

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Sede in ,PESARO (PU) VIA ANTONIO GRAMSCI 4

Capitale sociale euro 10.000,00

interamente versato

Cod. Fiscale 02464720412

Iscritta al Registro delle Imprese di PESARO e URBINO **nr.** 02464720412

Nr. R.E.A. 183883

SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE
DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO CON SEDE IN PESARO VIA
ANTONIO GRAMSCI, 4 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL
REGISTRO IMPRESE DI PESARO: 00212000418

RELAZIONE SULLA GESTIONE

al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023

ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Signori soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2023, che hanno portato un utile di euro 19.720.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2023 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

L'assemblea è stata convocata al termine ordinario di approvazione, stabilito dall'art. 2364.

Storia della società

La società è controllata al 100% dalla provincia di Pesaro e Urbino, rispetto alla quale si configura come una società di veicolo.

La costituzione è stata finalizzata alla valorizzazione e successiva dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'Ente e socio unico ed ha come oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, mediante l'assunzione di finanziamenti.

Struttura di governo e assetto societario

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea dei soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il Consiglio di amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;
- Amministratore unico;
- Collegio Sindacale;

L'amministratore unico riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

Il Collegio Sindacale è composto da 1 Sindaco effettivo, nominato dall'assemblea degli azionisti/soci, che dura in carica tre esercizi, è rieleggibile e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione

Caratteristiche della società in generale

Descrizione contesto e risultati

L'esercizio oggetto della presente relazione è stato un anno in cui la società non ha prodotto vendite ha però proseguito la sua attività di valorizzazione dei beni residui e la promozione di aste per la vendita degli stessi.

Fatti di rilievo dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio in oggetto la società non ha effettuato vendite.

Situazione generale della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 5.055.992

La struttura del capitale investito evidenzia una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 170.847, mentre le rimanenze di merci sono valutate in euro 4.909.305.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta delle passività a breve termine, nei confronti di fornitori, non di particolare rilevanza.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Escludendo dall'attivo circolante le rimanenze finali e le immobilizzazioni destinate alla vendita, si ottiene un valore pari a euro 172.568. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo la buona struttura patrimoniale della società.

Infatti gli impegni a breve termine sono interamente coperti da denaro in cassa e da crediti a breve termine verso i clienti e banche.

A garanzia di tale solvibilità viene in aiuto la bassissima percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra società.

La situazione economica presenta aspetti positivi, anche se non di dimensione eclatante.

Il fatturato complessivo ammonta a euro 139.099.

I costi sostenuti ammontano ad euro 119.321.

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

Questi, sono misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Indicatori finanziari

Con il termine "indicatori finanziari" si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità**, ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa.

Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

Analisi della redditività

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

Conto economico riclassificato	31/12/2023
Ricavi delle vendite	-0
Produzione interna	-0
Altri ricavi e proventi	139.099
Valore della produzione operativa	139.099
Costi esterni operativi	-62.720
Valore aggiunto	79.499
Costi del personale	-0
Oneri diversi di gestione tipici	-56.601
Costo della produzione operativa	-119.321
Margine Operativo Lordo	19.778
Ammortamenti e accantonamenti	-0
Margine Operativo Netto	19.778
Risultato dell'area finanziaria	-58
Risultato corrente	19.720
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-0
Componenti straordinari	-0
Risultato ante imposte	19.720
Imposte sul reddito	-0
Risultato netto	19.720

Indici economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
ROE - (Return on Equity)	0,45 %	0,20 %
ROI - (Return on Investment)	0,45 %	0,20 %
ROA - Return on Assets)	0,45 %	0,20 %
ROS - (Return on Sales)	16,46 %	7,85 %

Commento agli indici sopra riportati:

ROE - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
Mezzi propri

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti/soci (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il *ROI* (*Return on Investment*), è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Capitale operativo investito

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

ROA - (Return on Assets)

Il *ROA* indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. E' definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Totale attivo

ROS - (Return on Sales)

Il *ROS* (*Return on Sales*), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Ricavi

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Margine di struttura	5.059.112	5.036.237
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	5.059.112	5.036.237

Il Margine di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso

Il Capitale circolante netto di medio e lungo periodo è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente di indebitamento complessivo	0,00	0,00
Quoziente di indebitamento finanziario	0,00	0,00

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione

tra:

Passività consolidate + Passività correnti
Mezzi propri

Il Quoziente di indebitamento finanziario si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività di finanziamento
Mezzi propri

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Margine di disponibilità	5.055.992	5.036.237
Quoziente di disponibilità	0,00	0,00
Margine di tesoreria	146.687	126.295
Quoziente di tesoreria	6,67	6,56

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Attivo corrente – Passività correnti

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Attivo corrente
Passività correnti

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti
--

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate)
Passività correnti

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario, nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni sui rischi:

Rischi di credito

Le attività finanziarie della società hanno una buona qualità creditizia e non necessita di coperture particolari dei rischi finanziari.

