



AD Casa S.r.l.

Bilancio d'esercizio 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 d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della AD Casa S.r.l. (nel seguito anche la "Società"), 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 d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della AD Casa S.r.l. 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 d'esercizio*" 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 d'esercizio

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

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



AD Casa S.r.l.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

L'Amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti 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 della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, 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 della Società 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 la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



AD Casa S.r.l.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

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 della AD Casa S.r.l. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della AD Casa S.r.l. 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 d'esercizio della AD Casa S.r.l. 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

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.





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.

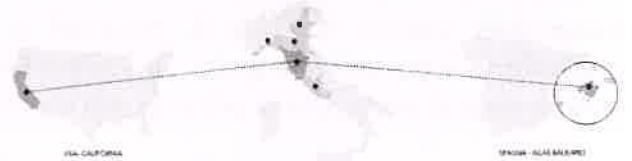
Il nostro sviluppo strategico

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'individuare e sviluppare iniziative complesse, da sviluppare 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.

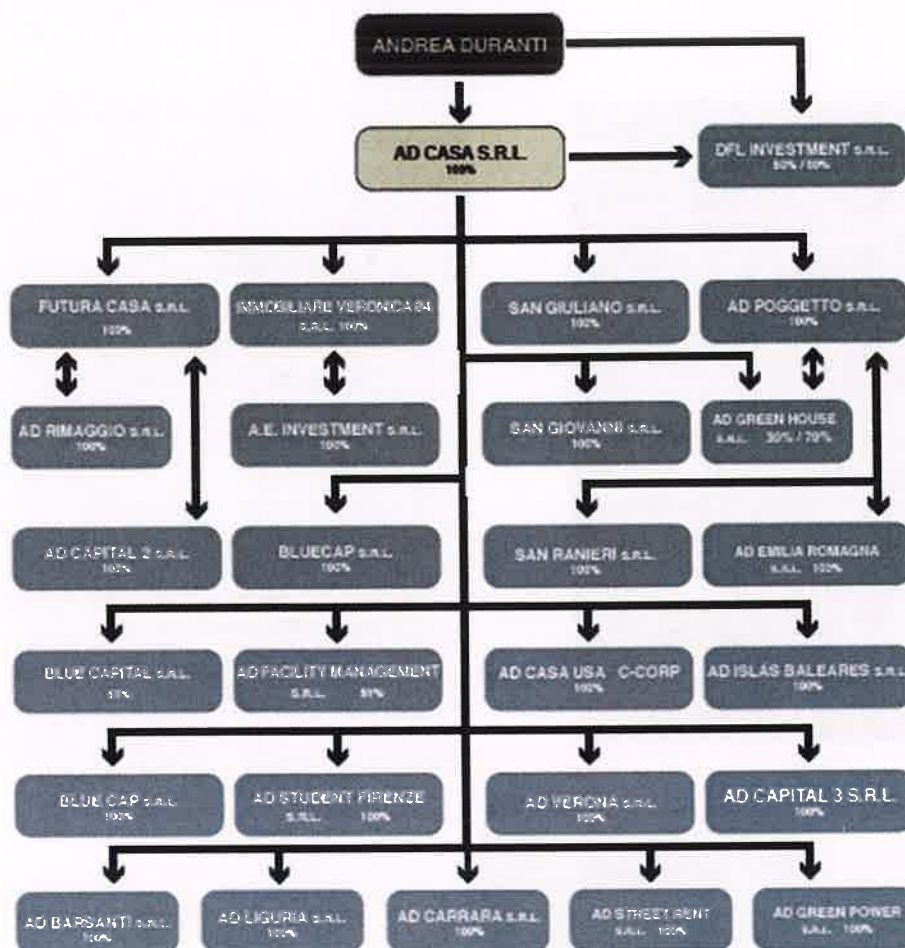
The company operates mainly in Tuscany and in particular in the city of Florence where it occupies a leadership position with more than 40 operations and 1,000 apartments built. It has specialised in identifying investments, even complex ones, to be developed mostly in the short term.

The group is expanding 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.

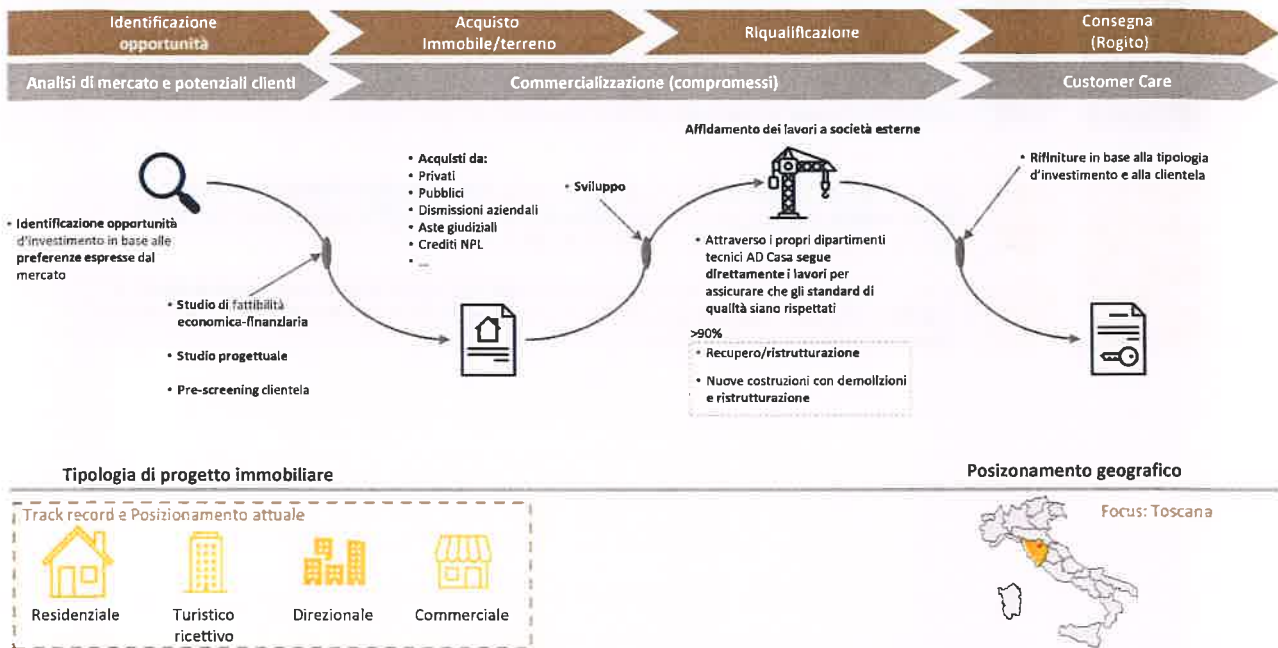
L'Azienda ha estrema cura nella progettazione e nella realizzazione delle iniziative Immobiliari, adottando le misure necessarie a rendere gli immobili realizzati e in fase di realizzazione **conformi agli standard di Eco-compatibilità e Eco-sostenibilità**, che in alcuni casi ha reso possibile il conseguimento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

