

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

**PHUTURE REAL ESTATE
S.R.L.**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: FROSINONE FR VIA ALBERTO
SORDI 16

Codice fiscale: 02889250607

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Impresa in fase di aggiornamento

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	20
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	22

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Via Alberto sordi 16 03100 Frosinone (FR)
Codice Fiscale	02889250607
Numero Rea	FR 184898
P.I.	02889250607
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Locazione immobiliare di beni propri (68.20.01)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	33.822	15.547
II - Immobilizzazioni materiali	26.481	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	50.103	-
Totale immobilizzazioni (B)	110.406	15.547
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	254.966	156.764
esigibili oltre l'esercizio successivo	112.543	103
Totale crediti	367.509	156.867
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	87.000	-
IV - Disponibilità liquide	134.315	31.381
Totale attivo circolante (C)	588.824	188.248
Totale attivo	699.230	203.795
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
VI - Altre riserve	42.000	42.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	16.643
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	263.037	1.911
Totale patrimonio netto	315.037	70.554
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	304.699	122.286
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.494	10.955
Totale debiti	384.193	133.241
Totale passivo	699.230	203.795

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	450.000	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	57.600	100.238
Totale altri ricavi e proventi	57.600	100.238
Totale valore della produzione	507.600	100.238
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.103	-
7) per servizi	51.984	15.039
8) per godimento di beni di terzi	50.400	61.200
9) per il personale		
a) salari e stipendi	-	9.812
b) oneri sociali	-	565
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	848
c) trattamento di fine rapporto	-	848
Totale costi per il personale	-	11.225
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.425	4.356
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.425	4.356
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.425	4.356
14) oneri diversi di gestione	1.150	3.981
Totale costi della produzione	138.062	95.801
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	369.538	4.437
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	-	15
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	15
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-	(15)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	369.538	4.422
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	106.501	2.511
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	106.501	2.511
21) Utile (perdita) dell'esercizio	263.037	1.911

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	263.037	1.911
Imposte sul reddito	106.501	2.511
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	369.538	-
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.425	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.425	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	372.963	-
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(385.883)	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	247.692	-
Totale variazioni del capitale circolante netto	(138.191)	-
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	234.772	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	234.772	-
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(26.481)	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(21.700)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(50.103)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	(87.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(185.284)	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.850	-
Accensione finanziamenti	26.150	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	23.446	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	53.446	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	102.934	-
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Danaro e valori in cassa	-	(7)
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	31.381	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	134.315	-
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	134.315	31.381

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 263.037

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

Le società che redigono il bilancio in forma abbreviata sono esonerate dalla redazione del rendiconto finanziario (art 2435 bis comma 2 Cc).

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 e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/ (in unità di Euro).

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 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.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati 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. In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono { }.

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo 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.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto. 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.

Nel proseguo della Nota integrativa sono indicate (analiticamente per le singole immobilizzazioni interessate) l'ammontare degli ammortamenti sospesi, l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, l'iscrizione e l'importo della corrispondente riserva indisponibile.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

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	{ }%
Impianti e macchinari	{ }%

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Tipo Bene	% Ammortamento
Attrezzature	{ }%
Altri beni	{ }%

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.

Nel proseguo della Nota integrativa sono indicate (analiticamente per le singole immobilizzazioni interessate) l'ammontare degli ammortamenti sospesi, l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, l'iscrizione e l'importo della corrispondente riserva indisponibile.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico tuttavia per i titoli fungibili è possibile utilizzare uno dei seguenti metodi:

- metodo LIFO
- metodo FIFO
- costo medio ponderato

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

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.

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante, non costituenti un investimento duraturo, sono valutate al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato, facendo riferimento al costo specifico, o, in alternativa, ai metodi LIFO, FIFO e costo medio ponderato.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

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

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazioni dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile.

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1 del codice civile, vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Altre informazioni

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.547	0	0	15.547
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0		0
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	15.547	-	-	15.547
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	21.700	26.481	50.103	98.284
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	3.425	0		3.425
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	18.275	26.481	50.103	94.859
Valore di fine esercizio				
Costo	33.822	26.481	50.103	110.406
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0		0
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	33.822	26.481	50.103	110.406

Oneri finanziari capitalizzati

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni immateriali	
Costi di impianto e di ampliamento	0
Costi di sviluppo	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	0
Impianti e macchinario	0
Attrezzature industriali e commerciali	0
Altri beni	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0
Lavori in corso su ordinazione	0
Prodotti finiti e merci	0
Acconti	0
Totale	0

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

Si descrivono le variazioni di valore per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati iscritte a patrimonio.

Debiti

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pigni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	30.000	30.000	354.193	384.193

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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.)

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Nota integrativa abbreviata, 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	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati			
Operai			
Altri			
Totale			

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In particolare, con riferimento a { } si tratta di impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

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

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *sexies*), C. c..

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

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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 31/12/2019	Euro	263.037
5% a riserva legale	Euro	13.151,85
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	
a { }	Euro	

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

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

Amministratore Unico
SIMONE DI MARIO

v.2.14.1

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Simone Di Mario ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, 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, 13/04/2020

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Reg. Imp. 02889250607
Rea.184898

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Società unipersonale

Sede in Via Alberto sordi 16 - 03100 Frosinone (FR) Capitale sociale Euro 10.000 i.v.

Verbale assemblea ordinaria

L'anno 2020 il giorno 13 del mese di Aprile alle ore 10:00, presso la sede della Società in Via Alberto sordi 16 - Frosinone si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in prima convocazione della società PHUTURE REAL ESTATE Srl per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Bilancio e Relazione sulla Gestione dell'esercizio sociale chiuso al 31/12/2019: deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Presentazione del Bilancio e della Relazione sulla Gestione consolidati relativi all'esercizio sociale chiuso al 31/12/2019.

