riguarda l'iniziativa ex Area Gover, nei mesi scorsi il Comune di Firenze, ci ha palesato il proprio interesse ad acquisire l'area ex Gover, al fine di realizzarci un parco tematico, già presentata a mezzo stampa, dandoci in cambio un'area di proprietà comunale con la stessa potenzialità edificatoria, e con percorso urbanistico definito.

L'area che ci è stata offerta, ricade all'interno del complesso dell'ex Caserma Lupi di Toscana, che si trova sulla direttrice Firenze – Scandicci, ambito che negli ultimi anni ha visto una notevole crescita dei valori immobiliari delle abitazioni, ben superiori alla zona in cui si trova l'ex Gover.

Nello scorso mese di dicembre 2022, è stata sottoscritta un'apposita Convenzione per regolare il nuovo accordo fra la nostra SPV, AD CARRARA srl, il Comune di Firenze, e la società attualmente proprietaria FRAFIN srl, e nel corso del mese di settembre 2023 è stato perfezionato il rogito di compravendita.

Le tempistiche di cantierizzazione di detta iniziativa, sono indicabili in mesi 24 dal closing.

L'investimento complessivo sarà pari a circa €. 25.000.000,00 mentre i ricavi previsti €. 40.000.000,00.

### **SAN GIULIANO srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società SAN GIULIANO srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

Firenze – Via Locatelli

Si tratta del recupero dell'ex stabilimento Confetture Chiaverini, per la realizzazione di n. 19 unità abitative, di cui 6 tramite demolizione e ricostruzione di parte degli edifici.

L'intervento è stato già avviato, abbiamo già ricevuto prenotazioni per tutte le unità, ed il totale delle vendite sarà pari ad €. 5.500.000,00.

Alla data odierna sono già state consegnate, e sottoscritti i relativi rogiti, di n. 12 unità.

A causa del mutato quadro normativo, in riguardo alla cessione dei crediti fiscali legati alle compravendite immobiliari per tale tipologia di cantieri, l'azienda ha subito fortissimi ritardi nell'esecuzione dei rogiti di compravendita delle unità abitative realizzate.

In funzione di quanto sopra, prevediamo il completamento dell'ultimo lotto e l'esecuzione dei relativi rogiti di compravendita entro dicembre 2024.

L'utile atteso dall'iniziativa è pari ad €. 1.300.000,00.

### **BLUECAP srl**

La società è controllata al 100% AD CASA srl.

Nel corso dell'esercizio la società ha proseguito, lo sviluppo dell'iniziativa di un complesso immobiliare da 85 appartamenti in Firenze Via Chiusi.

L'attività di commercializzazione delle nuove unità abitative, è già stata completata.

Il totale delle vendite è pari a circa €. 17.000.000,00.

Il cantiere è stato completato a novembre 2023.

Al 30.12.2023 sono stati eseguiti rogiti di compravendita per n. 38 unità abitative.

Si prevede la stipula dei rimanenti contratti di vendita entro il primo semestre del 2024.

L'intervento è stato finanziato da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. mediante mutuo edilizio per € 6.500.000,00, in corso di estinzione mediante le vendite ai clienti finali.

### **SAN GIOVANNI srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società SAN GIOVANNI srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

#### **Recupero ex Ospedale Alberti - San Giovanni Valdarno**

Si tratta del recupero dell'ex Ospedale di San Giovanni Valdarno, per la realizzazione di n. 80 unità abitative, oltre a del commerciale.

Il complesso è stato acquisito nel 2021, già allo stato di cantiere al grezzo.

Nel dicembre 2022 è stata firmata la nuova Convenzione Urbanistica atta alla realizzazione dell'intervento e ritirato il nuovo P.d.C.

L'intervento prevede la realizzazione di:

- n. 76 alloggi, suddivisi come segue: n. 9 bilocali, n. 28 trilocali small (camera doppia + camera singola), n. 22 trilocali large (2 camere doppie), n. 17

- quadrilocali. Trilocali large e quadrilocali sono dotati di doppio bagno;
- n. 5 esercizi commerciali, e n. 13 unità immobiliari destinate a direzionale;
- N. Posti auto: 92  
di cui: n. 72 alloggi per la funzione residenziale, n. 10 per la Direzionale e n. 10 per la Commerciale;
- terrazze e logge coperte.

Sono in corso delle trattative, volte alla vendita in blocco di n. 32 unità abitative, oltre alle relative pertinenze, e n. 3 spazi direzionali, al Fondo Housing Toscano (FHT).

Ad oggi l'intervento è stato finanziato totalmente con risorse economiche riferibili alla capogruppo.

Sono in corso, trattative col ceto bancario, per l'accensione di un mutuo edilizio a sostegno dell'iniziativa.

L'investimento complessivo sarà pari a circa €. 13.500.000,00 con una previsione di incasso di circa €. 18.000.000,00.

### **AD LIGURIA srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società AD LIGURIA srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

#### **Firenze - Viale Gramsci**

Nel corso dell'anno 2021, la società AD CASA srl ha sottoscritto un contratto di preliminare di compravendita per l'acquisto di un immobile posto in comune di Firenze, Viale Gramsci (ex sede CARIPLO), ad oggi in disuso.

L'immobile si sviluppa da terra a tetto, formato da due corpi di fabbrica distinti collegati da una piastra comune, oltre ad un vano interrato, per una superficie complessiva di oltre mq. 2.800.

A valle della sottoscrizione del preliminare sono state eseguite verifiche di carattere tecnico, che ci hanno consentito di elaborare una soluzione progettuale, già verificata preventivamente con le competenti PP.AA.

In particolare la soluzione da noi studiata prevede:

- Nel corpo di fabbrica principale, la realizzazione di n. 15 unità abitative di grande prestigio, dotate di giardini e terrazze con vista panoramiche, per una superficie complessiva di oltre mq. 1.700;
- Nel corpo di fabbrica secondario, che si sviluppa su circa mq. 900, una mera ristrutturazione degli uffici esistenti, per i quali stiamo perfezionando un accordo per la locazione del complesso per €. 270.000,00 annui con FINECO BANK;
- Nella piastra del piano terra, prevediamo la realizzazione di n. 2 unità commerciali per circa mq. 290;



- Nel piano interrato, saranno realizzati posti auto e cantine per le unità abitative che saranno realizzate nel corpo di fabbrica principale, oltre ad ospitare i locali tecnici dell'intero compendio, ed archivi per l'immobile direzionale.

Per lo sviluppo dell'operazione per la parte residenziale, è stata appositamente costituita la società AD LIGURIA srl (100% AD CASA srl), mentre per la quota direzionale sarà utilizzata la società DFL INVESTIMENTI srl (50% AD CASA srl-50% Andrea Duranti) la quale è già proprietaria di un immobile a reddito in Firenze Piazza Libertà locato ad UNIPOLSAI S.p.A. Risulta fondamentale segnalare che l'intervento sarà attuato tramite SCIA, senza bisogno dell'attivazione di percorsi urbanistici.

Gli accordi esistenti con l'attuale proprietà, prevedono l'esecuzione del rogito di compravendita entro il mese di Maggio 2024, e l'inizio delle attività di cantiere a Giugno 2024, le quali avranno una durata di 18 mesi.

Il piano economico dell'iniziativa prevede costi per circa €. 9.500.000,00 a fronte di ricavi previsti per circa €. 14.500.000,00.

### **AD GREEN HOUSE srl**

La società è controllata al 70% da AD CASA srl – 30% AD POGGETTO srl.

La società AD GREEN HOUSE srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

#### **Fiesole – Via Vecchia Fiesolana**

AD GREEN HOUSE srl, a dicembre 2021, è risultata aggiudicataria di un bando di vendita indetto dalla locale ASL, dell'ex ospedale Sant'Antonino in Fiesole per un importo di €. 3.490.000,00 oltre alle imposte di trasferimento (9%).

L'immobile sarà riconvertita in un RSA da 80 posti letto, oltre ad alcuni appartamenti ad uso Senior Housing. All'interno della struttura, in accordo con il Comune di Fiesole e la ASL di riferimento si insedierà anche un distretto sanitario.

La società sta definendo, con un'importante Onlus del settore, un accordo che prevede il totale costo di ristrutturazione del complesso a carico di quest'ultima, oltre alla corresponsione di un importo di €. 450.000,00 annui per l'utilizzo della struttura.

A fine giugno 2023, è stato perfezionato il rogito di compravendita dell'immobile, il saldo prezzo è stato in parte corrisposto mediante l'accensione di un finanziamento chirografario, con garanzia MCC concesso da Banca Progetto S.p.A. per €. 2.500.000,00

Si prevede di avviare il cantiere entro la fine del primo semestre del 2024 con consegna a fine 2025.

### **AD POGGETTO srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società AD POGGETTO srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

## **Livorno – Scopaia**

Si tratta di un immobile commerciale, già realizzato, di mq. 1.700 locato alla società Bricolo per circa €. 150.000,00 annui con contratto di lungo periodo, oltre ad un appartamento libero.

L'iniziativa è stata finanziata da Banca Profilo mediante mutuo ipotecario di importo originario di €. 920.000,00, il cui ammortamento avviene per il tramite del flusso locativo derivante da Bricolo.

