DOVEVIVO S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

Dati anagrafici	
Sede in	20159 MILANO (MI) Viale Stelvio 66
Codice Fiscale	00406960732
Numero Rea	MI 1838078
P.I.	00406960732
Capitale Sociale Euro	1000000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	149.070	6.357
2) costi di sviluppo	2.106	3.779
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	169.544	115.487
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	36.399	38.686
6) immobilizzazioni in corso e acconti	69.284	82.578
7) altre	5.786.885	3.757.150
Totale immobilizzazioni immateriali	6.213.288	4.004.037
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	164.072	169.394
2) impianti e macchinario	7.957	3.131
4) altri beni	3.577.658	2.767.972
Totale immobilizzazioni materiali	3.749.687	2.940.497
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	250	250
Totale partecipazioni	250	250
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.939	7.351
esigibili oltre l'esercizio successivo	306.142	158.757
Totale crediti verso altri	327.081	166.108
Totale crediti	327.081	166.108
3) altri titoli	12.899	389
Totale immobilizzazioni finanziarie	340.230	166.747
Totale immobilizzazioni (B)	10.303.205	7.111.281
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	45.944	48.052
Totale rimanenze	45.944	48.052
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	545.757	936.763
Totale crediti verso clienti	545.757	936.763
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	515.986	308.526
Totale crediti tributari	515.986	308.526
5-ter) imposte anticipate	44.816	62.148
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	213.531	425.855
Totale crediti verso altri	213.531	425.855
Totale crediti	1.320.090	1.733.292
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.966.600	587.745

2) assegni	1.980	2.116
3) danaro e valori in cassa	14.954	2.741
Totale disponibilità liquide	1.983.534	592.602
Totale attivo circolante (C)	3.349.568	2.373.946
D) Ratei e risconti	1.384.361	1.199.725
Totale attivo	15.037.134	10.684.952
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	500.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	549.811	97.982
IV - Riserva legale	49.969	24.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	225.861 ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	225.861	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	415.884	284.334
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	517.704	519.380
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(211.736)	-
Totale patrimonio netto	2.547.493	1.425.697
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	13.629	40.477
Totale fondi per rischi ed oneri	13.629	40.477
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	152.011	98.493
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.683.155	890.212
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.667.657	1.653.625
Totale debiti verso banche	4.350.812	2.543.837
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.558	9.902
Totale acconti	7.558	9.902
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.044.209	619.531
Totale debiti verso fornitori	1.044.209	619.531
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	426.176	517.583
Totale debiti tributari	426.176	517.583
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.578	60.802
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.578	60.802
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.264.504	1.122.173
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.223.673	2.344.233
Totale altri debiti	4.488.177	3.466.406
Totale debiti	10.408.510	7.218.061
E) Ratei e risconti	1.915.491	1.902.224
Totale passivo	15.037.134	10.684.952

(1)

Varie altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
9) Plusvalenza alienazione azioni proprie	225.860	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.225.662	10.896.627
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	182.285	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	108.560	-
altri	1.163.123	786.394
Totale altri ricavi e proventi	1.271.683	786.394
Totale valore della produzione	15.679.630	11.683.021
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	121.558	55.632
7) per servizi	3.036.940	2.225.696
8) per godimento di beni di terzi	6.926.998	5.418.559
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.601.517	977.390
b) oneri sociali	327.461	212.333
c) trattamento di fine rapporto	96.444	58.893
e) altri costi	63.049	16.746
Totale costi per il personale	2.088.471	1.265.362
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	887.230	537.440
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	778.253	578.841
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	87.697	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	18.271	22.067
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.771.451	1.138.348
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.108	(2.750)
12) accantonamenti per rischi	-	33.585
14) oneri diversi di gestione	958.376	668.908
Totale costi della produzione	14.905.902	10.803.340
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	773.728	879.681
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	430	371
Totale proventi diversi dai precedenti	430	371
Totale altri proventi finanziari	430	371
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	45.123	42.350
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.123	42.350
17-bis) utili e perdite su cambi	-	16
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(44.693)	(41.963)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	729.035	837.718
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	194.000	349.710
imposte differite e anticipate	17.331	(31.372)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	211.331	318.338
21) Utile (perdita) dell'esercizio	517.704	519.380

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	517.704	519.380
Imposte sul reddito	211.331	318.338
Interessi passivi/(attivi)	44.693	41.979
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(2.587)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	773.728	877.110
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	96.881	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.665.483	1.116.281
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	87.960	(132.067)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(410)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.849.914	984.214
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.623.642	1.861.324
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.108	(6.550)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	391.006	(518.574)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	424.678	233.169
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(184.636)	(447.244)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	13.267	854.831
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.129.200	566.599
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.775.623	682.231
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.399.265	2.543.555
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(44.693)	(41.979)
(Imposte sul reddito pagate)	(359.540)	(515.410)
(Utilizzo dei fondi)	(69.800)	75.696
Totale altre rettifiche	(474.033)	(481.693)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.925.232	2.061.862
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.587.444)	-
Disinvestimenti	1	(1.253.751)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.184.440)	-
Disinvestimenti	-	(2.076.126)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(188.624)	-
Disinvestimenti	15.141	119.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.945.366)	(3.210.877)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	792.943	319.354
Accensione finanziamenti	1.014.032	514.009
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	815.828	(99.998)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(211.736)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.411.067	733.365
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.390.933	(415.650)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	587.745	1.004.674
Assegni	2.116	1.908
Danaro e valori in cassa	2.741	1.672
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	592.602	1.008.254
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.966.600	587.745
Assegni	1.980	2.116
Danaro e valori in cassa	14.954	2.741
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.983.534	592.602

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 517.704.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo offerti per affitti di media e lunga durata a giovani lavoratori e studenti, in qualità di leader con riferimento al mercato italiano.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nel corso dell'esercizio la Società si è dotata di una nuova sede sociale di circa 1.500 mq al fine di perseguire gli obiettivi meglio descritti nella Relazione sulla gestione cui si rimanda.

Nel corso dell'anno vi sono stati due diversi aumenti di capitale sia a titolo gratuito che a pagamento, questi ultimi capaci di dotare di nuova finanza la Società per circa euro 590 mila.

Come illustrato puntualmente nel prosieguo del presente documento, la Vostra Società ha operato un acquisto di azioni proprie, parzialmente cedute nel corso dell'esercizio, realizzando un plusvalore sul prezzo di cessione iscritto in una apposita riserva di patrimonio netto.