Analisi del mercato immobiliare nel contesto economico generale

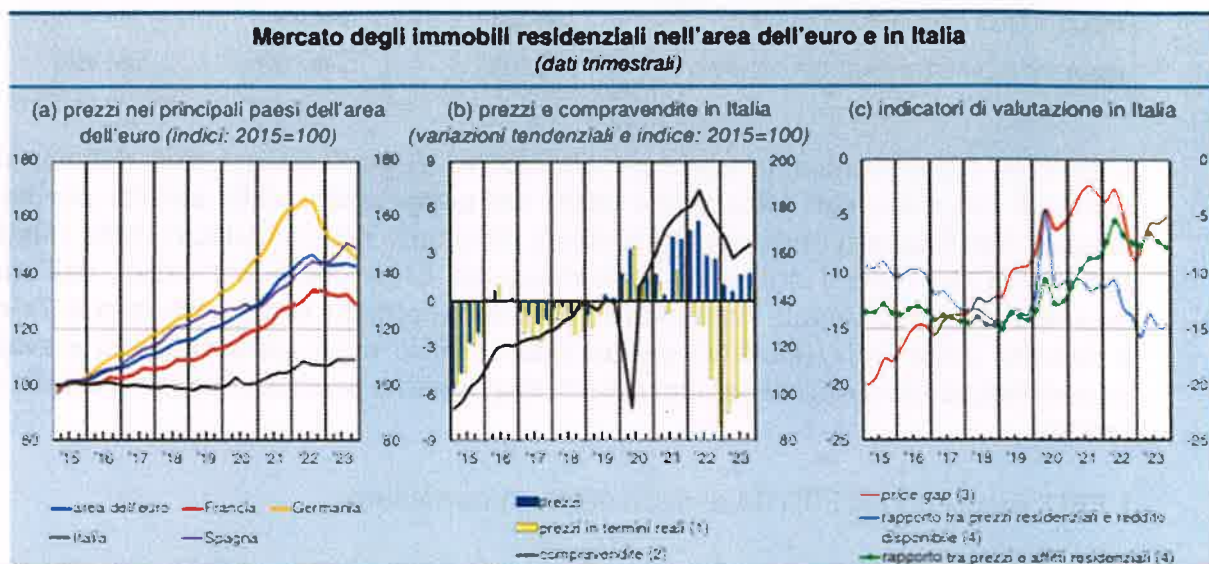
Nel 2023, l'economia globale ha proseguito nel suo rallentamento, con prospettive di crescita ancora incerte nonostante alcune timide revisioni al rialzo. Sebbene i mercati finanziari internazionali sembrano più calmi rispetto all'anno precedente, grazie alle previste politiche monetarie più accomodanti, 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		
TOTALE	17.285.479	16.074.753	11.662.660	Passività consolidate	Passività consolidate
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		
TOTALE	92.268.514	70.269.499	58.302.223	Passività correnti	Passività correnti
TOTALE	109.553.993	86.344.252	69.964.883	109.553.992	86.344.251

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		
TOTALE	17.285.479	16.074.753	11.662.660		
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		
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

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		
TOTALE	17.285.479	16.074.753	11.662.660		

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



AD CASA SRL A SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	00144 ROMA (RM) VIALE A. TUPINI N. 103
Codice Fiscale	06332490488
Numero Rea	RM 1579915
P.I.	06332490488
Capitale Sociale Euro	10.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	AD CASA SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	780	3.592
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.543	4.423
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.880.000	1.920.000
5) avviamento	-	20.331
7) altre	314.360	246.467
Totale immobilizzazioni immateriali	2.197.683	2.194.813
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	88.390	106.843
Totale immobilizzazioni materiali	88.390	106.843
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	15.002.557	10.521.397
b) imprese collegate	953.440	42.000
Totale partecipazioni	15.955.997	10.563.397
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.886.860	10.762.446
Totale crediti verso imprese controllate	13.886.860	10.762.446
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	717.000
Totale crediti verso imprese collegate	-	717.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	708.777	1.158.778
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.108	1.840
Totale crediti verso altri	710.885	1.160.618
Totale crediti	14.597.745	12.640.064
3) altri titoli	6.795	6.795
Totale immobilizzazioni finanziarie	30.560.537	23.210.256
Totale immobilizzazioni (B)	32.846.610	25.511.912
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.772.108	7.112.193
3) lavori in corso su ordinazione	3.799.151	4.742.012
Totale rimanenze	11.571.259	11.854.205
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.859.807	2.772.563
Totale crediti verso clienti	1.859.807	2.772.562
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.120.177	1.518.422
Totale crediti verso imprese controllate	3.120.177	1.518.422
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.353.130	3.328.918