La società, nell'ambito di un processo di riorganizzazione delle partecipazioni di Gruppo AD CASA, ha acquisito dal Gruppo le seguenti società:

- SAN RANIERI srl (100%);
- AD EMILIA ROMAGNA srl (100%);
- AD GREEN HOUSE srl (30%).

## **AD BARSANTI srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società AD BARSANTI srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

### **Firenze – Via Barsanti**

Si tratta di un ex complesso industriale di proprietà del Gruppo Leonardo/Finmeccanica (LGS), con cui abbiamo sottoscritto un preliminare di compravendita per lo stesso; Il nostro progetto è di realizzarci una residenza per studenti da n. 386 camere, per la quale abbiamo sottoscritto un protocollo d'intenti per la cessione del compendio, finito chiavi in mano, ad un investitore istituzionale.

Nell'ambito del percorso contrattuale con LGS, è sorta una controversia interpretativa degli accordi, per la quale è stato depositato un atto di citazione presso il Tribunale di Firenze.

## **AD VERONA srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl

La società AD VERONA srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

Si tratta di un ex Deposito della Croce Rossa Italiana, su cui stiamo avviando una progettualità per riconvertire lo stesso in residenza per studenti.

Attualmente la società risulta come aggiudicatario del bando di vendita, e sono in corso le attività necessarie all'esecuzione del trasferimento del bene a ns. favore.



## **AD STREET RENT srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società AD STREET RENT srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

### **PIASTRA COMMERCIALE FIRENZE S.M.N.**

La società è stata recentemente acquisita da parte di AD CASA srl, con lo scopo di sviluppare l'asset di proprietà aziendale che consiste in una piastra commerciale posta all'interno del sottopasso della stazione ferroviaria di Firenze S.M.N.

Nello scorso mese di dicembre 2022, a valle del completamento delle opere di riqualificazione del complesso, sono stati consegnati gli spazi ai nuovi tenant.

I nuovi contratti di locazione degli spazi commerciali, consentono alla società di conseguire un flusso di affitti pari a circa €. 800.000,00 annui, che a fronte di un investimento complessivo tra acquisto e ristrutturazione pari a circa €. 9.000.000,00 determinerà un rendimento annuo dell'iniziativa pari a circa il 10%, sull'investimento, con una valorizzazione del finito pari ad €. 15.000.000,00.

Nel primo semestre del 2023, è stato perfezionato l'accordo di risoluzione, dell'accordo di sfruttamento pubblicitario con la società Media Firenze Group, e successivamente sottoscritto un'importante accordo con la società REAL MEDIA srl, la quale ha provveduto all'installazione di un impianto tecnologico di nuova generazione (Tunnel Immersivo), il quale si è dimostrato sia un ottimo strumento pubblicitario nonché un importante upgrade di valore dell'asset di ns. proprietà.

## **AE INVESTMENT srl**

La società è controllata al 100% da IMMOBILIARE VERONICA 84 srl

A dicembre 2023, AD CASA srl nell'ambito di un processo riorganizzativo interno, ha ceduto la partecipazione in AE INVESTMENT srl ad Immobiliare Veronica 84 srl.

AE INVESTMENT srl, è proprietaria di un compendio immobiliare denominato ex Cementificio Marchino in comune di Prato, per il quale è già stato approvato, dalle PP.AA. competenti, un piano di recupero che prevede lo sviluppo di circa mq. 7000 di edilizia residenziale e mq. 5000 di non residenziale.

Parte del complesso, è stato ceduto as is, ad un importante costruttore di Prato, il quale comparteciperà anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' stato dato incarico allo studio di progettazione EDISISTEM di Prato, di predisporre le pratiche edilizie necessarie all'attuazione dell'iniziativa.

L'intervento è stato acquisito con risorse proprie.

## **CETAN srl**

La società ex controllata al 30% da AD CASA srl.

La società CETAN srl era titolare della seguente iniziativa:

## **Firenze – Via Romana**

Si tratta di un complesso residenziale, di grande prestigio corredato da parco monumentale, composto da n. 25 unità abitative, recentemente acquisito per il tramite di un'asta indetta da parte della Fondazione Longhi; Il nostro progetto è di ristrutturare l'intero compendio al fine di realizzare una residenza di appartamenti prestigiosi da commercializzare nel mercato internazionale.

E' stato avviato un percorso negoziale, da parte della Immobiliare Veronica 84 srl (100% AD CASA srl) con il resto dei soci di CETAN srl, volto all'acquisto del 100% del pacchetto societario.

Nel 2023, il percorso negoziale, avviato dalla società Immobiliare Veronica 84 srl (100% AD CASA srl) per l'acquisto del 100% delle quote della società CETAN srl, ha avuto buon esito, consentendo di sottoscrivere un accordo vincolante.

Nel mese di Maggio 2023, Immobiliare Veronica 84 srl, ha acquistato, e successivamente ceduto l'intero capitale di CETAN srl ad un importante gruppo di investitori, conseguendo una rilevante plusvalenza.

## **SAN GIOVANNI BATTISTA srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl tramite Penta Trust (fiduciaria).

La società SAN GIOVANNI BATTISTA srl sta gestendo le seguenti iniziative:

### **Firenze - Viale de Amicis.**

La società, ha acquistato nel corso dell'anno 2021, un'ex area industriale in Firenze Viale de Amicis (zona Stadio), con già un piano di recupero approvato per la realizzazione di un centro residenziale da n. 28 unità abitative.

L'iniziativa, sia per posizione che per qualità del progetto è di notevole importanza.

Nel corso dell'anno 2022, è stata firmata la Convenzione Urbanistica propedeutica allo sviluppo del progetto, e a valle della stessa presentata la richiesta dei titoli abilitativi.

Nel primo semestre del 2023, previo il ritiro dei titoli necessari, è stata avviata e conclusa la demolizione degli edifici esistenti, ed inoltre è stata conseguita l'approvazione del Piano di Bonifica delle aree da parte degli Enti Preposti.

Previo conseguimento dei titoli abilitativi prevediamo di avviare il cantiere a giugno 2024, con consegna marzo 2026.

Si prevedono incassi per €. 18.000.000,00 a fronte di un investimento complessivo tra acquisto e realizzazione dell'iniziativa pari ad €. 12.000.000,00.

### **Firenze Via Michelazzi 15:**

Lo scorso mese di ottobre 2022, mediante a la stipula di un Preliminare di Compravendita, il Gruppo AD CASA, attraverso la propria controllata San Giovanni Battista srl (detenuta per il tramite della Penta Trust srl), ha promesso di acquistare il suddetto complesso immobiliare per un importo pari ad €. 600.000,00 (diconsi in euro seicentomila//00), oltre le imposte di trasferimento.

San Giovanni Battista srl ha già dato mandato ai propri Professionisti di redarre i progetti, e predisporre quanto necessario al rilascio di tutte le autorizzazioni atte alla realizzazione del nuovo complesso residenziale. Il progetto e la realizzazione del nuovo complesso sarà di elevato standard qualitativo, con l'utilizzo di tecnologie di ultima generazione e materiali di elevato standard qualitativo; si tratterà di un'iniziativa di elevato standing, posta in un comprensorio di prestigio e di altissima appetibilità, sia per la domanda di edilizia di qualità e sia per l'alto valore di mercato delle unità abitative. Il progetto sarà attuato tramite il P.d.C. già in corso di approvazione presso gli Enti Preposti, che prevede la demolizione dell'attuale edificio e la realizzazione di un nuovo complesso che prevede la realizzazione di n. 10 unità abitative, per una SUL pari a Mq. 633,77 oltre posti auto scoperti per tutte le unità.

Il perfezionamento della compravendita, ed il conseguente avvio del cantiere è previsto per il mese di aprile 2024.

Ci preme segnalare che oltre l'appeal di mercato, iniziativa avrà riflessi positivi dall'applicazione degli incentivi fiscali (cfr. Sisma Bonus Acquisti).

Si prevede una durata del cantiere pari ad un anno.

La società ha già ottenuto delibera favorevole da parte di BPER S.p.A., per l'ottenimento di un finanziamento edilizio, atto allo sviluppo dell'iniziativa.

### **SAN RANIERI srl**

La società è controllata al 100% da AD POGGETTO srl.

La società SAN RANIERI srl sta gestendo alla data odierna la seguente iniziativa:

#### **Pisa Via Derna (ex Caserma Vito Artale)**

Si tratta di un ex caserma, posta nelle vicinanze della famosa Piazza dei Miracoli, recentemente acquisita da CDP per circa €. 4.000.000,00; Il nostro progetto è di realizzarci una residenza per studenti da n. 300 camere, per la quale stiamo definendo un protocollo d'intenti per la cessione del compendio, finito chiavi in mano, ad un investitore istituzionale, oltre a delle unità abitative ad uso residenziale e dei locali ad uso commerciale.

L'intervento è stato finanziato con Banca Progetto la quale è intervenuta a detta iniziativa con €. 3.000.000,00 assistiti da garanzia MCC.

La società ha incaricato lo studio di progettazione ARCHEA e ASSOCIATI, oltre ad ulteriori figure professionali, per la predisposizione delle pratiche edilizie necessarie allo sviluppo dell'iniziativa.