La Vostra Società ha svolto con successo un'attività di ricerca e sviluppo nell'ambito di un progetto denominato "Dovevivo 4.0" impiegando risorse interne e professionisti specializzati, coadiuvata da un partner scientifico universitario. All'interno del citato progetto si sono perseguiti diversi obiettivi. Principalmente la Società si è voluta dotare di applicativi WEB integrati con il gestionale aziendale capaci di accompagnarla in un progetto di crescita importante e ambizioso quale quello che sta vivendo e che la aspetta nei prossimi anni.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 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 presente bilancio è il primo predisposto dalla Società in forma ordinaria avendo la Società superato i limiti dimensionali previsti dall'art. 2435 bis c.c..

La Società non ha cambiato l'applicazione di alcun principio contabile rispetto all'annualità precedente.

Il seguente bilancio 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 migliaia di Euro/ (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.

Criteria di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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

L'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito

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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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.

Deroghe

(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.

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.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile; nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono stati ammortizzati per quanto concerne le licenze a tempo indeterminato, in ragione della loro residua possibilità di utilizzazione, mentre per quanto concerne le licenze a tempo determinato, in ragione della lunghezza del contratto.

Il costo relativo al sito internet è stato ammortizzato in cinque anni.

Il costo relativo al marchio è stato ammortizzato in dieci anni.

I costi relativi agli investimenti su beni terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di locazione, considerato il periodo di rinnovo e in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà, sia dell'esperienza maturata sui dati storici dalla Società.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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.

Non vi sono casistiche in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni similari o equiparabili e pertanto non vi sono cespiti iscritti in bilancio in ragione del valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.

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:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Mobili e arredi	15%
Impianti e macchinari	15%
Autoveicoli e motoveicoli	25%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Non sono state effettuate rivalutazioni in base alle leggi (speciali, generali o di settore) né rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La Società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.

Non vi sono crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Nel costo non sono stati capitalizzati gli oneri finanziari.

Titoli

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Partecipazioni

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di 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.

Azioni proprie

L'acquisto di azioni proprie comporta una riduzione del patrimonio netto di eguale importo, tramite l'iscrizione nel passivo del bilancio di una specifica voce con segno negativo.

In caso di successiva cessione la differenza tra il valore contabile della riserva negativa per azioni proprie e il valore di realizzo delle azioni alienate è imputata ad incremento o decremento del patrimonio netto. Di conseguenza, la cessione di azioni proprie non determina l'insorgenza di componenti reddituali (plusvalenze e minusvalenze) a Conto Economico.

Strumenti finanziari derivati

La Società non ha investito in alcun strumento finanziario derivato.

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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di rettifica

Non ve ne sono.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non vi sono crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano 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). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nelle garanzie prestate dalla Società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

Nel caso di fidejussione prestata dalla Società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio. Qualora sia stato pattuito il *beneficium divisionis*, l'ammontare complessivo del debito esistente alla data di riferimento del bilancio corrisponde al valore totale mentre l'ammontare del pro-quota garantito risulta pari a alla quota di pertinenza.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non ve ne sono

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.213.288	4.004.037	2.209.251

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	15.266	7.144	196.409	47.580	82.578	5.417.382	5.766.359
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.909	3.365	80.922	8.894	-	1.660.232	1.762.322
Valore di bilancio	6.357	3.779	115.487	38.686	82.578	3.757.150	4.004.037
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	206.286	-	122.537	2.745	69.284	2.783.588	3.184.440
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(82.578)	82.578	-
Ammortamento dell'esercizio	63.573	1.429	63.943	5.032	-	753.252	887.230
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	244	4.537	-	-	83.179	87.960
Totale variazioni	142.713	(1.673)	54.057	(2.287)	(13.294)	2.029.735	2.209.251
Valore di fine esercizio							
Costo	221.552	7.144	307.799	50.325	69.284	8.248.908	8.905.012
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	72.482	5.038	138.255	13.926	-	2.462.023	2.691.724
Valore di bilancio	149.070	2.106	169.544	36.399	69.284	5.786.885	6.213.288

Spostamenti da una ad altra voce

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

Non ve ne sono ad eccezione dell'iscrizione delle immobilizzazioni in corso riferibili all'esercizio precedente entrate in funzione nell'anno.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Relativamente alle spese incrementative su beni di terzi sono state operate svalutazione del valore residuo della relativa immobilizzazione per un valore complessivo di circa euro 87 mila principalmente in ragione del fatto che la Società non ha proseguito nella conduzione dell'immobile cui dette spese si riferiscono. Ne deriva che da tale momento è venuta meno la residua utilità futura dell'immobilizzo.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

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 /2016	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12 /2017
Costituzione					
Trasformazione	6.357			3.053	3.304
Fusione					
Aumento capitale sociale		32.233		6.447	25.786
Costi di selezione del personale per figure apicali e necessarie alla realizzazione del piano di crescita eccezionale		174.053		54.073	119.980
Totale	6.357	206.286		63.573	149.070

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi per la selezione del personale nell'ambito di un processo di crescita aziendale e di implementazione di nuovi processi produttivi.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sostenuti dalla Società nell'ambito del progetto di Ricerca e Sviluppo Dovevivo 4.0, di cui si è detto retro, sono stati iscritti nelle relative immobilizzazioni a seconda della tipologia di bene prodotto dalla Società.

Più precisamente le iscrizioni a bilancio risultano essere state le seguenti:

- Diritti di brevetto industriale e diritto di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software tutelato) per euro 38.787 ammortizzati nell'esercizio 2017 per euro 14.359.
- Altre immobilizzazioni immateriali (software non tutelato) per euro 189.127 ammortizzate nell'esercizio 2017 per euro 37.825.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

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

Non ve ne sono.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.749.687	2.940.497	809.190

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	177.376	3.795	4.373.488	4.554.659
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.982	664	1.605.516	1.614.162
Valore di bilancio	169.394	3.131	2.767.972	2.940.497
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	5.995	1.581.449	1.587.444
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1	-	-	1
Ammortamento dell'esercizio	5.321	1.169	771.763	778.253
Totale variazioni	(5.322)	4.826	809.686	809.190
Valore di fine esercizio				
Costo	177.375	9.790	5.954.937	6.142.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.303	1.833	2.377.279	2.392.415
Valore di bilancio	164.072	7.957	3.577.658	3.749.687

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non si è operata alcuna svalutazione delle immobilizzazioni materiali non ricorrendone i presupposti.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Non si è operata alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni materiali.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la Società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di alcun contributo in conto capitale.