Totale crediti tributari	2.353.130	3.328.918
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.694.115	4.373.960
Totale crediti verso altri	8.694.115	4.373.960
Totale crediti	16.027.229	11.943.863
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	16.506	31.396
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	16.506	31.396
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	327.093	629.612
3) danaro e valori in cassa	92	36
Totale disponibilità liquide	327.185	629.648
Totale attivo circolante (C)	27.942.179	24.459.112
D) Ratei e risconti	218.249	172.280
Totale attivo	61.007.038	50.143.304
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000.000	10.000.000
IV - Riserva legale	152.500	152.500
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	16.506	31.396
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.356.002	2.613.301
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.890.409	(257.299)
Totale patrimonio netto	15.415.417	12.539.598
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	767.849	2.361.358
Totale fondi per rischi ed oneri	767.849	2.361.358
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	81.267	61.419
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	235.600
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	235.600
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.185.599	2.373.380
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.021.875	6.882.886
Totale debiti verso banche	10.207.474	9.256.266
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.496.764
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.271.832	-
Totale debiti verso altri finanziatori	4.271.832	2.496.764
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.913.158	4.906.194
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	6.048.158
Totale acconti	12.913.158	10.954.352
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.239.381	2.631.917
Totale debiti verso fornitori	3.239.381	2.631.917
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.965	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	541.965	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.408.737	7.461.078

Totale debiti verso imprese controllate	10.408.737	7.461.078
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.410	-
Totale debiti verso imprese collegate	12.410	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.669.767	1.276.943
Totale debiti tributari	1.669.767	1.276.943
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.740	22.061
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.740	22.061
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.033.631	424.623
Totale altri debiti	1.033.631	424.623
Totale debiti	44.319.095	34.759.604
E) Ratei e risconti	423.410	421.325
Totale passivo	61.007.038	50.143.304

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.308.644	8.750.694
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(282.946)	5.160.321
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.870.562	193.389
Totale altri ricavi e proventi	2.870.562	193.389
Totale valore della produzione	14.896.260	14.104.404
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.277.732	3.790.566
7) per servizi	7.398.310	8.038.360
8) per godimento di beni di terzi	113.838	96.634
9) per il personale		
a) salari e stipendi	449.176	354.794
b) oneri sociali	110.740	102.124
c) trattamento di fine rapporto	29.835	26.372
e) altri costi	18.364	4.741
Totale costi per il personale	608.115	488.031
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	65.024	65.321
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	19.115	22.647
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.760	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	89.899	87.968
12) accantonamenti per rischi	100.586	1.914.002
14) oneri diversi di gestione	1.459.863	858.521
Totale costi della produzione	11.048.343	15.274.082
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.847.917	(1.169.678)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese collegate	741.937	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	741.937	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	14.900	39
Totale proventi diversi dai precedenti	14.900	39
Totale altri proventi finanziari	14.900	39
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	248.400	-
altri	849.436	544.778
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.097.836	544.778
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(340.999)	(544.739)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	1.501.151
Totale rivalutazioni	-	1.501.151
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	3.506.918	1.501.151
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-	(213.266)

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	616.509	44.033
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	616.509	44.033
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.890.409	(257.299)



Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.890.409	(257.299)
Imposte sul reddito	616.509	44.033
(Dividendi)	1.082.936	544.739
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(741.937)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.847.917	331.473
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	84.139	87.968
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(1.957.681)	(4.708.762)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(1.873.542)	(4.620.794)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.974.375	(4.289.321)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	282.946	(5.160.322)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	862.756	(938.550)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	607.464	(575.590)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(45.969)	(81.400)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2.085	364.008
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(922.200)	8.624.483
Totale variazioni del capitale circolante netto	787.082	2.232.629
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.761.457	(2.056.692)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.082.936)	(544.739)
(Imposte sul reddito pagate)	1.820.920	(1.469.578)
Dividendi incassati	741.937	-
(Utilizzo dei fondi)	1.573.661	2.056.464
Totale altre rettifiche	(93.740)	42.147
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.667.717	(2.014.545)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(662)	(33.300)
Disinvestimenti	-	2.627
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(67.894)	-
Disinvestimenti	-	387.982
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(5.392.600)	(3.124.460)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	14.890	(31.396)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.446.266)	(2.798.547)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(187.781)	2.294.893
Accensione finanziamenti	2.914.057	2.712.364
(Rimborso finanziamenti)	(235.600)	(6.676)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(14.590)	31.094
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.476.086	5.031.675
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(302.463)	218.583
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	629.612	410.166
Danaro e valori in cassa	36	899
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	629.648	41.065
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	327.093	629.612
Danaro e valori in cassa	92	36
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	327.185	629.648



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 2.890.409,00.

Attività svolte

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 produttiva 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 sono 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 €. 1.120.000,00, 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 (dicansi 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;
- Pisa Artale per conto di SAN RANIERI SRL;
- Torre Cigna per conto di AD EMILIA ROMAGNA 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 preventivate. 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.

Fiesole – Villa Covoni:

Si tratta del recupero di una Villa del '700 con parco monumentale, per la realizzazione di n. 8 unità abitative di rilevantissimo pregio.

L'intervento è attuato mediante Associazione in Partecipazione col Fondo Banor Capital.

L'operazione genererà incassi per € 12.000.000,00 su un investimento complessivo di € 8.500.000,00

Nel secondo semestre del 2023, è stato conseguito il titolo abilitativo atto alla realizzazione dell'intervento, ed avviato l'attività di cantiere, le quali saranno completate entro 18 mesi.

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 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 BricoIO 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 BricoIO.

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 2023, 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, 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.

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 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.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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 "Riserva da arrotondamento Euro" 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.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c.e art. 2423-bis C.c)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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 continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

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 proseguito 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:

- macchine elettroniche: 20%
- mobili e arredi: 12%
- telefono cellulare: 20%
- autovetture: 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.