Sono stati ottenuti tutti i pareri da parte degli Enti Preposti atti all'adozione del Piano di Recupero (avvenuta a giugno 2023), secondo le indicazioni del Progetto realizzato dai Professionisti incaricati.

In data 28.12.2023, è stata sottoscritta con il Comune di Pisa, la Convenzione Urbanistica atta all'attuazione dell'iniziativa immobiliare.

Sono stati avviati, percorsi negoziali, con investitori qualificati di primario standing, per la vendita dell'asset.

### **AD EMILIA ROMAGNA srl**

La società è controllata al 100% da AD POGGETTO srl.

Si tratta di un complesso immobiliare posto in Livorno, composto da una torre già suddivisa in alloggi, oltre a dei vasti locali al piano terra precedentemente adibiti a sede dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, per uno sviluppo complessivo di Mq. 20.000.

Nel corso del 2023, la società ha sottoscritto il definitivo di compravendita, col Fondo Immobili Pubblici, dei locali dell'ex Agenzia delle Entrate e dell'ex Agenzia del Territorio, per una somma di €. 400.000,00.

Mentre per la Torre, a dicembre 2023, tramite partecipazione ad un Bando d'Asta, la società si è aggiudicata detta porzione del compendio per un importo di €. 2.422.500,00.

Il piano industriale di detta iniziativa, prevede di ristrutturare e vendere le unità abitative della Torre, e di riconvertire sempre a destinazione residenziale la porzione di edificio dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, destinando parte del piano terra a destinazione commerciale, per la quale abbiamo già trattative con primari interlocutori.

E' già stato incaricato un importante studio professionale del territorio, al fine di predisporre

### **DFL INVESTIMENTI srl**

La società è attualmente posseduta da 50% AD CASA srl – 50% Andrea Duranti.

La società si occupa di gestione di immobili affittati a terzi, ed in particolare:

- 1) Compendio Immobiliare in Firenze - Piazza Libertà:  
Il bene è locato a UNIPOLSAI S.p.A. per €. 186.000,00 annui, il cui acquisto è stato parzialmente finanziato per il tramite di un mutuo fondiario di €. 900.000,00 originari;
- 2) Compendio Immobiliare in Firenze – viale Gramsci:  
Detta iniziativa è svolta in collaborazione con la consociata AD LIGURIA srl, e consiste nell'acquisto di una porzione di detto compendio, già promessa in locazione a FINECO BANK, ad un canone a regime pari ad €. 280.000,00 annui.

### **AD ISLAS BALEARES srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società AD ISLAS BALEARES srl, è una società di diritto spagnolo con sede a Palma di Maiorca, sta gestendo alla data odierna le seguenti iniziative:

**1) Palma di Maiorca.**

Si tratta di una palazzina di mq. 2.400, posta nel centro storico di Palma di Maiorca, recentemente acquisita per circa €. 2.100.000,00; Il nostro progetto era di realizzarci delle unità abitative ad uso residenziale, di grande livello, da commercializzare nel mercato internazionale.

A novembre 2023, l'immobile è stato ceduto, ad un importante investitore tedesco, per €. 2.760.000,00.

**2) Palma di Maiorca**

La società ha recentemente perfezionato il contratto d'acquisto di una seconda iniziativa in Palma di Maiorca, zona centrale, che prevede la realizzazione, previo demolizione e ricostruzione di una qualificata palazzina residenziale.

L'investimento complessivo, tra acquisto dell'asset e la realizzazione delle opere sarà di €. 2.500.000,00, con utili attesi di €. 2.000.000,00.

**AD USA Inc.**

Si tratta di una costituenda società di diritto USA, che sarà controllata al 100% da AD CASA srl.

La società ha chiuso l'esercizio 2023 con un risultato negativo di USD 28.926,49 pari ad euro 26.751 al cambio medio dell'anno pari a: 1,0813.

La AD USA Inc. realizzerà la prima iniziativa in California, a Sand City:

Si tratta dell'acquisto di area, vicinissima alle spiagge per la realizzazione di n. 4 villette.

L'acquisto dell'area è stato perfezionato per \$ 530.000,00

Le Capex \$1.300.000,00

Monte vendite attese \$. 2.400.000,00.

L'utile atteso dall'iniziativa è pari ad \$. 570.000,00.

\*\*\*

Roma, 15 Maggio 2023

L'Amministratore Unico

Andrea Duranti





## BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2023

AD CASA SRL A SOCIO UNICO	BILANCIO CONSOLIDATO 2022	BILANCIO CONSOLIDATO 2023
<b>ATTIVO</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	3.592	781
3) dir. di brevetto e di utilizz. opere ingegno	4.423	2.543
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.920.000	2.117.604
5) Avviamento	20.331	72.900
7) Altre	313.106	350.962
<b>Totale</b>	<b>2.261.452</b>	<b>2.544.790</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) terreni e fabbricati	10.751.735	10.409.258
3) attrezzature industriali e commerciali	27.125	21.875
4) altri beni	106.843	96.446
5) Immobilizzazioni imm orso e acconti		654
<b>Totale</b>	<b>10.885.703</b>	<b>10.528.233</b>
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:		
b) imprese collegate	851.162	742.731
d-bis) altre imprese	93.174	62.906
2) crediti:		
b) verso imprese collegate		
entro 12 mesi	717.000	
oltre 12 mesi	0	0
d) verso altri		
entro 12 mesi	1.255.435	3.404.665
oltre 12 mesi	10.827	2.154

3) altri titoli			
<b>Totale</b>		<b>2.927.598</b>	<b>4.212.456</b>
<b>Totale Immobilizzazioni (B)</b>		<b>16.074.753</b>	<b>17.285.479</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<i>I - Rimanenze</i>			
1) materie prime sussidiarie e di consumo		7.112.193	0
2) prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati		43.570.247	62.356.794
3) Lavori in corso su ordinazione			148.499
4) prodotti finiti e merci		25.000	25.000
5) acconti		1.067.000	4.100.000
<b>Totale</b>		<b>51.774.440</b>	<b>66.630.293</b>
<i>II - Crediti</i>			
1) verso clienti			
entro 12 mesi		2.208.470	3.871.098
5bis) crediti tributari			
entro 12 mesi		6.687.043	6.178.991
oltre 12 mesi		0	0
5ter) imposte anticipate			
entro 12 mesi		0	226.459
oltre 12 mesi		3.028	0
5 quater) verso altri			
entro 12 mesi		7.477.797	12.075.053
<b>Totale</b>		<b>16.376.338</b>	<b>22.351.601</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
4) Strumenti finanziari derivati		31.396	16.506
6) altri titoli		0	0
<b>Totale</b>		<b>31.396</b>	<b>16.506</b>
<i>IV - Disponibilità liquide</i>			
1) depositi bancari e postali		1.372.480	2.110.490
2) Assegni		0	0
3) danaro e valori in cassa		12.923	4.429
<b>Totale</b>		<b>1.385.403</b>	<b>2.114.919</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<b>69.567.577</b>	<b>91.113.319</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>			
vari		701.922	1.155.195
<b>Totale (D)</b>		<b>701.922</b>	<b>1.155.195</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>86.344.252</b>	<b>109.553.993</b>
	<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
<i>I - Capitale sociale</i>		10.000.000	10.000.000
<i>IV - Riserva legale</i>		152.200	152.500
<i>VI - Altre Riserve distintamente indicate</i>		0	0
<i>Riserva di consolidamento</i>		3.023.104	3.023.104
<i>Riserva utili indivisi - società INTEGRALI</i>		725.326	-914.058
<i>Riserva di conversione valuta</i>		100	839
<i>VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>		31.396	16.506

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.613.301	2.356.001
<b>IX - Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>-1.889.928</b>	<b>2.405.702</b>
<b>Totale patrimonio netto del gruppo</b>	<b>14.655.498</b>	<b>17.040.595</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	3.143.481	8.381.377
Risultato di esercizio di terzi	235.034	287.328
Totale patrimonio netto di terzi	<b>3.378.515</b>	<b>8.668.704</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>18.034.013</b>	<b>25.709.299</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
2) per imposte	720.111	697.129
4) altri	2.614.493	1.044.519
<b>Totale</b>	<b>3.334.604</b>	<b>1.741.648</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>		
	<b>61.419</b>	<b>81.267</b>
<b>D) DEBITI</b>		
3) debiti verso soci per finanziatori		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	235.600	2.328.712
4) debiti verso banche		
entro 12 mesi	11.759.782	4.685.723
oltre 12 mesi	24.682.641	41.207.566
5) debiti verso altri finanziatori		
entro 12 mesi	2.496.764	1.943.120
6) Acconti		
entro 12 mesi	9.484.412	14.163.973
oltre 12 mesi	0	117.000
7) debiti verso fornitori		
entro 12 mesi	3.756.373	5.297.738
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
entro 12 mesi	178.766	541.965
10) debiti verso imprese collegate		
entro 12 mesi	0	12.410
12) debiti tributari		
entro 12 mesi	2.930.714	3.896.127
oltre 12 mesi	89.366	0
13) debiti verso ist. di prev. e sicurezza sociale		
entro 12 mesi	65.676	38.129
14) altri debiti		
entro 12 mesi	4.406.988	3.813.602
<b>Totale</b>	<b>60.087.082</b>	<b>78.046.065</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		
vari	4.827.134	3.975.714
<b>Totale</b>	<b>4.827.134</b>	<b>3.975.714</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>86.344.252</b>	<b>109.553.993</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		