Operazioni di locazione finanziaria

Non ve ne sono

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
340.230	166.747	173.483

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	250	250	389
Valore di bilancio	250	250	389
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	-	12.510
Totale variazioni	-	-	12.510
Valore di fine esercizio			
Costo	250	250	12.899
Valore di bilancio	250	250	12.899

Partecipazioni

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

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	166.108	160.973	327.081	20.939	306.142	241.720
Totale crediti immobilizzati	166.108	160.973	327.081	20.939	306.142	241.720

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Imprese controllanti							

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Altri	166.108	176.114			15.141		327.081
Arrotondamento							
Totale	166.108	176.114			15.141		327.081

Non vi sono crediti immobilizzati di ammontare rilevante ad eccezione dei crediti per cauzioni versate alle proprietà per euro 266.505.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Non ve ne sono

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Non ve ne sono.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	327.081	327.081
Totale	327.081	327.081

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non ve ne sono

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
12.899	389	12.510

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia							
Altri	12.510						12.585
(F.do svalutazione titoli immob.ti)							

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Strumenti finanziari derivati							
Arrotondamento							
Totale	12.510						12.585

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della Società; non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

Non sono stati effettuati ripristini di valore di titoli precedentemente svalutati a causa di una perdita durevole di valore.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	250	250
Crediti verso altri	327.081	-
Altri titoli	12.899	12.585

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
quota partecipazione eurofidi	250	250
Totale	250	250

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Depositi Cauzionali	266.505	266.505
Crediti verso dipendenti per finanziamenti erogati	60.576	60.576
	-	(327.081)
Totale	327.081	-

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri ...	12.899	12.585
Totale	12.899	12.585

Nel bilancio non sono iscritti titoli per un valore superiore al loro *fair value*.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
45.944	48.052	(2.108)

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

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	48.052	(2.108)	45.944
Totale rimanenze	48.052	(2.108)	45.944

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non ve ne sono

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.320.090	1.733.292	(413.202)

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	936.763	(391.006)	545.757	545.757
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	308.526	207.460	515.986	515.986
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	62.148	(17.332)	44.816	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	425.855	(212.324)	213.531	213.531
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.733.292	(413.202)	1.320.090	1.275.274

La Società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto l'applicazione di detto criterio non avrebbe comportato effetti rilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Le imposte anticipate per Euro 44.816 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	545.757	545.757
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	515.986	515.986
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	44.816	44.816
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	213.531	213.531
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.320.090	1.320.090

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non ve ne sono.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016	27.941	10.508	27.941
Utilizzo nell'esercizio	15.774	10.508	15.774
Accantonamento esercizio	18.271	2.860	18.271
Saldo al 31/12/2017	30.438	2.860	30.438

Non vi sono crediti ceduti "pro solvendo" o "pro soluto".

Non sussistono, nel bilancio al 31/12/2017, importi rilevanti di crediti vincolati.

Nel corso dell'esercizio non sono variare le condizioni di pagamento dei crediti.

Non vi sono crediti al 31/12/2017 espressi in moneta estera.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non ve ne sono.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non vi sono imprese controllate o collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

Imprese controllate

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Imprese collegate

Non ve ne sono.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.983.534	592.602	1.390.932

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	587.745	1.378.855	1.966.600
Assegni	2.116	(136)	1.980
Denaro e altri valori in cassa	2.741	12.213	14.954
Totale disponibilità liquide	592.602	1.390.932	1.983.534

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.384.361	1.199.725	184.636

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	39.779	5.029	44.808
Risconti attivi	1.159.946	179.607	1.339.553
Totale ratei e risconti attivi	1.199.725	184.636	1.384.361

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconti attivi su locazioni passive appartamenti	601.206
Risconti attivi su spese condominiali appartamenti	305.796
Risconti attivi per imposta di registro appartamenti	192.470
Risconti attivi per costi su fidejussioni	62.881
Risconti attivi su locazioni attive appartamenti	39.488
Altri di ammontare non apprezzabile	182.520

Altri ratei attivi	44.808
	1.384.361

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c)

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.547.493	1.425.697	1.121.796

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	500.000	-	500.000	-		1.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	97.982	-	565.386	113.557		549.811
Riserva legale	24.000	-	25.969	-		49.969
Altre riserve						
Varie altre riserve	1	2	225.860	2		225.861
Totale altre riserve	1	2	225.860	2		225.861
Utili (perdite) portati a nuovo	284.334	-	493.411	361.861		415.884
Utile (perdita) dell'esercizio	519.380	-	517.704	519.380	517.704	517.704
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	(415.884)	(204.148)		(211.736)
Totale patrimonio netto	1.425.697	2	1.912.446	790.652	517.704	2.547.493

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
9) Plusvalenza alienazione azioni proprie	225.860
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	225.861

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	Quota disponibile
Capitale	1.000.000	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	549.811	A,B,C,D	399.780
Riserve di rivalutazione	-	A,B	-
Riserva legale	49.969	A,B	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserve statutarie	-	A,B,C,D	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D	-
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D	-
Varie altre riserve	225.861		225.860
Totale altre riserve	225.861		225.860
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	415.884	A,B,C,D	415.884
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(211.736)		-
Totale	2.029.789		1.041.524
Quota non distribuibile			151.176
Residua quota distribuibile			890.348

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
9) Plusvalenza alienazione azioni proprie	225.860	A,B,C,D	225.860
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D	-
	-	A,B,C,D	-
Totale	225.861		

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Non vi è alcuna riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi e di conseguenza alcuna sua movimentazione (art. 2427 bis, comma 1, n. 1 b) quater.

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	Riserve	Riserva acquisto azioni proprie e altre riserve da cessione azioni proprie	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	120.000	7.315	477.981	0	401.019	1.006.315
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi					(100.000)	(100.000)
- altre destinazioni	380.000	16.685	(380.000)		(16.685)	
Altre variazioni			2			2
- Incrementi			284.334			284.334
- Decrementi					284.334	(284.334)
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio precedente					519.380	519.380
Alla chiusura dell'esercizio precedente	500.000	24.000	382.317	0	519.380	1.425.697
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni			493.411		(519.390)	(25.969)
Altre variazioni						
- Incrementi	500.000	25.969	589.968	(190.024)		925.913
- Decrementi			(500.000)	204.148		(295.852)
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio corrente					517.704	517.704
Alla chiusura dell'esercizio corrente	1.000.000	49.969	965.696	14.124	517.704	2.547.493

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva sovrapprezzo azioni	549.811

Riserve	Valore
	549.811

Riserve incorporate nel capitale sociale

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dei soci, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo delle riserve di utili.