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 dai costi sostenuti.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

E' stato rettificato il solo valore di quelle partecipazioni per le quali AD CASA nel corso del 2023 provvederà a reintegrare il patrimonio netto.

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 accantonate 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.

Riconoscimento ricavi

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 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).

La società ha rilasciato garanzie di tipo reale relativamente agli immobili siti in Firenze Via Aretina.

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.



Nota integrativa, attivo**Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.197.683	2.194.813	2.870

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	15.541	9.404	2.000.000	101.658	246.467	2.373.070
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.949	4.981	80.000	81.327	-	178.257
Valore di bilancio	3.592	4.423	1.920.000	20.331	246.467	2.194.813
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	67.893	67.893
Ammortamento dell'esercizio	2.812	1.881	40.000	20.331	-	65.024
Altre variazioni	-	1	-	-	-	1
Totale variazioni	(2.812)	(1.880)	(40.000)	(20.331)	67.893	2.870
Valore di fine esercizio						
Costo	14.058	9.404	2.000.000	101.658	314.360	2.439.480
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.278	6.861	120.000	101.658	-	241.797
Valore di bilancio	780	2.543	1.880.000	-	314.360	2.197.683

Si fa rilevare che nel bilancio 2020 è stata operata la rivalutazione del marchio di impresa, come previsto dall'art. 1 L. 160/2019 e quantificata nel suo valore come da perizia agli atti societari, che negli esercizi precedenti non era stato inserito in bilancio. La rivalutazione è stata effettuata adottando come metodologia contabile, quella della rivalutazione del solo costo storico; tale metodo ha determinato un allungamento del periodo di ammortamento del cespite, che tuttavia, appare compatibile con la stimata durata della sua utilità aziendale. La rivalutazione operata non eccede il valore effettivamente attribuibile all'asset oggetto di rivalutazione, avuto riguardo alla sua consistenza, alla sua capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione dell'impresa ed ai valori correnti.

Il maggior valore attribuito ha avuto anche il riconoscimento fiscale tramite il pagamento dell'imposta sostitutiva del 3%. Nel corso dell'esercizio è iniziato il processo di ammortamento su di un periodo di 50 anni

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2022	Incremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2023
Fusione	2.345		2.345	0
Aumento capitale sociale/trasformazione	1.247		467	780
Totale	3.592		2.812	780

Si rileva che la voce "Altri immobilizzazioni immateriali" per euro 314.360,00, si riferisce alla sospensione degli oneri sostenuti per iniziative immobiliari su beni in corso di acquisizione.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
88.390	106.843	(18.453)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	169.902	169.902
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	63.059	63.059
Valore di bilancio	106.843	106.843
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	662	662
Ammortamento dall'esercizio	19.115	19.115
Totale variazioni	(19.115)	(18.453)
Valore di fine esercizio		
Costo	149.543	149.543
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	61.153	61.153
Valore di bilancio	88.390	88.390

Si riferiscono a mobili, arredi, macchine elettroniche.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
30.560.537	23.210.256	7.350.281

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	10.524.397	42.000	10.566.397	6.795
Svalutazioni	3.000	-	3.000	-
Valore di bilancio	10.521.397	42.000	10.563.397	6.795
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.279.159	953.440	6.232.599	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	801.000	42.000	843.000	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	3.000	-	3.000	-
Altre variazioni	1	-	1	-
Totale variazioni	4.481.160	911.440	5.392.600	-
Valore di fine esercizio				
Costo	15.002.557	953.440	15.955.997	6.795
Valore di bilancio	15.002.557	953.440	15.955.997	6.795

Partecipazioni

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate e collegate (art. 2427, primo comma, n. 5, C.c.).

Le suddette partecipazioni si riferiscono a:

- il 100% del capitale sociale della FUTURA CASA SRL UNIPERSONALE;
- il 100% del capitale sociale della IMMOBILIARE VERONICA 84 SRL IN LIQUIDAZIONE;
- il 100% del capitale sociale della AD BARSANTI SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD POGGETTO SRL;
- il 51% del capitale sociale della AD FACILITY MANAGEMENT SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD VERONA SRL;
- il 100% del capitale sociale della SAN GIULIANO SRL;
- il 100% del capitale sociale della SAN GIOVANNI BATTISTA SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD CAPITAL 3 SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD GREEN HOUSE SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD ISLAS BALEARES SL;
- il 100% del capitale sociale della AD LIGURIA SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD STREET RENT SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD STUDENT FIRENZE SRL;
- il 100% del capitale sociale della BLUECAP SRL;
- il 100% del capitale sociale della SAN GIOVANNI SRL;
- il 100% della società AD CARRARA SRL;
- il 50% del capitale sociale della DFL SRL;
- il 100% del capitale sociale della AD CASA USA LCC;
- il 100% del capitale sociale della AD GREEN POWER SRL;

Mentre controllate indirettamente, tramite controllate:

- AD RIMAGGIO SRL;
- A.& I. INVESTIMENT SRL;
- AD CAPITAL 2 SRL;
- BLUECAPITAL SRL;
- SAN RANIERI SRL;
- AD LIVORNO SRL.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Si rileva che, a fronte delle perdite registrate nel corso dell'esercizio e della conseguente erosione del patrimonio netto per le controllate AD SAN GIOVANNI BATTISTA SRL e AD CASA USA LCC, la società ha deciso di effettuare degli accantonamenti a fondo rischi per coperture perdite per complessivi Euro 62.336,00.