1) ricavi delle vendite e prestazioni	6.486.853	16.701.888
2) Variaz. rimanenze di prodotti in corso lavoraz., semilav. e finiti	18.784.741	14.654.239
5) Altri ricavi	0	0
vari	698.369	6.747.977
contributi in conto esercizio	0	0
<b>Totale</b>	<b>25.969.963</b>	<b>38.104.104</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) materie prime, sussid., di consumo e di merci	9.789.374	6.323.918
7) servizi	11.455.005	19.511.047
8) godimento beni di terzi	96.634	703.764
9) personale		
a) salari e stipendi	354.794	462.292
b) oneri sociali	102.124	110.816
c) trattamento di fine rapporto	26.372	29.835
e) altri costi	4.741	18.364
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamenti imm.ni immat.li	71.095	78.676
b) ammortamenti imm.ni materiali	268.891	359.156
d) svalut. crediti attivo circolante e dispon. liquide	0	5.760
11) Variazione delle rimanenze mat. Prime, suss. Cons. e merci	1.286.230	0
12) accantonamenti per rischi	1.748.896	100.586
14) oneri diversi di gestione	2.333.327	3.825.133
<b>Totale</b>	<b>27.537.483</b>	<b>31.529.347</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-1.567.520</b>	<b>6.574.757</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
15) proventi da partecipazioni		
e) altri	0	1.162
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	976	756.843
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.219.103	3.492.073
<b>Totale</b>	<b>-1.218.127</b>	<b>-2.734.068</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) rivalutazioni	1.500.000	77.847
19) svalutazioni		
di partecipazioni	193.466	133.943
<b>Totale</b>	<b>1.306.534</b>	<b>-56.096</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-1.479.113</b>	<b>3.784.593</b>
22) imposte sul reddito dell'esercizio		
imposte correnti	298.366	981.972
imposte differite	-22.982	132.573
(imposte anticipate)	-99.602	-22.982
<b>Totale</b>	<b>175.782</b>	<b>1.091.563</b>

<b>RISULTATO DI ESERCIZIO (INCLUSA LA QUOTA DI TERZI)</b>	<b>-1.654.895</b>	<b>2.693.030</b>
RISULTATO DI ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI	235.034	287.328
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO DI PERTINENZA DEL GRUPPO</b>	<b>-1.889.928</b>	<b>2.405.702</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO, METODO INDIRETTO

(importi in €/000)	2022	2023
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.889.928)	2.405.702
Imposte sul reddito	175.782	1.091.563
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.218.127	2.734.068
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(496.020)</b>	<b>6.231.333</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.775.268	136.181
Ammortamenti delle immobilizzazioni	339.986	437.832
Rett. di valore att./pass. fin. Derivati che non comp. mov. mon.		
<i>Altre rettifiche per elementi non monetari</i>	(1.306.534)	56.096
Soppravvenienze attive / passive equity method	-	-
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>312.700</b>	<b>6.861.442</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(17.440.381)	(14.855.853)
Decremento/(incremento) dei crediti	( 339.829)	(1.662.628)
Incremento/(decremento) dei debiti	(4.176.323)	1.904.564
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(282.327)	(453.273)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	458.103	851.419
Altre variazioni del capitale circolante netto	13.250.170	3.375.927
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(8.217.886)</b>	<b>(5.681.240)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.218.127)	(2.734.068)
(Imposte sul reddito pagate)	(298.366)	(981.972)
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	172.041	(1.709.289)
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(9.562.338)</b>	<b>(11.106.569)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)/Disinvestimenti	(3.523.979)	(1.686)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	1.108.207	(362.014)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(1.029.773)	(1.340.954)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	188.622	14.890
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide - liquidità acquisita	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(3.256.923)</b>	<b>(1.689.764)</b>

<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	11.672.139	(7.074.059)
Accensione finanziamenti	2.712.364	18.064.393
Rimborso finanziamenti	(1.091.641)	-
Interessi (pagati)	(1.218.127)	(2.734.068)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento/Altre variazioni	(1.468.803)	20.607
Altri movimenti - Terzi	399.834	5.290.190
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>11.005.766</b>	<b>13.525.849</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.813.495)	729.516
<b>Disponibilità liquide al 1° gennaio</b>	<b>3.198.898</b>	<b>1.385.403</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>1.385.403</b>	<b>2.114.919</b>
Variazione	(1.813.495)	729.516

## NOTA INTEGRATIVA

### Premessa

Il bilancio consolidato al 31.12.2023 è relativo al terzo esercizio di redazione del bilancio consolidato di gruppo ed evidenzia una utile consolidato di euro 2.693.030 contro una perdita di Euro 1.654.895 dell'esercizio precedente, di cui euro 2.405.702 di pertinenza del gruppo (perdita di euro 1.889.928 nel 2022) ed un utile di euro 287.328 di pertinenza di terzi (euro 235.034 nel 2022).

Come indicato nel bilancio di esercizio della capogruppo AD CASA S.r.l. e nella relazione sulla gestione si evidenzia, tra i fatti intervenuti nel corso dell'esercizio 2023, che la stessa ha intrapreso sin dal 2021 un percorso di crescita dimensionale e organizzativa che ha portato ad un significativo ampliamento dell'area di consolidamento e delle iniziative immobiliari in corso di sviluppo e valorizzazione.

Il presente bilancio consolidato è redatto in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 127/1991 ed in conformità dei Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Il bilancio consolidato è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa.

Il bilancio è stato redatto in conformità ai principi di redazione ed agli schemi di cui agli artt. 2423 e seguenti del c.c., integrati, ove applicabili, dai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). La nota integrativa, ove necessario ai fini di chiarezza e completezza, è stata corredata con informazioni ulteriori rispetto al contenuto minimo prescritto dall'art. 2427 c.c..

Tutte le operazioni poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio risultano dalle scritture contabili ed hanno trovato la loro sintesi nel presente bilancio che fornisce in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Società. Il bilancio al 31.12.2023 è corredato dalla Relazione sulla Gestione.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Varie altre riserve" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, c.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di euro, salvo ove diversamente specificato.

#### **Area di consolidamento**

Il consolidamento, predisposto con il metodo integrale, è stato effettuato utilizzando i bilanci al 31 dicembre 2023 della Capogruppo e delle società comprese nel perimetro di consolidamento, come di seguito riportato:

#### **Area di consolidamento al 31 Dicembre 2023**

Le società incluse nell'area di consolidamento sono le seguenti:

##### **1. AD Casa S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 15.415.416  
Capogruppo

##### **2. Immobiliare Veronica 84 S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 2.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 4.172.619  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

##### **3. Futura Casa S.r.l. unipersonale**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 157.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.176.909  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

##### **4. AD Barsanti S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 10.200  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

##### **5. AD Poggetto S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.270.542  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

**6. AD Verona S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 4.910  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

**7. San Giovanni S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 18.554  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

**8. San Giuliano S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 26.667 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.873.837  
Quota posseduta direttamente pari al 37,50%

**9. San Ranieri S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 522.1134  
Quota posseduta indirettamente tramite AD Poggetto pari al 100,00%

**10. AD Liguria S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 10.867  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

**11. AE Investments S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 9.205  
Quota posseduta indirettamente tramite Immobiliare Veronica srl pari al 100,00%

**12. AD Capital 3 S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 14.324 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.493.360  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 69,81%



### **13. AD Green House S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 893.825 i.v.  
Quota posseduta direttamente pari al 70%  
Quota posseduta Indirettamente Tramite AD Poggetto srl pari al 30,00%

### **14. AD Student Firenze S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 3.323.106  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **15. AD Street Rent S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 734.583  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **16. AD Islas Baleares S.L.**

Sede in Palma de Mallorca, Calle Sindacato, 69 7°  
Capitale sociale Euro 3.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 240.431  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **17. San Giovanni Battista S.r.l. a socio unico**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro (26.822)  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **18. AD Bluecap S.r.l. a socio unico**

Sede in Sesto Fiorentino, Via dei Colatori, 12  
Capitale sociale Euro 500.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 1.908.773  
Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **19. AD Rimaggio S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 338.707 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.886.589  
Quota posseduta indirettamente tramite Futura pari al 29,23%

### **20. AD Capital 2 S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 15.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.894.089  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 66,66%

### **21. AD Facility Management S.r.l.**

Sede in Roma, Viale Tupini 103  
Capitale sociale Euro 40.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 58.642  
Quota posseduta direttamente pari al 51,00%

### **22. AD Carrara S.r.l. con unico socio**

Sede in Roma, Viale Tupini 103  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 12.412  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 100,00%

### **23. AD Emilia Romagna S.r.l. con unico socio**

Sede in Bologna, Piazza de' Calderini 2/2  
Capitale sociale Euro 10.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 7.702  
Quota posseduta indirettamente tramite AD Poggetto srl pari al 100,00%

### **24. AD Casa Usa LLC**

Sede in 9465 Wilshire Boulevard – Beverly Hill – California 90212  
Capitale sociale USD 10 i.v.  
Patrimonio netto Euro (33.598) – Perdita dell'esercizio euro (26.751)

Quota posseduta direttamente pari al 100,00%

### **25. Blucapital S.r.l.**

Sede in Roma, Via Umberto Tupini, 103  
Capitale sociale Euro 17.069 i.v.  
Patrimonio netto Euro 2.546.805  
Quota posseduta direttamente euro 10.000 pari al 58,58% tramite Bluecap srl

### **26. DFL Investimenti S.r.l.**

Sede in Montemurlo, Via Scarpettini, 108  
Capitale sociale Euro 12.000 i.v.  
Patrimonio netto Euro 619.794  
Quota posseduta direttamente pari al 50,00%

Le società di cui sopra rientrano nel perimetro di consolidamento e sono state consolidate utilizzando il metodo dell'integrazione globale fatta eccezione della società collegata DFL Investimenti Srl, la cui partecipazione è stata valutata secondo il metodo del Patrimonio Netto.