Riserve	Valore
Riserve di utili confluite in aumenti gratuiti di capitale	496.843
	496.843

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

La movimentazione delle azioni proprie è la seguente:

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
DOVEVIVO S.P.A.		211.736		211.736

A seguito di delibera dell'assemblea ordinaria del 15 maggio 2017 sono state acquistate n. 36.500 azioni proprie al prezzo di Euro 415.884 contro un nominale di Euro 36.500. In conformità alle disposizioni di legge, la percentuale è nel limite fissato dagli articoli 2357 e 2357 bis del Codice civile ed è stata costituita apposita riserva indisponibile di pari importo.

Il decremento è relativo all'alienazione di n. 17.917 azioni proprie per un prezzo totale di Euro 430.008.

L'utile derivante dall'alienazione delle azioni proprie è pari a Euro 225.860 ed è stato rilevato in una voce delle altre riserve del patrimonio netto.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
13.629	40.477	(26.848)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	40.477	40.477
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	6.737	6.737
Utilizzo nell'esercizio	33.585	33.585
Totale variazioni	(26.848)	(26.848)
Valore di fine esercizio	13.629	13.629

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 13.629, risulta così composta: fondi rischi ed oneri per perdite da fusione per euro 795, fondi rischi ed oneri per TARI contestata ma non dovuta per euro 12.834 (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
152.011	98.493	53.518

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	98.493
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	90.144
Utilizzo nell'esercizio	36.215
Altre variazioni	(411)
Totale variazioni	53.518
Valore di fine esercizio	152.011

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
10.408.510	7.218.061	3.190.449

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.543.837	1.806.975	4.350.812	1.683.155	2.667.657	-
Acconti	9.902	(2.344)	7.558	7.558	-	-
Debiti verso fornitori	619.531	424.678	1.044.209	1.044.209	-	-
Debiti tributari	517.583	(91.407)	426.176	426.176	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.802	30.776	91.578	91.578	-	-
Altri debiti	3.466.406	1.021.771	4.488.177	1.264.504	3.223.673	1.220.522
Totale debiti	7.218.061	3.190.449	10.408.510	4.517.180	5.891.330	1.220.522

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 4.350.812, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

La Società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 136.000, al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 233.584, delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 16, e del credito di imposta per ricerca e sviluppo per 197.140.

Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 58.000, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 65.263.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Nella voce altri debiti sono iscritti i debiti per cauzioni ricevute dagli inquilini per un importo complessivo di euro 3.936.544.

Come d'uso nel settore di riferimento esistono accordi contrattuali rispetto al puntuale pagamento dei canoni di locazione nonché rispetto al mantenimento in uso efficiente degli immobili condotti in locazione dalla Società.

Detto impegno è garantito dalla Società attraverso il rilascio a terzi di garanzie fideiussorie a prima richiesta in cui la Società ha rinunciato espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ.. Il valore del canone di tali garanzie rilasciate a terzi per singolo affitto equivale normalmente a sei mensilità del canone di locazione.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	4.350.812	4.350.812
Acconti	7.558	7.558
Debiti verso fornitori	1.044.209	1.044.209

Area geografica	Italia	Totale
Debiti tributari	426.176	426.176
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.578	91.578
Altri debiti	4.488.177	4.488.177
Debiti	10.408.510	10.408.510

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.):

La Società ha costituito un'ipoteca di primo grado, per la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), a favore del Creditore "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l." sull'immobile di proprietà sito in Milano alla via Barzoni 4 a garanzia dell'operazione di finanziamento a medio lungo termine della somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero).}

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche			
Debiti verso banche	336.804		4.014.008	4.350.812
Acconti	-		7.558	7.558
Debiti verso fornitori	-		1.044.209	1.044.209
Debiti tributari	-		426.176	426.176
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-		91.578	91.578
Altri debiti	-		4.488.177	4.488.177
Totale debiti	336.804		10.071.706	10.408.510

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

La Società non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Non vi sono "Debiti verso soci per finanziamenti" (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.915.491	1.902.224	13.267

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	134.698	108.362	243.060

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	1.767.526	(95.094)	1.672.432
Totale ratei e risconti passivi	1.902.224	13.267	1.915.491

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconti passivi su locazioni attive	1.468.827
Risconti passivi su rimborsi imposte di registro sui contratti attivi di locazione	103.085
Risconti passivi su contributi Ricerca & Sviluppo	88.579
Ratei passivi su premio ai dipendenti	172.452
Ratei su locazioni passivi	12.255
Ratei passivi su utenze	27.802
Altri di ammontare non apprezzabile	42.491
	1.915.491

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.679.630	11.683.021	3.996.609

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	14.225.662	10.896.627	3.329.035
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	182.285		182.285
Altri ricavi e proventi	1.271.683	786.394	485.289
Totale	15.679.630	11.683.021	3.996.609

La variazione dei ricavi per prestazioni per euro 3.329.035 deriva dall'incremento dei volumi dei canoni di locazioni attive in ragione dell'acquisizione di nuove unità abitative concesse in locazione agli inquilini.

Gli incrementi per lavori interni si riferiscono al costo del personale capitalizzato per la preparazione all'entrata in funzione di nuove unità abitative acquisite nell'esercizio per euro 122.552 e a costi riferibili al personale interno impiegato nell'ambito del progetto DoveVivo 4.0 per euro 59.733.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Fitti attivi	14.225.662
Totale	14.225.662

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	14.225.662
Totale	14.225.662

Non esistono ricavi di entità o incidenza eccezionale iscritti in bilancio.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.905.902	10.803.340	4.102.562

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	121.558	55.632	65.926
Servizi	3.036.940	2.225.696	811.244
Godimento di beni di terzi	6.926.998	5.418.559	1.508.439
Salari e stipendi	1.601.517	977.390	624.127
Oneri sociali	327.461	212.333	115.128
Trattamento di fine rapporto	96.444	58.893	37.551
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	63.049	16.746	46.303
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	887.230	537.440	349.790
Ammortamento immobilizzazioni materiali	778.253	578.841	199.412
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	87.697		87.697
Svalutazioni crediti attivo circolante	18.271	22.067	(3.796)
Variazione rimanenze materie prime	2.108	(2.750)	4.858
Accantonamento per rischi		33.585	(33.585)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	958.376	668.908	289.468
Totale	14.905.902	10.803.340	4.102.562

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

I costi per materie prime, sussidiarie e di merci, si riferiscono principalmente a materiale di manutenzione e minuterie necessarie al mantenimento in perfetto stato di utilizzo degli immobili condotti in locazione.