Si rileva che nel corso dell'esercizio si è provveduto ad incrementare il valore delle seguenti partecipazioni a seguito di capitalizzazione di finanziamenti:

- AD CARRARA SRL: incremento pari ad Euro 55.000;
- AD GREEN HOUSE SRL: incremento pari ad Euro 223.600;
- AD LIGURIA SRL: incremento pari ad Euro 75.000;
- AD STUDENT SRL: incremento pari ad Euro 3.707.000;
- AD VERONA SRL: incremento pari ad Euro 20.000;
- FUTURA CASA SRL: incremento pari ad Euro 1.300.000;
- AD POGGETTO SRL: incremento pari ad Euro 800.000;
- AD GREEN POWER SRL: costituita per euro 10.000;
- SAN GIOVANNI BATTISTA SRL: incremento pari ad Euro 52.000.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio precedente la società aveva proceduto a svalutare completamente la partecipazione nella società AD IDSLAS BALEARES SRL per Euro 3.000. nel 2023 tale valore è stato ripristinato in quanto la società ha ottenuto nel corso dell'esercizio un risultato molto positivo.

Inoltre nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione in CETAN SRL.

Nel corso dell'esercizio sono state cedute le seguenti partecipazioni, al valore di carico:

- SAN RANIERI SRL per Euro 800.000;
- AD EMILIA ROMAGNA per Euro 10.000;
- A. & I. INVESTMENT SRL per Euro 21.000.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	10.762.446	3.124.414	13.886.860	13.886.860	-
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	717.000	(717.000)	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	1.160.618	(449.733)	710.885	708.777	2.108
Totale crediti immobilizzati	12.640.064	1.957.681	14.597.745	14.595.637	2.108

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2022	Svalutazioni	31/12/2023
Imprese controllate	10.762.446	(3.124.414)	13.886.860
Imprese collegate	717.000	717.000	
Altri	1.160.618	449.733	710.885
Totale	12.640.064	(1.957.681)	14.597.745

Si riporta il dettaglio degli incrementi relativi all'esercizio:

	Incrementi
Imprese controllate	1.716.632
Imprese collegate	360.000
Altre imprese	1.130.979

Alla data di riferimento del bilancio, i crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie si riferiscono a:

- Euro 10.885,00 depositi cauzionali vs. fornitori vari;
- Euro 13.886.860 a finanziamenti vs. società controllate e collegate erogati a sostegno delle varie iniziative immobiliari;
- Euro 700.000 depositi cauzionali c/acquisti;

Gli altri titoli delle immobilizzazioni finanziarie si riferiscono a quote di azioni di istituti di credito iscritti al valore nominale:

- Azioni BCC per Euro 2.582,00;
- Quote Chianti Banca per Euro 4.213,00.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
11.571.259	11.854.205	(282.946)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Le rimanenze riguardano immobili in corso di ristrutturazione e lavorazioni fatte per conto terzi.

Il criterio seguito per la valorizzazione degli immobili finiti ed in corso di ristrutturazione, è stato 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, ...).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.112.193	659.915	7.772.108
Lavori in corso su ordinazione	4.742.012	(942.861)	3.799.151
Totale rimanenze	11.854.205	(282.946)	11.571.259

Gli immobili in corso di ristrutturazione sono valorizzati in complessivi Euro 7.772.108 e riguardano:

- immobile posto in Via Aretina (FI) Euro 1.263.038;
- Immobili posti in Via Cavour (FI) Euro 558.869;
- Immobili posti in Via Caldieri (FI) Euro 8.197;
- Immobili posti in Via Baracca (FI) Euro 89.990;
- Immobili posti in Via Rattazzi (FI) Euro 289.808;
- Immobili posti in Via delle Ruote (FI) Euro 485.254;
- Immobili posti in Via Squarcialupi (FI) Euro 32.939;
- Immobili posti a Pian di Sco' (AR) Euro 107.239;
- Immobili posti loc. Matassino per Euro 178.371;
- Immobili posti loc. Fratti (PI) per Euro 343.070;
- Immobili posti a Pontassieve per Euro 905.040;
- Immobili posti a Firenze in Via De' Robertis per Euro 109.062;
- Immobili posti a Fucecchio (FI) per Euro 49.211;
- Immobili posti a Firenze SMN per Euro 52.572;
- Immobili posti a Firenze Via Burchi Poggetto per Euro 2.983.995;
- Immobili Campo d'Arrigo per Euro 315.453;
- Immobili Pian di Sco' per Euro 107.239,00.

I lavori in corso su beni di terzi invece ammontano a complessivi Euro 3.799.151 e si distinguono in:

- complesso immobiliare sito a Pisa per Euro 157.404;
- complesso immobiliare sito a Firenze in Via della Gora per Euro 33.329;
- complesso immobiliare sito a Livorno in Via Torre Cigna per Euro 31.500;
- complesso immobiliare sito a Firenze in Via Libertà per Euro 146.494;
- complesso immobiliare sito a Firenze loc. Rimaggio per Euro 1.332.529;
- complesso immobiliare sito a Firenze in Via Conventino per Euro 2.001.690;

- complesso immobiliare sito a Firenze in Via Panciatichi per Euro 94.200;
- complesso immobiliare sito a Fiesole in via Covoni per Euro 2.005.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
16.027.229	11.943.863	4.083.366

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.772.562	(862.756)	1.859.807	1.859.807
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.518.422	1.601.755	3.120.177	3.120.177
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.328.918	(975.788)	2.353.130	2.353.130
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.373.960	4.320.155	8.694.115	8.694.115
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	11.943.863	4.083.366	16.027.229	16.027.229

Si rileva che non si è provveduto ad evidenziare la ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto si riferiscono per la totalità a crediti vs. clienti italiani.

Tra gli altri crediti si evidenzia la presenza di acconti a fornitori a vario titolo per complessivi Euro 2.413.605 oltre a caparre per acquisti per complessivi Euro 6.280.510.

Si rileva, inoltre, che i crediti vs. clienti sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti appostato nell'esercizio per l'importo di Euro 131.703.