Per il dettaglio sulla composizione delle singole partecipazioni in altre società si rinvia al paragrafo immobilizzazioni finanziarie.

### **Principi di consolidamento**

Nella redazione del bilancio consolidato gli elementi dell'attivo e del passivo nonché i proventi e gli oneri delle imprese incluse nell'area di consolidamento sono ripresi integralmente. I principali criteri di consolidamento adottati sono i seguenti:

#### *Consolidamento delle partecipazioni*

Il valore contabile delle partecipazioni nelle imprese controllate viene eliso contro la corrispondente quota del patrimonio netto della partecipata, a fronte dell'assunzione dei valori dello stato patrimoniale di tali società.

Le differenze derivanti dall'elisione tra il valore di carico delle partecipazioni e le corrispondenti quote di patrimonio netto, se non trovano una preventiva allocazione tra le attività e/o le passività delle imprese controllate, sono così trattate:

- se positive, sono iscritte ad incremento delle immobilizzazioni ed ammortizzate in quote costanti in relazione alla prevista recuperabilità delle stesse;
- se negative, sono iscritte in una voce del Patrimonio Netto denominata "Riserva di consolidamento" ovvero, quando sia dovuto a previsione di risultati economici sfavorevoli, in una voce denominata "fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri".

#### *Eliminazione delle partite intercompany e degli utili/perdite infragruppo*

Le partite contabili rappresentate da debiti e crediti, nonché costi e ricavi, tra le società consolidate con il metodo dell'integrazione globale, sono eliminate.

Gli eventuali margini realizzati sulle cessioni di "beni-merce" insiti nelle giacenze di magazzino di prodotti o semilavorati che hanno subito una cessione infragruppo sono stati eliminati ai sensi dell'art. 31 comma 2, lettera d), del D.Lgs. n. 127/91.

### **Criteri di valutazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai criteri della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

I principi contabili sono applicati in modo sostanzialmente uniforme alle imprese incluse nell'area di consolidamento.

I principi contabili ed i criteri di valutazione sono applicati in modo uniforme alle imprese incluse nell'area di consolidamento e corrispondono a quelli utilizzati nel bilancio di esercizio della Capogruppo.

#### Deroghe

Il Gruppo non si è avvalso della facoltà di effettuare deroghe alle modalità contabili prevalenti. In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio consolidato sono stati i seguenti:

#### **Immobilizzazioni**

##### **Immateriali**

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Si rileva, in particolare, che nel corso dell'esercizio 2020 è stata effettuata la rivalutazione del marchio aziendale, per € 2.000.000. Per tale rivalutazione è stato effettuato il riconoscimento fiscale mediante il versamento dell'imposta sostitutiva pari al 3%. Il saldo attivo di rivalutazione si pone al di sotto del valore ad esso attribuito nell'apposita perizia di stima redatta da un tecnico specializzato. Nel corso dell'esercizio è iniziato il processo di ammortamento su 50 anni. Nella valutazione delle immobilizzazioni immateriali, nel corso dell'esercizio, non si sono rilevati indicatori di perdita durevole e, pertanto, non si è ritenuto necessario procedere ad impairment test.

##### **Materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni e fabbricati: 3%
- macchine elettroniche: 20%
- mobili e arredi: 12%

- attrezzature: 20%
- autoveicoli: 10%

Le immobilizzazioni materiali non sono state rivalutate in base alle leggi. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

### **Crediti**

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione in quanto gli effetti non risulterebbero significativi.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori di cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione in quanto gli effetti non risulterebbero significativi.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Rimanenze magazzino**

Le rimanenze riguardano immobili in corso di ristrutturazione e lavori in corso per conto terzi. Il criterio seguito per la valorizzazione è quello del costo sostenuto per l'acquisto aumentato di tutti gli oneri di diretta imputazione (costo di acquisto, imposte relative, oneri professionali, costi di ristrutturazione, interessi su finanziamenti specifici, ...) oppure, nel caso delle lavorazioni in conto terzi, il minore tra costo e valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato secondo il criterio della commessa completata.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in altre imprese sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente ridotto per perdite durevoli di valore.

### **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.



Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono iscritte secondo il principio di competenza, rappresentano:

-gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

-l'ammontare delle imposte differite o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

### **Riconoscimento ricavi e costi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni. I costi sono contabilizzati con il principio della competenza.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Non esistono iscritti in bilancio impegni non risultanti dallo stato patrimoniale rappresentati da obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo).

Sono state rilasciate garanzie di tipo reale relativamente agli immobili siti in Firenze, Via Faentina, Piazza Libertà e Via Cavour e per gli immobili siti in Pian di Scò (AR).

### **Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

## Informazioni sullo Stato Patrimoniale

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 2.544.790 (€ 2.261.452 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

La voce "Concessioni licenze, marchi e diritti simili", è relativa alla rivalutazione del marchio di impresa effettuata dalla società capogruppo AD Casa S.r.l. nel bilancio 2020 ai sensi dell'art. 1 della legge 160/2019.

La rivalutazione è stata effettuata adottando come metodologia contabile quella della rivalutazione del solo costo storico sulla base di apposita perizia, determinando un allungamento del periodo di ammortamento (50 anni) coerentemente con la stima della durata della sua utilità aziendale.

La voce Altre immobilizzazioni si riferisce prevalentemente alla sospensione degli oneri sostenuti per iniziative immobiliari su beni in corso di acquisizione.

Immobilizzazioni immateriali	Totale Costo al 31.12.2022	Totale amm.to al 31.12.2022	Valore netto al 31.12.2022	Acquisizioni	Alienazioni	Altre variazioni	Amm.ti 2023	Totale Costo al 31.12.2023	Totale amm.to al 31.12.2023	Valore netto al 31.12.2023
1. Costi d'impianto e di ampliamento	15.541	11.948	3.592	0		0	3.108	15.541	14.760	781
2. Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	-	-	-					-	-	-
3. Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	9.404	4.981	4.424	0		0	1881	9.405	6.862	2.543
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.000.000	80.000	1.920.000	237.604			40.000	2.237.604	120.000	2.117.604
5. Avviamento	101.658	81.327	20.331	81.000			28.431	182.658	109.758	72.900
6. immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-					-	-	-
7. Altre immobilizzazioni immateriali	325.994	12.888	313.106	94.566		-51.156	5.554	369.404	18.442	350.962
<b>TOTALE</b>	<b>2.452.597</b>	<b>191.144</b>	<b>2.261.452</b>	<b>413.170</b>	<b>0</b>	<b>-51.156</b>	<b>78.974</b>	<b>2.814.612</b>	<b>288.822</b>	<b>2.544.790</b>

L'incremento delle concessioni, licenze, marchi e diritti simili pari a euro 237.6704 è relativo alla controllata Green Power e si riferisce a 3 progetti, ubicati nella Regione Marche, in corso di autorizzazione per complessivi 14,5 MW.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 10.528.233 (€ 10.885.703 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Voce di bilancio	Totale costo 31/12/2022	Fondo amm.to 31/12/2022	Valore al 31.12.2022	Incres.	Decres.	Altre variazioni	amm.to anno 2023	Totale costo 31/12/2023	Fondo amm.to 31/12/2023	Valore al 31.12.2023
Terreni e fabbricati	11.440.052	688.317	10.751.735			- 8.235	334.243	11.431.817	1.022.560	<b>10.409.257</b>
Impianti e macchinario	-	-	-					-	-	-
Attrezzature ind.li e commerciali	35.000	7.875	27.125				5.250	35.000	13.125	<b>21.875</b>
Altri beni	170.235	63.392	106.843	662			19.663	179.502	83.055	<b>96.447</b>
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	654				654	-	<b>654</b>
<b>totale</b>	<b>11.645.287</b>	<b>759.584</b>	<b>10.885.703</b>	<b>1.316</b>		<b>-8.235</b>	<b>359.156</b>	<b>11.646.973</b>	<b>1.118.740</b>	<b>10.528.233</b>

Si precisa che le stesse sono relative principalmente a terreni e fabbricati acquisiti per la successiva valorizzazione immobiliare della Società AD Poggetto S.r.l., Immobiliare Veronica S.r.l., AD Street Rent S.r.l. e AD Casa USA LLD entrata a far parte dell'area di consolidamento dallo scorso esercizio.