I costi per servizi raccolgono principalmente costi direttamente riferibili all'attività svolta, come ad esempio le utenze (energia elettrica, acqua, gas etc...), i costi di manutenzione degli immobili condotti in locazione, i premi assicurativi, le spese telefoniche, le linee adsl oltre alle consulenze.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Si tratta principalmente della svalutazione del valore residuo delle immobilizzazioni immateriali relative alle spese incrementative su beni di terzi per un valore complessivo di circa euro 87 mila in ragione del fatto che la Società non ha proseguito nella conduzione dell'immobile cui dette spese si riferiscono. Ne deriva che da tale momento è venuta meno la residua utilità futura dell'immobilizzo.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

La posta si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione crediti al fine di adeguare i medesimi al presunto valore di realizzo.

Oneri diversi di gestione

La posta si riferisce principalmente ad imposta di registro su contratti di locazione attivi e passivi, alla tassa rifiuti corrisposta sugli immobili condotti in locazione e ad imposta di bollo.

Non vi sono costi di entità o incidenza eccezionale iscritti in bilancio.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(44.693)	(41.963)	(2.730)

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	430	371	59
(Interessi e altri oneri finanziari)	(45.123)	(42.350)	(2.773)
Utili (perdite) su cambi		16	(16)
Totale	(44.693)	(41.963)	(2.730)

Composizione dei proventi da partecipazione

Non ve ne sono.

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Altri proventi					430	430

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Arrotondamento						
Totale					430	430

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	43.992
Altri	1.132
Totale	45.123

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					155	155
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					43.837	43.837
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie					1.132	1.132
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					45.123	45.123

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non ve ne sono.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

Rivalutazioni

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale			

Svalutazioni

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale			

End

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionali.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non vi sono costi di entità o incidenza eccezionali.

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
211.331	318.338	(107.007)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	194.000	349.710	(155.710)
IRES	136.000	284.447	(148.447)
IRAP	58.000	65.263	(7.263)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	17.331	(31.372)	48.703
IRES	17.331	(31.372)	48.703
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	211.331	318.338	(107.007)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	729.035	
Onere fiscale teorico (%)	24	174.968
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
deduzione utilizzo fondo rischi tassato in annualità precede	(33.586)	
deduzione utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(17.433)	
Totale	(51.019)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
TARI deducibile per cassa in annualità successive	56.187	
accantonamenti a fondi rischi	6.737	
accantonamento a fondo svalutazione crediti	15.410	
Totale	78.334	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Totale		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
ammortamenti indeducibili	31.430	
spese telefoniche indeducibili	12.120	
sopravvenienze passive indeducibili	29.456	
spese autoveicoli e motocicli indeducibili	52.088	
altre variazioni	22.672	
deduzione IRAP dalla base imponibile IRES	(28.054)	
maggior deduzione super ammortamenti fiscali	(135.061)	
deduzione ACE	(31.650)	
contributo per credito di imposta ricerca e sviluppo	(108.560)	
sopravv. attive non tassate (costi non dedotti es. preced)	(34.100)	
Totale	(189.659)	
Imponibile fiscale	566.691	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		136.000

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.968.167	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
perdite su crediti - imu -compensi coll - emolumenti ammin	266.678	
credito di imposta ricerca e sviluppo	(108.560)	
deduzioni costo del personale	(1.633.272)	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Totale	1.493.013	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	58.228
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi: 0		
Imponibile Irap	1.493.013	
IRAP corrente per l'esercizio		58.000

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2016
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:						
Tari accantonata e non corrisposta nell'anno 2017	56.187	13.485			39.980	10.995
fondo rischi non dedotto	6.737	1.617				
accantonamento al fondo svalutazione crediti quota non dedotta	15.410	3.699			17.433	4.795
scarico imposte anticipate per deduzione fondo non tassato in annualità precedenti	(33.585)	(8.060)			33.585	9.236
scarico imposte anticipate per deduzione fondo non tassato in annualità precedenti	(17.433)	(4.183)			(20.593)	(5.663)
scarico per cambio aliquota di riferimento	(23.249)	(5.580)				
Rettifiche di imposte anticipate iscritte in precedenti esercizi	(76.281)	(18.309)				
Detrazione risparmio energetico quota dell'anno					(990)	(272)
Detrazione risparmio energetico quote rinviate in annualità successive					44.663	12.282
Totale	(72.214)	(17.331)			114.078	31.373

	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12 /2016
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte differite:						
Totale						
Imposte differite (anticipate) nette		17.331				(31.373)
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio	(72.241)	(17.331)			(114.078)	(31.073)
- di esercizi precedenti						
Totale						
Perdite recuperabili						
Aliquota fiscale	24				24	
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
	31/12/2017	31/12 /2017	31/12/2017	31/12 /2017		
Totale						

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(72.214)
Differenze temporanee nette	72.214
B) Effetti fiscali	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	17.331
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	17.331

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Tari accantonata e non corrisposta nell'anno 2017	56.187	56.187	24,00%	13.485
fondo rischi non dedotto	6.737	6.737	24,00%	1.617
accantonamento al fondo svalutazione crediti quota non dedotta	15.410	15.410	24,00%	3.699
scarico imposte anticipate per deduzione fondo non tassato in annualità precedenti	(33.585)	(33.585)	24,00%	(8.060)
scarico imposte anticipate per deduzione fondo non tassato in annualità precedenti	(17.433)	(17.433)	23,99%	(4.183)
scarico per cambio aliquota di riferimento	(23.249)	(23.249)	24,00%	(5.580)
	(76.281)	(76.281)	24,00%	(18.309)

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	1		1
Quadri	4	3	1
Impiegati	51	37	14
Operai	4	3	1
Altri	1	3	(2)
Totale	61	46	15

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore dell'industria/del commercio, del { }

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	51
Operai	4
Altri dipendenti	1
Totale Dipendenti	61

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	140.000	27.755

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla Società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.760
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.760

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	425.000	810.169
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni di categoria B a trasferibilità limitata	99.582	189.831
Altre		
Quote		
Totale	524.582	1.000.000

Durante l'anno sono state emesse n. 24.582 azioni di cat. B. Si evidenzia inoltre come per delibera assembleare avente ad oggetto la modifica dello statuto le azioni allo stato sono individualmente prive di valore nominale.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero
	425.000
	99.582
Totale	524.582

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla Società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	425.000			
Azioni di godimento				
Obbligazioni convertibili				
Warrants				
Opzioni				
Azioni di categoria B a trasferibilità limitata	99.582			

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono i seguenti:

n. 425.000 azioni ordinarie;

n. 99.582 azioni di categoria B con alcune limitazioni alla calcolabilità dei titoli ma con i medesimi diritti dei titoli di categoria A.