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.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
16.506	31.396	(14.890)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati	31.396	(14.890)	16.506
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	31.396	(14.890)	16.506

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
327.185	629.648	(302.463)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	629.612	(302.519)	327.093
Denaro e altri valori in cassa	36	56	92
Totale disponibilità liquide	629.648	(302.463)	327.185

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
218.249	172.280	45.969

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	172.280	45.969	218.249
Totale ratei e risconti attivi	172.280	45.969	218.249

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi si distinguono in:

- Assicurazioni per Euro 40.010;
- Canoni noleggi vari per Euro 5.293;
- Mediazioni/prestazioni per Euro 85.200;
- Oneri bancari per Euro 87.745.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
15.415.417	12.539.598	2.875.819

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	10.000.000	-		10.000.000
Riserva legale	152.500	300		152.500
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	31.396	(14.890)		16.506
Utili (perdite) portati a nuovo	2.613.301	(257.299)		2.356.002
Utile (perdita) dell'esercizio	(257.299)	257.299	2.890.409	2.890.409
Totale patrimonio netto	12.539.598	(14.590)	2.890.409	15.415.417

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	10.000.000	B
Riserva legale	152.500	A,B
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	16.506	A,B
Utili portati a nuovo	2.356.002	A,B,C,D
Totale	12.525.008	

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater.

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
Valore di inizio esercizio	31.396

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a conto economico	(14.890)
Valore di fine esercizio	16.506

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.000.000	152.200	2.644.697	(257.299)	12.539.598
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		300	(272.189)	257.299	(14.590)
Risultato dell'esercizio corrente				2.890.409	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.000.000	152.500	2.372.508	2.890.409	15.415.417

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
767.849	2.361.358	(1.593.509)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.361.358	2.361.358
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	1.593.509	1.593.509
Totale variazioni	(1.593.509)	(1.593.509)
Valore di fine esercizio	767.849	767.849

I decrementi sono conseguenti principalmente a:

- definizione totale e/o parziale di alcuni contenziosi con l'Agenzia Entrate in essere per i quali nello scorso esercizio erano stati accantonati fondi per far fronte agli eventuali oneri/sanzioni/interessi relativi ai rilievi evidenziati, per Euro 1.076.368;
- venir meno di alcuni rischi contrattuali a seguito di transazioni eseguite per Euro 269.000;
- venir meno di svalutazioni crediti e/o partecipazioni relativamente alla società AD ISLAS BALEARES SL che, invece, nel corso del 2023 ha conseguito un importante risultato economico permettendo alla società di rientrare dei finanziamenti erogati nel tempo, per Euro 119.739;
- venir meno di svalutazioni crediti e/o partecipazioni relativamente alla società SAN GIOVANNI BATTISTA SRL che, invece, nel corso del 2023 ha conseguito un risultato economico permettendo alla società di rientrare dei finanziamenti erogati nel tempo, per Euro 52.000;
- varie per il residuo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
81.267	61.419	19.848

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	61.419
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(19.848)
Totale variazioni	19.848
Valore di fine esercizio	81.267

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Tale posta contabile 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.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
44.319.095	34.759.604	9.559.491

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	235.600	(235.600)	0	-	0
Debiti verso banche	9.256.266	951.208	10.207.474	2.185.599	8.021.875
Debiti verso altri finanziatori	2.496.764	1.775.068	4.271.832	-	4.271.832
Acconti	10.954.352	19.588	12.913.158	12.913.158	-
Debiti verso fornitori	2.631.917	607.464	3.239.381	3.239.381	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	541.965	541.965	541.965	-
Debiti verso imprese controllate	7.461.078	2.947.659	10.408.737	10.408.737	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso imprese collegate	-	12.410	12.410	12.410	-
Debiti tributari	1.276.943	392.824	1.669.767	1.669.767	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.061	(1.321)	20.740	20.740	-
Altri debiti	424.623	609.008	1.033.631	1.033.631	-
Totale debiti	34.759.604	9.559.491	44.319.095	32.025.388	12.293.707

Il saldo del debito vs. banche al 31.12.2023, pari ad Euro 10.207.474, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie anticipi ricevuti dai clienti a fronte di forniture di beni e servizi non ancora effettuate per l'importo di Euro 11.118.158, mentre per euro 1.795.000 riguarda caparre ricevute su vendite.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività di imposte certe e determinate, accoglie imposte di competenza di varia natura (Ritenute, IMU, ...) oltre ad imposte relative ad anni precedenti oggetto di rateizzo.

Non si è proceduto alla ripartizione dei debiti per area geografica poiché tutti i creditori sono italiani.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	0
Debiti verso banche	824.994	824.994	9.382.480	10.207.474
Debiti verso altri finanziatori	-	-	4.271.832	4.271.832
Acconti	-	-	12.913.158	12.913.158
Debiti verso fornitori	-	-	3.239.381	3.239.381
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	541.965	541.965
Debiti verso imprese controllate	-	-	10.408.737	10.408.737
Debiti verso imprese collegate	-	-	12.410	12.410
Debiti tributari	-	-	1.669.767	1.669.767
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.740	20.740
Altri debiti	-	-	1.033.631	1.033.631
Totale debiti	824.994	824.994	43.494.101	44.319.095

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
423.410	421.325	2.085

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	103.071	37.447	140.518
Risconti passivi	318.254	(35.362)	282.892
Totale ratei e risconti passivi	421.325	2.085	423.410

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I ratei passivi si riferiscono a:

- Interessi/oneri bancari per Euro 42.722;
- Ratei personale dipendente per Euro 97.796.