Rischio di Liquidità

Attualmente, alla chiusura dell'esercizio in esame il saldo delle disponibilità liquide è ampiamente positivo e si ritiene di poterne disporre a semplice richiesta.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato e delle sue turbolenze è piuttosto contenuto non avendo la Società avuto impatto negativo in termini di interessamenti sugli immobili messi a bando.

Rischi di tassi di interesse

Avendo la società una buona liquidità, riesce a fare un ricorso minimo al sistema bancario o ad altre fonti di finanziamento e quindi il rischio tassi di interesse è irrisorio.

Protocolli di sicurezza

Si dà atto che la Società, sino al termine del periodo emergenziale, ha adottato tutte le misure di sicurezza previste per il contrasto e il contenimento della diffusione del coronavirus in tutti gli ambienti di lavoro. L'obiettivo prioritario è stato quello di coniugare la prosecuzione delle attività produttive con la garanzia di ottenere condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità lavorative prevedendo, al contempo, nuove procedure e regole di condotta condivise e rese più efficaci dal contributo di esperienza delle persone che lavorano nella nostra azienda, tenuto conto delle specificità della nostra realtà produttiva.

Informazioni circa gli adeguati assetti organizzativi e presupposto di continuità aziendale

Come noto, l'evoluzione prevedibile della gestione si basa sulla definizione degli obiettivi che l'impresa si pone per il futuro e su tutte le azioni che dovranno essere attuate per raggiungere gli stessi nel contesto più sopra descritto.

Con l'introduzione del Codice della crisi d'impresa, le note prospettiche sull'evoluzione

prevedibile della gestione dell'impresa hanno assunto una maggiore rilevanza poiché, in un'ottica di potenziale crisi, occorrerà dimostrare la capacità di salvare la continuità aziendale nonché la sostenibilità dell'indebitamento in un'ottica anche previsionale. A tal fine, nel corso dell'esercizio in commento i sottoscritti amministratori si sono impegnati nel definire i piani strategici dell'impresa con un orizzonte temporale di medio-lungo termine, analizzandone i conseguenti riflessi economico-finanziari. Si è inoltre continuato ad implementare e perfezionare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili della società che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

Particolare attenzione è stata inoltre riservata al sistema informativo aziendale in quanto ritenuto un supporto indispensabile per la trasformazione dei dati (contabili ed amministrativi) in flussi di informazioni indispensabili per supportare il processo decisionale del management aziendale favorendo, al contempo, l'acquisizione di informazioni utili a intercettare e a fronteggiare i segnali di crisi.

Si ritiene che il suddetto assetto organizzativo, amministrativo e contabile, che nel tempo continuerà ad essere migliorato, sia in grado di intercettare tempestivamente ed in modo più efficace un eventuale stato di crisi.

Pertanto, alla luce di quanto sin qui illustrato e tenuto conto degli indici e degli indicatori di natura finanziaria, economica, gestionale e qualitativa più sopra rappresentati, i sottoscritti amministratori hanno maturato un ragionevole convincimento rispetto alla capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, di conseguenza, detto bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale. Dunque, i criteri di valutazione adottati sono coerenti con tale presupposto e rispondono ai principi di competenza, di rilevanza e significatività dell'informazione contabile e di prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica. Tali criteri non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Rimando a Nota integrativa

Per ulteriori dettagli circa gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici dei suddetti fatti si rimanda a quanto evidenziato in Nota integrativa.

Uso di strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 6-bis) del Codice civile si precisa che nel corso del periodo in chiusura non sono stati utilizzati strumenti finanziari rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Risultato di esercizio

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, gli amministratori ritengono di formulare la seguente proposta di destinazione dell'utile d'esercizio ammontante a euro 19.720 interamente alla riserva straordinaria in quanto la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art. 2430 C.C.;

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2023 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Luogo e data

Pesaro il 08/03/2024

L'amministratore Unico

GENNARI FRANCESCO

Il sottoscritto Dott./Rag. GENNARI FRANCESCO, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di PESARO E URBINO - PS:
prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019