Titoli emessi dalla società

Non ve ne sono.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Non ve ne sono.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La Società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

I rischi cui si riferiscono le fidejussioni bancarie ed assicurative rilasciate ai proprietari degli immobili condotti in locazione dalla Società sono tecnicamente coperti dai depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini. Ne discende che il relativo rischio è già espresso tra i debiti dello stato patrimoniale. Si rimanda per le relative informazioni a quanto indicato nei debiti.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono poste della specie.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla Società, aventi natura di acquisto e cessione di azioni proprie sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Il plusvalore realizzato in conseguenza della cessione delle predette azioni proprie dipende esclusivamente dal lasso di tempo intercorso tra il momento della sottoscrizione dell'impegno di cessione delle azioni acquistate dalla Società ed il valore delle azioni cedute dalla medesima ai correnti valori di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, da cui derivano rischi e/o benefici significativi e la cui indicazione è necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

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

Non vi sono fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

La Società non fa parte di alcun gruppo (all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *quinquies e sexies*), C.c..)

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

La vostra Società non fa parte di alcun gruppo.

Informazioni richieste dalla legge in merito a startup e PMI innovative

La Vostra Società non rientra tra quelle di cui alla relativa disciplina.

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 31/12/2017	Euro	517.704
5% a riserva legale	Euro	25.885
a utili portati a nuovo	Euro	491.819
a dividendo	Euro	

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione
William Maggio

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Alberto Picariello iscritto all'albo dei dottori commercialisti di Milano al n. 5043 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, 23/04/2018

DOVEVIVO S.P.A.

Sede in Viale Stelvio 66 - 20159 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 517.704.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo offerti per affitti di media e lunga durata. In particolare la Società rappresenta il principale player privato in Italia operante nel settore degli "shared apartments" ovvero nella gestione di immobili concessi in locazione in una logica di condivisione ed offerti ad un target giovane con un'età compresa tra 20 e 35 anni, essenzialmente costituito da studenti universitari e giovani professionisti.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta a Milano nella sede di Viale Stelvio 66 e nelle sedi secondarie di Roma, in Via Cernaia 20 e Bologna, in via Viale Pietramellara 27.

Il 2017 ha rappresentato il decimo anno di attività della Società ed un passaggio importante in termini di maturazione e solidità del progetto. Ad inizio anno il management ha avviato una serie di iniziative ed azioni finalizzate a dotare la Società e l'organizzazione delle risorse, strumenti e competenze necessarie per porre in essere l'importante piano di sviluppo previsto per il periodo 2017- 2021. L'anno che si è chiuso è stato segnato da alcuni traguardi rilevanti tra cui soprattutto:

- il rafforzamento del management della Società: è stata delineata un'organizzazione articolata secondo responsabilità funzionali e, per ciascuna area, dove necessario, è stata selezionata e introdotta la figura di prima linea; il processo si è sostanzialmente concluso con l'arrivo nel mese di novembre del Direttore Generale.
- il nuovo headquarter: a luglio l'Azienda si è trasferita nella nuova sede di Viale Stelvio 66, uno spazio grande (1.500 mq) e accogliente adatto a:
 - o veicolare – sia esternamente (per proprietari, inquilini, fornitori, potenziali candidati...) che interamente (per i dipendenti) – il messaggio di una realtà solida, dinamica, sempre in grado di intercettare i bisogni degli utenti e di fornire risposte strutturali e di design;
 - o sostenere in modo efficiente il lavoro di tutti i team, favorendo la condivisione e la sinergia tra le diverse competenze e garantendo il benessere di tutti (isole di lavoro in openspace e sale riservate per privacy e concentrazione; aree break e isole verdi; ampio spazio per l'accoglienza e lounge per gli ospiti);
 - o ospitare i dipendenti nei momenti ricreativi (area DoveNoi), dando il senso di una forte e autentica attenzione alle risorse umane.
- la definizione di un nuovo progetto di business – il coworking (circa 200 mq) – nato dall'opportunità di sfruttare un'ala della nuova sede oggi ancora non necessaria al team ma funzionale alla crescita di organico prevista per il 2021.
Il progetto offre numerose opportunità:
 - o consente di ammortizzare il costo dell'affitto dell'ufficio sfruttando la flessibilità e la modularità degli spazi;
 - o fa leva sui valori chiave dell'Azienda – condivisione, collaborazione, creazione e innovazione – che coincidono con quelli del coworking come spazio fluido che favorisce il networking e la sinergia di competenze e talenti. Questo porta un vantaggio al brand DoveVivo in termini sia di awareness sia di reputation;