I risconti passivi si riferiscono esclusivamente a quote relative a crediti fiscali anni futuri per Euro 282.892,00.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.896.270	14.104.404	1.547.751

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.308.644	8.750.694	3.557.950
Variazioni rimanenze prodotti	(282.946)	5.160.321	(5.443.267)
Altri ricavi e proventi	2.870.562	193.389	2.677.173
Totale	14.896.260	14.104.404	791.856

Per quanto riguarda i ricavi, si rileva la seguente ripartizione:

- Euro 701.000 relativi a cessioni di immobili;
- Euro 11.607.644 relativi a lavori effettuati per conto terzi e prestazioni di servizi.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
11.048.343	15.274.082	(4.225.739)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.277.832	3.790.566	(2.512.834)
Servizi	7.398.310	8.038.360	(640.050)
Godimento di beni di terzi	113.838	96.634	17.204
Salari e stipendi	449.175	354.794	94.382
Oneri sociali	110.740	102.124	8.616
Trattamento di fine rapporto	29.835	26.372	3.463
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	18.364	4.741	13.623
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	65.024	65.321	(297)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	19.115	22.647	(3.532)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	5.760		5.760
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	100.586	1.914.002	(1.813.416)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.459.863	858.521	601.342
Totale	11.048.343	15.274.082	(4.225.739)

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(340.999)	(544.739)	203.740

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione	741.937	0	741.937
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	14.900	39	14.861
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.097.836)	(544.778)	(553.058)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(340.999)	(544.739)	203.740

Composizione dei proventi da partecipazione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
741.937	0	741.937

Proventi diversi dai dividendi	
Da imprese collegate	741.937

Trattasi di plusvalenza derivante da cessione a terzi della partecipazione (30%) della società CETAN SRL.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	1.097.836
Totale	1.097.836

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	941	941
Altri proventi	13.959	13.959
Totale	14.900	14.900

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
0	1.501.151	(1.501.151)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	0	1.501.151	(1.501.151)
Totale	0	1.501.151	(1.501.151)

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
616.509	44.033	572.476

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	616.509	44.033	572.476
IRES	456.021	0	456.021
IRAP	160.488	44.033	116.455
Totale	616.509	44.033	572.476

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	3.506.918	
Onere fiscale teorico (%)	24%	841.660

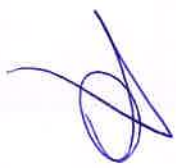
Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	3.506.918	
PEX PLUSVALENZA CETAN SRL	-704.840	
Sopravvenienze no tax	-37.019	
Utilizzo fondi non tassati	-1.598.052	
TOTALE RIPRESE	-2.339.911	
Spese autovetture	37.738	
Multe e sanzioni	792.471	
Amm.to avv.to	20.332	
Accantonamenti ind.li	100.586	
Vitto	3.643	
Spese telefoniche	55	
IMU	40.291	
Min. autovetture	4.808	
Interessi passivi ind.li	93.863	
TOTALE RIPRESE	+1.093.787	
IMPONIBILE FISCALE	2.260.794	
ACE 2023 E PREGRESSA	-360.706	
IMPONIBILE FISCALE	1.900.088	
Imposta IRES		456.021
Imposta IRES EFFETTIVA	13%	

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (+COSTI PERSONALE + SVALUTAZIONI VARIE)	4.562.378	
IMU	+40.291	
Multe e sanzioni	+792.471	
Avv.to no tax	+20.332	
CUNEO FISCALE	-452.705	
UTILIZZO FONDI NO TASSABILI	-1.633.133	
Totale	+3.329.634	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	160.488

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (+COSTI PERSONALE + SVALUTAZIONI VARIE)	4.562.378	
IMU	+40.291	
Multe e sanzioni	+792.471	
Avv.to no tax	+20.332	
CUNEO FISCALE	-452.705	
UTILIZZO FONDI NO TASSABILI	-1.633.133	
Totale	+3.329.634	
Irap effettiva (%)	4,82	160.488

Si precisa, inoltre, che a seguito della riportabilità degli interessi passivi ROL, pari ad Euro 93.863 si sarebbero originate imposte anticipate per complessivi Euro 22.527,00 ovvero $93.863 \times 24\%$. Per prudenza, non si è provveduto ad evidenziare le DTA relative a tale posta e/o altre componenti derivanti da differenze temporanee civilistico/fiscale.



Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.

Le operazioni sono state tutte concluse a condizioni di mercato.

Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni (SI/NO)
STATO PATRIMONIALE		
FIN.TO INFR.AD VERONA SRL	57.430	Finanziario
FIN.TO INFR. AD GREEN HOUSE SRL	350.000	Finanziario
FIN.TO INFR. AD STREET RENT SRL	1.937.728	Finanziario
FIN.TO INFR. BLUECAP SRL	2.320.385	Finanziario
FIN.TO INFR. AD CARRARA SRL	3.016.100	Finanziario
FIN.TO INFR. AD CAPITAL 3 SRL	1.300	Finanziario
FIN.TO INFR. AD CAPITAL 2 SRL	1.500	Finanziario
FIN.TO INFR. SAN GIOVANNI BATTISTA SRL	2.590.405	Finanziario
FIN.TO INFR. SAN GIOVANNI SRL	996.084	Finanziario
FIN.TO INFR. AD CASA USA LCC	568.605	Finanziario
FIN.TO AD STUDENT SRL	1.825.626	Finanziario
FIN.TO INFR. AD GREEN POWER SRL	221.695	Finanziario
CLIENTE BLUECAP SRL	90.132	Lavori edili
CLIENTE LANENA IMMOBILIARE SRL	1.366.308	Lavori edili
CLIENTE AD STREET RENT SRL	25.650	Lavori edili
CLIENTE MIS NENAS SNC	18.031	Lavori edili
CLIENTE REDIN GABRIELA MONSERRATH	105.000	Lavori edili
CLIENTE SAN GIOVANNI SRL	50.325	Lavori edili
CLIENTE AD STUDENT SRL	25.620	Lavori edili
CLIENTE ANDREA DURANTI	191.983	Lavori edili
CLIENTE AD VERONA SRL	32.025	Lavori edili
CLIENTE SAN GIULIANO SRL	37.000	Lavori edili
CLIENTE FUTURA CASA SRL	32.025	Lavori edili
CLIENTE AD CAPITAL 3 SRL	12.810	Service
CLIENTE AD CAPITAL 2 SRL	12.810	Service
CLIENTE BLUECAPITAL SRL	6.710	Service
FT.DA EMETT.GIULLARI DURANTI	150.000	Lavori edili
FT.DA EMETT. AD GREEN POWER SRL	133.500	Service
FT.DA EMETT. AD POGGETTO SRL	150.000	Service
FT.DA EMETT. BLUECAP SRL	9.000	Service
FT.DA EMETT. AD STUDENT SRL	1.225.000	Lavori edili
FT.DA EMETT. AD STREET RENT SRL	162.500	Lavori edili
FT.DA EMETT. SAN GIULIANO SRL	85.000	Lavori edili
FT.DA EMETT. FUTURA CASA SRL	844.100	Lavori edili