Rivalutazione di valore di immobilizzazioni materiali e immateriali

Si precisa che nell'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Immobilizzazioni finanziarie partecipazioni in collegate

Il valore delle partecipazioni in società collegate pari ad euro 742.731 (851.162 nel 2022) è rappresentato dalla partecipazione nella collegata DFL Investimenti srl valutata con il metodo del patrimonio netto. Il saldo 2022 era comprensivo del valore della collegata CETAN S.r.l. ceduta nel corso dell'esercizio.

La società DFL Investimenti S.r.l. ha sede in Montemurlo ed ha un capitale sociale di euro 12.000 i.v. ed un patrimonio netto al 31/12/2022 di euro 619.794 (euro 464.100 al 31/12/2022) ed è partecipata al 50%.

Nel corso dell'esercizio 2023 l'area di consolidamento ha subito un sensibile incremento mediante la costituzione o acquisizione delle seguenti società:

Costituita 2023 AD Green Power Srl 100%

Immobilizzazioni finanziarie – Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono così dettagliati:

Imm.ni finanziarie – Crediti	31/12/2022	31/12/2023
verso imprese collegate		
entro 12 mesi	717.000	
oltre 12 mesi		
verso altri		

entro 12 mesi	1.255.435	3.404.665
oltre 12 mesi	10.827	2.154

I crediti verso altri entro 12 mesi sono rappresentati da depositi cauzionali per legali/notai e aste e crediti per acquisti immobiliari fra cui in particolare i più rilevanti: Ad Casa per euro 709 mila e AD Emilia Romagna per euro 2.442 mila, mentre i crediti oltre 12 mesi sono rappresentati principalmente da depositi cauzionali su utenze.

L'incremento relativo ad AD Emilia Romagna è relativo al programma edilizio denominato "La Torre". In particolare a dicembre 2023, tramite partecipazione ad un Bando d'Asta, la società si è aggiudicata una porzione del compendio immobiliare per un importo di €. 2.422.500,00.

#### Immobilizzazioni finanziarie - Altri titoli

Le partecipazioni in altre imprese, non rientranti nel perimetro di consolidamento, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 62.906 (€ 93.174 nel precedente esercizio). La composizione e il valore di iscrizione in bilancio delle singole voci sono così rappresentati:

<b>Società</b>	<b>Valore 31/12/2022</b>	<b>Valore 31/12/2023</b>	<b>Diff.</b>
Azioni BCC	2.582	2.582	0
Chianti Banca	4.213	4.213	0
BCC Fiorentino	3.075	3.075	0
Azioni Alta Toscana	1.077	1.077	0
BCC Castagneto Carducci	50.976	50.976	0
AC Fiorentina	1	1	0
Altre	31.250	982	-30.268
<b>Totale</b>	<b>93.174</b>	<b>62.906</b>	<b>-30.268</b>

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano, comunque, un investimento duraturo e strategico da parte del Gruppo e sono state valutate, nel rispetto del principio di continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

#### Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante consolidato ammontano ad € 66.630.293 (€ 51.774.440 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

<b>Rimanenze</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/23</b>	<b>VARIAZIONI</b>
Materie prime, suss. di cons. e merci			-
prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	50.682.440	62.505.293	11.822.853
prodotti finiti e merci	25.000	25.000	-
Acconti	1.067.000	4.100.000	3.033.000
<b>Totale</b>	<b>51.774.440</b>	<b>66.630.293</b>	<b>14.855.853</b>

Si specifica che i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, di euro 62.505.283 (euro 50.682.440 nel 2022), sono riferiti alle seguenti società:

<b>Società</b>	<b>Valore 31/12/2022</b>	<b>Valore 31/12/2023</b>
AD Casa S.r.l.	7.112.193	7.920.607
Futura Casa srl	9.444.923	13.454.411
Immobiliare Veronica S.r.l.	4.405.269	6.910.211
San Giuliano S.r.l.	1.809.208	669.475
Bluecap S.r.l.	9.366.943	7.832.678
San Giovanni S.r.l.	898.987	1.083.725
San Giovanni Battista S.r.l.	1.929.687	2.660.741
AE Investments S.r.l.	738.392	0
AD Green House srl	0	3.860.611
AD Student Firenze S.r.l.	7.694.370	9.048.761
AD Carrara srl	0	3.257.456
San Ranieri S.r.l.	4.292.973	4.659.471
AD Emilia Romagna		440.095
AD Islas Balearea S.L.	2.989.496	707.051
<b>Totale</b>	<b>50.682.440</b>	<b>62.505.293</b>

Mentre i prodotti finiti e merci sono riferiti alla società AE investments S.r.l. e gli acconti alla Società AD Student Firenze Srl.

#### Attivo circolante – Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 22.351.601 (€ 16.376.338) nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati, con indicati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	31/12/22	31/12/23	Variazione
verso clienti			
entro 12 mesi	<b>2.208.470</b>	<b>3.871.098</b>	1.662.628
verso imprese collegate			
entro 12 mesi			
crediti tributari			
entro 12 mesi	<b>6.687.043</b>	<b>6.178.991</b>	-508.052
oltre 12 mesi	<b>0</b>	<b>0</b>	0
imposte anticipate			
entro 12 mesi		<b>226.459</b>	226.459
oltre 12 mesi	<b>3.028</b>	<b>0</b>	-3.028
verso altri			
entro 12 mesi	<b>7.477.797</b>	<b>12.075.053</b>	4.597.256



<b>Totale</b>	<b>16.376.338</b>	<b>22.351.601</b>	5.975.263
---------------	-------------------	-------------------	-----------

Tra gli altri crediti si evidenzia la presenza di acconti a fornitori a vario titolo oltre a caparre per acquisti immobiliari prevalentemente riferibili alla capogruppo AD Casa srl ed alla Immobiliare Veronica srl e San Giuliano srl.

Per quanto riguarda la Immobiliare Veronica il saldo comprende euro 2,1 milioni di euro relativi al saldo derivante dalla cessione di un credito ipotecario Vs. Cooperativa S. Ignazio alla società BSS SPV 3 srl.

I crediti tributari devono leggersi in contrapposizione alla posizione fiscale debitoria e si riferiscono principalmente al riconoscimento di crediti di imposta accesi a seguito della nuova normativa sulle ristrutturazioni edilizie ed al credito per IVA periodica.

#### Crediti - Ripartizione per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei crediti, di cui all'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., si precisa che non sono presenti crediti relativi a soggetti non residenti in Italia e pertanto si omette la suddivisione per aree geografiche.

#### Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.114.919 (€ 1.385.403 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/23</b>	<b>Variazioni</b>
<i>IV - Disponibilità liquide</i>			
depositi bancari e postali	1.372.480	2.110.490	738.010
assegni	-	-	-
danaro e valori in cassa	12.923	4.429	8.494
<b>Totale</b>	<b>1.385.403</b>	<b>2.114.919</b>	<b>729.516</b>

Il saldo è relativo alla disponibilità rappresentata dai depositi presso le istituzioni finanziarie, tutti liberamente prelevabili, e dalla consistenza di numerario depositato presso le casse sociali.

#### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 1.155.195 (€ 701.922 nel precedente esercizio), si riferiscono principalmente a risconti relativi a canoni di locazione, licenze software, noleggio autovetture aziendali e polizze assicurative. Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

#### Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

#### Patrimonio Netto

Il patrimonio netto consolidato di spettanza del gruppo esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 25.709.299 (€ 18.034.013 nel precedente esercizio).

Si riporta il prospetto riassuntivo delle voci componenti il patrimonio netto, i valori di inizio esercizio e le relative variazioni.

PATRIMONIO NETTO	31/12/22	incr.	Decr.	31/12/23
I - Capitale sociale	10.000.000			10.000.000
IV - Riserva legale	152.200	300		152.500
VI - Altre Riserve distintamente indicate	-1	1		0
Riserva di consolidamento	3.023.104		0	3.023.104
Riserva utili indivisi - società INTEGRALI	725.326		1.639.384	-914.058
Riserva di conversione Valuta	100	739		839
Riserva per operazioni di copertura flussi finanz. attesi	31.396	0	14890	16.506
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.613.301		257.300	2.356.001
IX - Utile (perdita) d'esercizio	-1.889.928	2.405.702	-1.889.928	2.405.702
<b>Totale patrimonio netto del gruppo</b>	<b>14.655.498</b>	<b>2.406.742</b>	<b>21.646</b>	<b>17.040.594</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	3.143.481	5237896		8.381.377
Risultato di esercizio di terzi	235.034	287.328	235034	287.328
Totale patrimonio netto di terzi	3.378.515	5.525.224	235.034	8.668.705
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>18.034.013</b>	<b>7.931.966</b>	<b>256.680</b>	<b>25.709.299</b>

Per le informazioni richieste in merito alle singole poste del patrimonio netto si rimanda alle note integrative delle singole società.