- o permette di acquisire nuove competenze in un territorio che, pur non essendo core, è molto affine al business aziendale e ai bisogni di uno dei target chiave (inquilini).
- lo sviluppo del portafoglio con l'acquisizione di 130 nuove unità in gestione raggiungendo circa le 600 unità complessive. Lo sviluppo è proseguito sia con il segmento "istituzionale" (assicurazioni, casse previdenziali, gruppi immobiliari, fondazioni, etc) che con il segmento "privato".
- l'avvio dello start up in nuovi mercati: a Torino con l'acquisizione di (7 unità) e l'espansione al primo complesso fuori dal contesto urbano con l'acquisizione di (23 unità) su Cesano Boscone.
- l'ottenimento di 3 premi / riconoscimenti importanti:
 - DoveVivo è stata inserita nell'autorevole classifica "FT1000: Europe's Fastest Growing Companies" - ossia le mille imprese a maggiore crescita - pubblicata dal quotidiano finanziario britannico Financial Times e realizzata in 31 Paesi europei su oltre 50.000 aziende. DoveVivo si è classificata al 3° posto nella categoria "property" tra le aziende con un fatturato superiore ai 6milioni di euro, al 73esimo tra le 186 imprese italiane e al 427esimo in assoluto, grazie a una crescita del 40% anno su anno dal 2012 al 2016.
 - Nel 2017 DoveVivo è stata ammessa al prestigioso programma Elite di Borsa Italiana SpA in collaborazione con Banco BPM, selezionata sulla base del suo track record di risultati positivi, del posizionamento competitivo solido, del progetto di crescita convincente e in generale dei suoi numeri in controtendenza rispetto al contesto attuale e dunque con le potenzialità per imporsi come campione nazionale. Elite è nata dalla collaborazione tra Borsa Italiana e importanti istituzioni e organizzazioni italiane (Confindustria, Sace, Simest, Fondo Italiano di Investimento, Bocconi, ABI, il Ministero dell'Economia e la London Stock Exchange Group Academy) ed è una piattaforma internazionale di servizi integrati creata per supportare le imprese, offrendo un iter di formazione di circa due anni che fornirà stimoli per uno sviluppo organizzativo e manageriale utile per crescere nel medio periodo.
 - Nel mese di novembre 2017 il progetto DoveVivo ha vinto nella VII edizione di "Le Fonti Innovation Awards®", il premio "Eccellenza dell'Anno / Innovazione & Leadership", identificata come "eccellenza italiana sin dal 2007, leader innovativo e tecnologico nel settore della gestione degli immobili, leader d'eccellenza in grado di puntare in maniera continua e strategica su innovazione, personalizzazione e qualità".
- Un importante piano di investimenti di comunicazione e un primo consistente announcement del brand finalizzato a due macro obiettivi: far conoscere il brand (awareness) e dargli autorevolezza (reputation) soprattutto presso il target proprietari di immobili.
- Un ulteriore sviluppo della qualità proposta a clienti e proprietari verso uno standard di eccellenza sia in termini di qualità delle unità abitative che di customer experience.
- la digitalizzazione dei processi aziendali con una forte accelerazione in relazione all'automazione di processi estremamente time consuming e a limitato valore aggiunto e all'implementazione di nuovi tool per una comunicazione più efficace, fluida e smart con i diversi interlocutori dell'Azienda, nell'ambito del progetto di ricerca e sviluppo denominato "Dovevivo 4.0".
- Il rafforzamento societario della struttura dei soci con l'ingresso nel capitale da parte di nuovi azionisti di primario standing a livello italiano e patrimoniale grazie all'aumento di capitale realizzato a fine 2017 al sostegno del piano di investimenti previsti per l'anno 2018.

Andamento della gestione

L'esercizio trascorso è risultato positivo sia con riferimento alla crescita del fatturato (+34% rispetto al 2016) che a livello di Margine Operativo Lordo (+27%); il reddito operativo netto registra una flessione da 0,9 mln € a 0,8 mln € per via degli importanti investimenti in sviluppo realizzati sia nelle nuove unità condotte in locazione che per la struttura (nuovo sede, IT, etc) per complessivi circa 4,5 mln €. Nonostante la flessione del reddito operativo netto la società consolida un risultato netto positivo in linea con l'esercizio precedente.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti nel 2017 e nell'esercizio precedente in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e di Risultato prima delle imposte.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	14.225.662	10.896.627	3.329.035
Altri ricavi e variazioni della gestione caratteristica	1.453.968	786.394	485.289
Valore della produzione	15.679.630	11.683.021	3.996.609
Costi esterni	11.045.980	8.399.630	2.646.350
Valore Aggiunto	4.633.650	3.283.391	1.350.259
Costo del lavoro	2.088.471	1.265.362	823.109
Margine Operativo Lordo	2.545.179	2.018.029	527.150
Ammortamenti, svalut. ed altri accantonamenti	1.771.451	1.138.348	633.103
Risultato Operativo (Ebit)	773.728	879.680	(105.953)
Proventi e oneri finanziari	(44.693)	(41.963)	(2.730)
Risultato Ordinario	729.035	837.718	(108.683)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	729.035	837.718	(108.683)
Imposte sul reddito	211.331	318.338	(107.007)
Risultato netto	517.704	519.380	(1.676)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	26%	57%
ROE lordo	36%	92%
ROI (EBIT / CIN)	16%	26%
ROD	1%	2%

Gli indici che precedono evidenziano l'elevata e stabile redditività della società rispetto al costo del denaro di terzi (ROD). Il decremento dei principali indici economici descritti è la naturale diretta conseguenza della patrimonializzazione della società oltre che della mole di investimenti operati a supporto della crescita.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	6.213.288	4.004.037	2.209.251
Immobilizzazioni materiali nette	3.749.687	2.940.497	809.190
Immobilizzazioni finanziarie	340.230	166.747	173.483
A) Capitale immobilizzato	10.303.205	7.111.281	3.191.924
Rimanenze di magazzino	45.944	48.052	(2.108)
Crediti verso Clienti	545.757	936.763	(391.006)
Altri crediti	774.333	796.530	(22.197)
Ratei e risconti attivi	1.384.361	1.199.725	184.636
B) Attività d'esercizio a breve termine	2.750.395	2.981.070	(230.675)
Debiti verso fornitori	1.044.209	619.531	424.678
Acconti	7.558	9.902	(2.344)
Debiti tributari e previdenziali	517.754	578.385	(60.631)
Altri debiti	1.264.504	1.122.173	142.331
Ratei e risconti passivi	1.915.491	1.902.224	13.267

C) Passività d'esercizio a breve termine	4.749.516	4.232.215	517.301
D) B - C Capitale d'esercizio netto	(2.043.930)	(1.251.145)	(792.785)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	152.011	98.493	53.518
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.237.302	2.384.710	852.592
E) Passività a medio lungo termine	3.389.313	2.483.203	906.110
Capitale investito netto A + D - E	4.914.771	3.376.933	1.537.838
Patrimonio netto	2.547.493	1.425.698	1.121.795
Posizione finanz. netta a ML termine	2.667.657	1.653.625	1.014.032
Liquidità	(1.983.534)	(592.602)	(1.390.932)
Debiti verso banche entro i 12 mesi	1.683.155	890.212	792.943
Posizione finanziaria netta a BT	(300.379)	297.610	(597.989)
Mezzi propri e Posizione Finanziaria Netta	4.914.771	3.376.933	1.537.838