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni (SI/NO)
FT.DA EMETT. VERONICA IMMOBILIARE 84 SRL	81.600	Service
CREDITI V/FUTURA CASA SRL C/CONSOLID.FISCALE	60.745	Finanziario
C/C TESORERIA BLUECAP SRL TASSO ZERO	(1.049.630)	Finanziario
C/C TESORERIA FUTURA CASA SRL SRL tasso zero	(30.300)	Finanziario
C/C TESORERIA AD RIMAGGIO SRL tasso zero	(1.534.292)	Finanziario
C/C TESORERIA IMMOBILIARE VERONICA 84 SRL tasso zero	(1.111.791)	Finanziario
C/C TESORERIA AD LIGURIA SRL TAS.ZERO	869	Finanziario
C/C TESORERIA AD GREEN HOUSE SRL TAS.ZERO	42.786	Finanziario
C/C TESORERIA DFL SRL TAS.ZERO	(12.410)	Finanziario
C/C TESORERIA S. GIULIANO SRL TAS.ZERO	(641.000)	Finanziario
C/C TESORERIA LANENA IMMOBILIARE SRL TAS.ZERO	260.293	Finanziario
C/C TESORERIA AD POGGETTO SRL TAS. ZERO	(839.385)	Finanziario
C/C TESORERIA AD ISAL BALEARES LC TAS.ZERO	(680.000)	Finanziario
CREDITI VS. LANENA IMMOBILIARE SRL	80.324	Commerciale
CREDITI VS MIS NENS SNC	579	Commerciale
ANTICIPO LAVORI CONVENTINO FUTURA CASA SRL	(4.118.158)	Commerciale
ANTICIPO LAVORI GORA FUTURA CASA SRL	(1.200.000)	Commerciale
ANTICIPO LAVORI PANCIATICHI AD STUDENT SRL	(4.100.000)	Commerciale
ANTICIPO LAVORI RIMAGGIO AD RIMAGGIO SRL	(1.000.000)	Commerciale
ANTICIPO LAVORI LOCATELLI SAN GIULIANO SRL	(600.000)	Commerciale
FORNITORE FUTURACASA SRL	(599)	Commerciale
FIN. INFRUTTIFERO ANDREA DURANTI	(2.328.712)	Finanziario
DEBITO V/VERONICA IMMOBILIARE 84 SRL DA CONSOLID.FISC.	(843.252)	Commerciale
DEBITO V/IMMOBILIARE VERONICA 84 SRL CAPARRA	(25.000)	Commerciale
DEBITO V/DURANTI ANDREA PER CAPARRA	1.990.510	Commerciale
FATT. DA RIC. FUTURA CASA SRL	(4.225)	Commerciale
FATT. DA RIC. AD CAPITAL 3 SRL	(480.010)	Commerciale
DEBITO V/FUTURA CASA DA CONSOLIDATO FISCALE	(117.336)	Commerciale
DEBITO V/LANENA IMMOBILIARE SRL	(120)	Commerciale
DEBITO BLUECAP IVA DI GRUPPO	(286.351)	Finanziario
DEBITO SAN GIULIANO SRL IVA DI GRUPPO	(72.371)	Finanziario
DEBITO FUTURA CASA SRL IVA DI GRUPPO	(216.636)	Finanziario
DEBITO AD STUDENT SRL IVA DI GRUPPO	(317.159)	Finanziario
AD CAPITAL 3 SRL CONTRATTO CO-IN.	(2.160.000)	Commerciale
CONTO ECONOMICO		
LAVORI a FUTURA CASA SRL	844.100	RICAVI
LAVORI a SAN GIULIANO SRL	555.000	RICAVI
LAVORI a BLUECAP SRL	8.526.385	RICAVI
LAVORI a AD STUDENT SRL	1.225.000	RICAVI
PRESTAZIONI a AD GREEN POWER SRL	133.500	RICAVI
PRESTAZIONI a IMM.RE VERONICA 84 SRL	81.600	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD CAPITAL 2	6.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD CAPITAL 3	6.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD POGGETTO	18.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE BLUECAP	24.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD STUDENT	12.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD STREET REIT	12.000	RICAVI

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni (SI /NO)
PRESTAZIONI SERVICE AD VERONA	15.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE FUTURA CASA	15.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE IMM. VERONICA	24.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE AD RIMAGGIO	18.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE SAN GIOVANNI	15.000	RICAVI
PRESTAZIONE SERVICE DFL SRL	24.000	RICAVI
PRESTAZIONI a SAN GIULIANO	15.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE A LANENA IMM.RE SRL	6.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE A MIS NENAS SNC	6.000	RICAVI
PRESTAZIONI SERVICE A BLUECAPITAL SRL	5.500	RICAVI

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Ci preme dare evidenza dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31.12.2023 in predicato dell'approvazione del bilancio relativo a detto esercizio.

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 connessi connessori.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che, nel corso dell'esercizio, non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al	Euro	2.890.409
5% a riserva legale	Euro	144.520
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	
a nuovo	Euro	2.745.889

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

IL PRESIDENTE DEL CDA



(Sig. Andrea Duranti)

Attestazione di conformità ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies della L. 340/2000.

Il sottoscritto Sig. Andrea Duranti attesta che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

Firmato (Sig. Andrea Duranti)

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio autorizzata con provvedimento n. 10882/2001/T2 del 13/03/2001

A.E. Dir. Reg. Toscana