Il raccordo tra il patrimonio netto e l'utile netto della capogruppo ed i corrispondenti dati consolidati per l'esercizio 2023 viene presentato qui di seguito:

PROSPETTO DI RACCORDO TRA PATRIMONIO NETTO E RISULTATO DI ESERCIZIO DELLA CONTROLLANTE E PATRIMONIO NETTO E RISULTATO DI ESERCIZIO CONSOLIDATO	Patrimonio Netto al 31/12/23	di cui: Risultato di esercizio
Patrimonio netto e risultato come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante AD Casa srl	15.415.416	2.890.409
Da eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate		
- Differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto attribuibile a riserva	3.023.104	-
- Risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	457.188	457.188
- Risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate eserc. Prec.	(914.058)	-
- Ammortamento maggior/minor valore su cespiti della partecipata alla data di acquisizione	(82.374)	(82.374)
- Da rivalutazione/svalutazione partecipazioni al PN non consolid.	(133.943)	(133.943)
- Riserva di conversione valuta	839	-
- Altre	(403.809)	(403.809)
Da Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società cons.	(344.750)	(344.750)
Effetti fiscali relativi alle rettifiche di consolidamento di cui sopra	22.982	22.982
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>	<b>17.040.595</b>	<b>2.405.703</b>
Risultato e Patrimonio netto di terzi	8.668.704	287.328
<b>Totale Patrimonio Netto e risultato d'esercizio consolidato</b>	<b>25.709.299</b>	<b>2.693.031</b>

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.741.648 (€ 3.334.604 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Fondi per rischi e oneri	Saldo	Incr.	Decrem.	Saldo
	2022			2022
Altri Fondi	2.531.577		1.487.058	1.044.519
F.do Imposte diff.	720.111		22.982	697.129
Fondo sval. Partecipazioni	82.916		82.916	0
<b>Totale Fondi</b>	<b>3.334.604</b>		<b>1.592.956</b>	<b>1.741.648</b>

Si evidenzia che gli Altri fondi afferiscono per euro 768 mila alla Capogruppo Ad Casa Srl prevalentemente a fronte di un accertamento della agenzia delle entrate e per il rimanente interamente alla Società Capogruppo AD Casa srl ed alla Controllata Futura Casa srl per accantonamenti a fondi operati essenzialmente per coprire eventuali rischi derivanti da cause legali per contenziosi con fornitori e/o acquirenti dei beni oggetto dell'attività.

## TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 81.267 (€ 61.419 nel precedente esercizio).

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2023 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

## Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 78.046.065 (€ 60.087.082 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci è così rappresentata:

Debiti	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	variazioni
<b>1. Obbligazioni</b>			
<b>2. Obbligazioni convertibili</b>			
3. Debiti verso soci per finanziamenti	235.600	2.328.712	2.093.112
esigibili entro esercizio successivo	-	-	
esigibili oltre esercizio successivo	235.600	2.328.712	
4. Debiti verso banche	36.442.423	45.893.289	9.450.866
esigibili entro esercizio successivo	11.759.782	4.685.723	
esigibili oltre esercizio successivo	24.682.641	41.207.566	
5.a) Debiti verso altri finanziatori	2.496.764	1.943.120	- 553.644
esigibili entro esercizio successivo	2.496.764	1.943.120	
esigibili oltre esercizio successivo	-	-	
6. Acconti	9.484.412	14.280.973	4.796.561
esigibili entro esercizio successivo	9.484.412	14.163.973	
esigibili oltre esercizio successivo	-	117.000	
7. Debiti verso fornitori	3.756.373	5.297.738	1.541.365
esigibili entro esercizio successivo	3.756.373	5.297.738	
8. Debiti rappresentati da titoli di credito	178.766	541.965	363.199
	178.766	541.965	
esigibili entro esercizio successivo			
9. Debiti verso imprese controllate			

<b>10. Debiti verso imprese collegate</b>		<b>12.410</b>	<b>12.410</b>
<b>11. Debiti verso controllanti</b>			
<b>12. Debiti tributari</b>	<b>3.020.080</b>	<b>3.896.127</b>	<b>876.047</b>
esigibili entro esercizio successivo	2.930.714	3.896.127	
esigibili oltre esercizio successivo	89.366	-	
<b>13. Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	<b>65.676</b>	<b>38.129</b>	<b>- 27.547</b>
esigibili entro esercizio successivo	65.676	38.129	
esigibili oltre esercizio successivo	-	-	
<b>14. Altri debiti</b>	<b>4.406.988</b>	<b>3.813.602</b>	<b>- 593.386</b>
esigibili entro esercizio successivo	4.406.988	3.813.602	
esigibili oltre esercizio successivo			
<b>TOTALE</b>	<b>60.087.082</b>	<b>78.046.065</b>	<b>17.958.983</b>

### Debiti - Distinzione per scadenza

I debiti vengono riportati nella tabella di cui sopra in relazione alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile.

Non sono presenti debiti con scadenza superiore a 5 anni.

Per il dettaglio sulla composizione delle singole voci di debito si rinvia alle note integrative delle singole società.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Sono relativi ai debiti verso banche e così dettagliati:

società	istituto di credito	u.i. gravata da ipoteca	debito al 31 12 23
ad casa	banca reale	pontassieve	500.000,00
ad casa	bper	aretina	824.993,60
san giuliano	bper	slataper	282.546,33
veronica	castagneto	genova	937.180,56
veronica	banco f.no	pisa turati	1.500.000,00
futura	mps	sesto f.no gora	1.337.500,00
futura	unicredit	conventino	2.585.000,00
dfl	alta toscana	libertà	809.121,19
bluecap	mps	chiusi fi	3.659.500,00
ad street	bpm	s.m.n. fi	995.921,65
ad rimaggio	intesa	rimaggio sesto fno	1.670.000,00
ad poggetto	banca profilo	livorno	886.147,05
			<b>15.987.910,38</b>

### Debiti – Ripartizione area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei debiti, di cui all'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., si precisa che i debiti relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo, pertanto si omette la suddivisione per aree geografiche.

### Ratei e risconti passivi



I ratei e risconti passivi sono iscritti per complessivi € 3.975.714 (€ 4.827.134 nel precedente esercizio). Si riferiscono in massima parte a ratei passivi relativi: alla Capogruppo AD Casa srl per euro 423.410 ed euro 2.560.262 a Futura casa ed euro 883.661 Immobiliare Veronica srl, principalmente a sconto fatture ex art. 121 relativi al pagamento di acconti a fornitori ed il rimanente a commissioni, competenze e interessi passivi bancari.

### Informazioni sul Conto Economico

#### Valore della produzione

Il valore della produzione consolidato ammonta a € 38,1 milioni (€ 26 milioni nel precedente esercizio) ed è costituito dalle seguenti voci:

- → Ricavi delle vendite e prestazioni: sono pari ad € 16,7 milioni (€ 6,5 milioni nel precedente esercizio).
- → Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti: ammontano complessivamente ad € 14,7 milioni (€ 18,8 milioni nel precedente esercizio)
- → Altri ricavi e proventi: ammontano complessivamente ad € 6,7 milioni (€ 0,7 milioni per ricavi diversi).

#### Ricavi per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c.1 n. 10 C.C., si precisa che i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico relativi a soggetti non residenti in Italia non sono presenti e pertanto si omette la suddivisione per aree geografiche.

#### Costi della produzione

Il totale dei costi della produzione ammonta ad € 31,5 milioni (€ 27,5 milioni nel precedente esercizio) ed è costituito dalle seguenti voci:

- → Materie prime, suss., di consumo e di merci: ammontano complessivamente ad € 6,3 milioni (€ 9,8 milioni nel precedente esercizio).
- → Spese per servizi: ammontano complessivamente ad € 19,5 milioni (€ 11,5 milioni nel precedente esercizio).
- → Godimento beni di terzi: ammontano complessivamente ad € 704 mila (€ 96,6 mila nel precedente esercizio), trattasi essenzialmente del canone di locazione della sede operativa di Firenze.
- → Costo del personale: il costo complessivo ammonta ad € 622 mila (€ 488 mila nel precedente esercizio).
- → Ammortamenti e svalutazioni: comprendono gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali per € 438 mila (€ 340 mila nel precedente esercizio)
- → Oneri diversi di gestione: ammontano complessivamente ad € 3,8 milioni (€ 2,3 milioni nel precedente esercizio).



L'aumento in generale delle singole voci di spesa è riconducibile sostanzialmente al significativo incremento delle attività caratteristiche del gruppo e dell'area di consolidamento.

#### Proventi ed oneri finanziari

→ Oneri finanziari netti: ammontano ad € 2.734 mila (€ 1.218 mila nel precedente esercizio; trattasi di interessi passivi bancari e sui finanziamenti ricevuti.

#### Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Imposte sul reddito	2022	2023	diff.
Imposte correnti	- 298.366	- 981.972	- 683.606
Imposte eserc. Precedenti	-	-	-
Imposte differite	22.982	- 132.573	- 155.555
Imposte anticipate	99.602	22.982	- 76.620
<b>Totale</b>	<b>- 175.782</b>	<b>- 1.091.563</b>	<b>- 915.781</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio. Le imposte correnti sono state rispettivamente determinate apportando al risultato netto civilistico e al valore della produzione le variazioni in aumento e in diminuzione previste dal T.u.i.r. e dal D.Lgs. n. 446/1997.