Al 31 dicembre 2017 la Società registra un CIN complessivo di 4,9 mln €, in crescita del 46% rispetto al 2016 come detto per via degli importanti investimenti realizzati. Il patrimonio netto risulta pari a 2,5 mln €, in aumento di circa 1,1 mln € sia per effetto degli utili conseguiti nell'anno che dell'aumento di capitale effettuato a fine anno. La Società mantiene un ottimo livello di disponibilità liquide (circa 2 mln €), risorse necessarie per effettuare gli investimenti previsti per il 2018.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	1.966.600	587.745	1.378.855
Denaro e altri valori in cassa	16.934	4.857	12.077
Disponibilità liquide	1.983.534	592.602	1.390.932
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.683.155	890.212	792.943
Debiti finanziari a breve termine	1.683.155	890.212	792.943
Posizione finanziaria netta a breve termine	300.379	(297.610)	597.989
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	2.667.657	1.653.625	1.014.032
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(2.667.657)	(1.653.625)	(1.014.032)
Posizione finanziaria netta	(2.367.278)	(1.951.235)	(416.043)

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio confrontati con quelli dell'anno precedente:

	31/12/2017	31/12/2016
PFN /Equity	0,9x	1,4x
PFN / MOL	0,9x	1,0x

Gli indici che precedono evidenziano la solidità della società (basso leverage rispetto al patrimonio netto) che finanziario grazie ad un contenuto livello di indebitamento finanziario netto rispetto al margine operativo lordo.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente dalla società.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati i seguenti principali investimenti nelle aree descritte nella tabella che segue:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Altri beni materiali (principalmente mobili ed arredi)	1.581.449
Altre immobilizzazioni immateriali (principalmente spese incrementative su bei di terzi)	2.783.588

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

I costi iscritti nella voce di bilancio "costi di sviluppo" ammontano ad euro 2.106 e si riferiscono ad attività relative ad annualità precedenti.

Nel corso dell'anno la Società ha svolto un'importante attività di rinnovamento tecnologico nell'ambito del progetto denominato Dovevivo 4.0 iscrivendo i costi di sviluppo nelle voci di bilancio in relazione alla tipologia dei singoli beni prodotti così come descritto in nota integrativa. All'interno di questo progetto si sono raggiunti diversi obiettivi che, sinteticamente, possono essere così descritti: Sviluppo di applicativi WEB e integrazione con il gestionale aziendale anche, ma non solo, attraverso la creazione di strumenti di reporting più evoluti. Il progetto nasceva dall'esigenza di dotare la società di un nuovo strumento software capace di andare in copertura di un maggior numero di metriche e importare dati e misure da diverse fonti dati. Il progetto mirava alla realizzazione di un Data Warehouse (DWH) su database relazionale che fosse abilitante all'analisi ed alla correlazione dei dati e informazioni provenienti dai diversi sistemi o produttività individuale. La soluzione software si concretizza in uno stack di Business Intelligence (BI) disegnato per essere modulare e scalabile in previsione di future estensioni ed integrazioni di informazioni gestionali o provenienti da website e social media.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La Società non appartiene ad alcun gruppo.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Di seguito Vi illustriamo in dettaglio il possesso diretto o indiretto di azioni proprie o azioni di società controllanti.

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale	Capitale soc.**(%)	
Azioni proprie	18.583	35.424	3,54%	
Azioni/quote				
Controllanti				

Azioni/quote acquistate	Numero	Valore* nominale	Capitale (%)	Corrispettivo
Azioni proprie	36.500	36.500	7,30%	415.884
Azioni/quote				
Controllanti				

Azioni/quote vendute	Numero	Valore* nominale	Capitale (%)	Corrispettivo
Azioni proprie	17.917	35.424	3,58%	430.008
Azioni/quote				
Controllanti				

* VN al momento della compravendita

** riduzione dello 0,18% in ragione di un aumento di capitale sociale non sottoscritto dalla società

Le operazioni di acquisto ed alienazione di azioni proprie hanno consentito alla Società di generare un margine positivo di euro 225.860 registrato direttamente a patrimonio netto.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le seguenti informazioni:

La Società non ha in essere alcuno strumento finanziario derivato.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Non vi sono garanzie collaterali ottenute o altri strumenti di sostanziale garanzia prestatati in favore della società ad eccezione delle garanzie fideiussorie per il corretto adempimento dei contratti di locazione passivi, garanzie fideiussorie a prima richiesta in cui la società ha rinunciato espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ.. Il valore del canone di tali garanzie rilasciate a terzi per singolo affitto equivale normalmente a sei mensilità del canone di locazione. Si evidenzia inoltre che i rischi cui si riferiscono le fideiussioni bancarie ed assicurative rilasciate ai proprietari degli immobili condotti in locazione dalla società sono tecnicamente coperti dai depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini.

Rischio di liquidità

L'analisi storica dei dati di bilancio consente di apprezzare come le attività operative abbiano un'elevata capacità di generare liquidità. Si evidenzia inoltre la stabilità, prevedibilità e regolarità sia dei flussi finanziari in entrata che di quelli in uscita.

Inoltre si segnala che:

- la società detiene costantemente una elevata disponibilità di cassa, pari a circa 2 mln € al 31 dicembre 2017;
- la società non possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono strumenti di indebitamento e altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità oltre ai finanziamenti accesi allo scopo di sostenere gli investimenti necessari la crescita;
- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

- il rischio di tasso. L'esame dei principali indici di natura economica evidenzia come la forbice tra la redditività del capitale investito ed il costo del denaro relativo ai finanziamenti erogati alla società sia molto elevata. Ne consegue un modesto rischio di impatto sulla redditività della società nel caso di un ipotetico rischio di incremento dei tassi di interesse anche consistente;
- il rischio sui tassi di cambio (o rischio valutario). La società non è esposta ad alcun rischio di cambio non operando in valuta;
- il rischio di prezzo. Non sembra esistere un rischio significativo di variabilità della forbice dei canoni di locazione corrisposti alle proprietà rispetto ai canoni di locazione corrisposti dagli inquilini in ragione della stabilità nel tempo sia dei contratti passivi, che si aggiornano solo in ragione dell'adeguamento istat (ad oggi molto modesto) che di quelli attivi in ragione della durata dei medesimi, anch'essi adeguati in ragione dell'istat. Inoltre esiste una diretta correlazione della dinamica dei canoni di locazione degli immobili con quella dei canoni riferibili alla sublocazione di parte dei medesimi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per il 2018 la società prevede di intensificare la crescita del portafoglio puntando alle 850-900 unità complessive per la fine del 2018 ed un volume di ricavi di circa 21 mln €.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La vostra società non si è avvalsa della rivalutazione facoltativa di cui alla legge n. 342/2000 né di alcuna altra rivalutazione dei beni d'impresa.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
William Maggio