Si riporta di seguito la tabella di riconciliazione fra onere teorico ed effettivo ai fini IRES:

Tabella di riconciliazione onere fiscale IRES	
Risultato ante imposte	3.874.593
Aliquota IRES in vigore per l'esercizio	24%
Onere fiscale teorico	929.902
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.874.593</b>
PEX	- 704.840
Utilizzo fondi non tassati	- 1.635.071
<b>Totale Variazioni in diminuzione</b>	<b>- 2.339.911</b>
Spese autovetture	37.738
Multe e sanzioni	792.471
Ammortamento avviamento	20.332
Accantonamenti in deducibili	100.586
Viaggi e trasferte	3.643
Spese telefoniche	55
IMU	40.291
Interessi passivi in deducibili	93.863
Altre Variazioni	999.028
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>2.088.007</b>
<b>Totale Variazioni</b>	<b>- 251.904</b>
<b>Totale Imponibile</b>	<b>3.622.689</b>
ACE	- 360.706
Imponibile Fiscale	3.261.983
Aliquota IRES in vigore per l'esercizio	24%
<b>Imposta IRES Effettiva</b>	<b>782.876</b>

IRES Consolidato	
AD Casa	456.021
San Ranieri	92.356
Ad Rimaggio	78.904
Immobiliare Veronica	13.661
San Giuliano	33.690
AD Capital 3	57.107
AD Student	42.163
Ad Facility Management	8.974

<b>Tabella di riconciliazione onere fiscale IRES</b>		
Risultato ante imposte	3.506.918	3.874.593
Aliquota IRES in vigore per l'esercizio	24%	24%
Onere fiscale teorico	Zero	Zero
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.506.918</b>	<b>3.874.593</b>
PEX	- 704.840	- 704.840
Utilizzo fondi non tassati	- 1.635.071	- 1.635.071
<b>Totale Variazioni in diminuzione</b>	<b>- 2.339.911</b>	<b>- 2.339.911</b>
Spese autovetture	37.738	37.738
Multe e sanzioni	792.471	792.471
Ammortamento avviamento	20.332	20.332
Accantonamenti indeducibili	100.586	100.586
Viaggi e trasferte	3.643	3.643
Spese telefoniche	55	55
IMU	40.291	40.291
Interessi passivi indeducibili	93.863	93.863
Altre Variazioni	4.807	999.028
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>1.093.786</b>	<b>2.088.007</b>
<b>Totale Variazioni</b>	<b>- 1.246.125</b>	<b>- 251.904</b>
<b>Totale Imponibile</b>	<b>2.260.793</b>	<b>3.622.689</b>
ACE	- 360.706	- 360.706
Imponibile Fiscale	1.900.087	3.261.983
Aliquota IRES in vigore per l'esercizio	24%	24%
<b>Imposta IRES Effettiva</b>	<b>456.021</b>	<b>782.876</b>

## IRES Consolidato

AD Casa	456.021
San Ranieri	92.356
Ad Rimaggio	78.904

Immobiliare Veronica	13.661
San Giuliano	33.690
AD Capital 3	57.107
AD Student	42.163
Ad Facility Management	8.974
<b>Totale IRES</b>	<b>782.876</b>

### Altre Informazioni

#### Dati sull'occupazione

Nel prospetto che segue vengono evidenziati i dati relativi al numero medio dei dipendenti, per l'anno 2022, ai sensi dell'art. 2427, punto 15 del Codice Civile. Si precisa che oltre ad AD Casa S.r.l. le altre società del gruppo non hanno avuto dipendenti.

Anno 2023	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti
AD Casa srl	0	1	7	0	0

Per confronto, si riporta di seguito il prospetto evidenziante i dati relativi al numero medio dipendenti, per l'anno 2022. Si precisa che oltre ad AD Casa S.r.l. le altre società del gruppo non hanno avuto dipendenti.

Anno 2022	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti
AD Casa srl	0	1	10	0	0

#### Compensi organi sociali e al revisore legale

Nel prospetto che segue vengono evidenziati dati relativi ai compensi spettanti agli organi amministrativi e di controllo. In particolare:

	Organo Amministrativo (€)	Sindaco unico. (€)	Revisore legale dei conti (€)
AD Casa srl	0	6.240	54.500
AD Facility Management	60.000		

#### Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni non risultanti nello stato patrimoniale né esistono garanzie prestate a terzi nonché passività potenziali.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

In relazione a quanto previsto dall'art. 2427, comma 1, n. 22 bis del C.C., si segnala che le operazioni con le parti correlate sono state effettuate alle ordinarie condizioni di mercato e che non sono state effettuate operazioni atipiche o inusuali che per significatività e rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C..

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I principali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31.12.2023 sono i seguenti:

#### **AD CASA srl**

##### **Firenze Via Michelazzi 27:**

In data 08.03.2024, la società AD CASA srl, ha perfezionato la stipula del definitivo di compravendita, di detto complesso immobiliare.

Il progetto di riconversione presentato al comune di Firenze nel primo semestre del 2023, è in corso di valutazione da parte di detto Ente, e si prevede che possa essere approvato entro giugno 2024.

Nel frattempo la società, continuerà a percepire gli affitti da parte degli attuali inquilini.

Il saldo prezzo è stato interamente corrisposto utilizzando per parte dello stesso il finanziamento di €. 700.000,00 concesso da BPER.

##### **PONTASSIEVE - VIA VERDI**

A valle dell'acquisto avvenuto di detto complesso, i Professionisti incaricati hanno predisposto il progetto di riqualificazione dello stesso, presentandolo al comune di Pontassieve mediante apposita SCIA.

AD CASA srl, in sede di presentazione di detta SCIA, ha corrisposto integralmente al Comune di Pontassieve gli oneri concessori.

E' stato inoltre sottoscritto il contratto d'appalto per le opere da eseguire, che auspichiamo possano essere avviate entro il mese di maggio 2024, per essere completate entro il 31.12.2024.

### **REGGELLO – ex Fashion Valley**

Considerato l'esito positivo, della domanda di Concordato Fallimentare che la società AD CASA srl ha presentato alla Procedura del Fallimento della MANDO' VILLAGE srl, agli inizi del 2024 si sono palesate le condizioni per acquistare le quote societarie di quest'ultima, e a valle di un'apposita procedura, in data 16.02.2024 la società AD CASA srl ha perfezionato l'acquisto del 100% delle quote sociali di detta società.

Il piano aziendale prevede, la riapertura del centro commerciale entro il 30.06.2025, previo la realizzazione di opere di ristrutturazione.

Gli esperti incaricati di seguire detta progettualità, hanno elaborato un piano industriale che prevede la locazione totale di tutti gli spazi, con la generazione di un rilevante flusso locativo.

Si prevede di avviare il cantiere entro il mese di settembre 2024.

### **SAN GIOVANNI srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl.

La società SAN GIOVANNI srl si occupa dello sviluppo della seguente iniziativa:

#### **Recupero ex Ospedale Alberti - San Giovanni Valdarno**

In data 29.03.2024 è stato perfezionato l'accordo di compravendita con Fondo Housing Toscano (FHT). Sono in corso delle trattative, volte alla vendita in blocco di n. 32 unità abitative, oltre alle relative pertinenze, e n. 3 spazi direzionali.

L'importo di detta compravendita è stabilito in €. 5.700.000,00, in coerenza con il piano industriale dell'iniziativa.

### **AD LIGURIA srl**

In data 09.04.2024 la società ha cambiato la propria denominazione sociale in PALAZZO GRAMSCI srl.

### **AD VERONA srl**

La società è controllata al 100% da AD CASA srl

L'Ente venditore ci ha comunicato ufficialmente la positiva definizione delle posizioni urbanistiche essenziali all'esecuzione della compravendita dell'immobile posto in Verona Via Giolfino.

La stipula di detto contratto è prevista per il mese di giugno 2024.

### **AD EMILIA ROMAGNA srl**



La società è controllata al 100% da AD POGGETTO srl.

In data 09.04.2024 la società ha cambiato la propria denominazione sociale in AD LIVORNO srl, e trasferito la sede sociale in Roma.

### **DFL INVESTIMENTI srl**

La società è attualmente posseduta da 50% AD CASA srl – 50% Andrea Duranti.

La società si occupa di gestione di immobili affittati a terzi:

Nel corso dei primi mesi del 2024, la società è stata nominata dal socio AD CASA srl, come soggetto acquirente di due asset immobiliari posti in Firenze via Ponte alle Mosse, detti asset sono entrambi locati a primari inquilini, e generano un flusso locativo pari ad €. 120.000,00.

L'importo della suddetta compravendita è stabilito €. 900.000,00 oltre alla fiscalità di trasferimento, e sarà in parte corrisposto per il tramite di un finanziamento concesso da Banca di Cambiano 1884 S.p.A.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis c.c., si evidenzia che il valore degli strumenti finanziari derivati passivi ammonta ad € 500.000 con un Mark to Market di euro 31.396. Per ulteriori specifiche si rimanda alla nota integrativa della società capogruppo AD Casa srl.

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

Si evidenzia che, nel corso dell'esercizio, le Società del Gruppo non hanno ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Partecipazioni in società comportanti la responsabilità illimitata

Si segnala che la società non detiene partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Conclusioni

Il presente bilancio consolidato, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del complesso d'impresе costituito dalla controllante e dalle controllate e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili della AD Casa S.r.l. e alle informazioni trasmesse dalle imprese incluse nel consolidamento.

L'Amministratore Unico

Andrea Duranti