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti i signori:

SIMONE DI MARIO	Amministratore Unico
GIOVANNI BERARDINI	Segretario

nonché i Signori soci, rappresentanti, in proprio o per delega, numero 100 di quote sulle numero 100 quote costituenti l'intero capitale sociale.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i partecipanti. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.

A sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. SIMONE DI MARIO, Amministratore Unico.

I presenti chiamano a fungere da segretario il Sig. Giovanni Berardini, rinunciando l'assemblea alla nomina degli scrutatori.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea -- deve ritenersi valida essendo presenti L'Amministratore Unico, e soci rappresentati in proprio o per delega numero 100 quote sulle 100 costituenti il Capitale sociale ed essendo l'assemblea stata convocata nei modi e nei termini previsti dallo Statuto.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente illustra i motivi che hanno consentito di convocare questa assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e in particolare ricorda che ciò risultava espressamente consentito dall'articolo 106 del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 e successive proroghe anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del codice civile o alle diverse disposizioni statutarie.

Il Presidente chiede se qualcuno intende dichiararsi non informato sugli argomenti all'ordine del giorno.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Ottenuto il consenso alla trattazione dell'argomento, il Presidente dichiara la seduta atta a deliberare.

Il Presidente chiede ai partecipanti la comunicazione dell'esistenza di situazioni impeditive del diritto di voto e nessuno interviene.

Con riferimento al primo e al secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente distribuisce ai presenti copia di:

- bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019
- bozza della Relazione sulla gestione al Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019

Dopo ampia discussione, il Presidente mette ai voti l'argomento al 1° punto all'ordine del giorno.

Dopo prova e controprova, l'assemblea all'unanimità dei presenti come segue:

Voti a favore: n. 100 quote

Voti contrari: soci 0 portatori di n. 0 quote,

Astenzioni: soci 0 portatori di n. 0 quote,

delibera

- di prendere atto della Relazione del bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso al 31/12/2019 (Allegato a) ;
- di approvare il Bilancio e la Relazione sulla Gestione dell'esercizio sociale chiuso al 31/12/2019, così come predisposto dal Amministratore Unico, che evidenzia un risultato positivo di Euro. 263.037, (Allegato b);
- di approvare la proposta dell'amministratore unico circa la destinazione del risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	263.037
5% a riserva legale	Euro	13.151,85
A riserva straordinaria	Euro	
A dividendo	Euro	
{ }	Euro	

- di conferire ampia delega dell'amministratore unico , per tutti gli adempimenti di legge connessi.

Dopo di che null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 12:45, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
GIOVANNI BERARDINI

Il Presidente
SIMONE DI MARIO

Il sottoscritto Simone Di Mario, nato a Ferentino il 07/07/1989 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Reg. Imp. 02889250607
Rea 184898

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Società unipersonale

Sede in Via Alberto sordi 16 -03100 Frosinone (FR) Capitale sociale Euro 10.000 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 263.037.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare dove opera in qualità di locazione immobiliare di beni propri o in leasing e gestioni immobiliari. Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Frosinone, Via Alberto Sordi 16 e nelle sedi secondarie di non presenti.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel corso dell'esercizio 2019, hanno pesato notevolmente le spinte inflazionistiche manifestatesi nel corso dell'esercizio precedente, con conseguente contrazione della domanda interna ed esterna e calo degli investimenti a livello nazionale.

Per quel che concerne il settore di attività in cui è collocata la nostra società, si segnala che l'anno 2019 è stato caratterizzato da una moderata crescita del mercato immobiliare. Nonostante alcune incertezze economiche a livello globale, il settore immobiliare ha mostrato segnali positivi, con un incremento delle transazioni e un miglioramento dei valori immobiliari, soprattutto nelle aree metropolitane e nei centri urbani di maggiore attrattiva.

La fase di crescita è da ricondurre a una serie di fattori tra cui il miglioramento delle condizioni di accesso al credito, l'aumento della fiducia dei consumatori e delle imprese, e le politiche di incentivo fiscale per le ristrutturazioni e l'acquisto della prima casa. Inoltre, le operazioni di locazione immobiliare di beni propri e le gestioni immobiliari hanno beneficiato di una domanda stabile da parte di investitori istituzionali e privati.

Per quanto riguarda la dinamica del mercato del lavoro si segnala che il livello occupazionale nel settore immobiliare è cresciuto del 2,5% rispetto all'anno precedente, grazie a una maggiore attività nel campo delle costruzioni e delle ristrutturazioni, nonché alla crescente domanda di servizi immobiliari professionali.

Il quadro economico previsionale per l'anno in corso risulta essere positivo, con aspettative di una continua crescita nel settore immobiliare, sostenuta da politiche governative favorevoli e da un contesto di tassi di interesse ancora relativamente bassi. Tuttavia, permangono alcune incertezze legate alla volatilità dei mercati finanziari e alle tensioni commerciali a livello internazionale.

Per quanto riguarda il contesto internazionale si segnala che, nonostante le tensioni geopolitiche e commerciali, molti mercati immobiliari globali hanno continuato a crescere, trainati da forti fondamentali economici e da una domanda robusta di immobili di qualità. Tuttavia, alcune regioni hanno risentito di una maggiore volatilità, influenzata dalle fluttuazioni dei tassi di cambio e dalle politiche monetarie restrittive in alcuni paesi.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

In Italia, i più recenti dati congiunturali indicano un rafforzamento della domanda interna nel settore immobiliare, con un incremento delle transazioni e un miglioramento dei prezzi, in particolare nelle grandi città. Le politiche fiscali e i programmi di incentivo governativi hanno contribuito a sostenere il mercato, favorendo gli investimenti e stimolando la crescita.

Dati Riassuntivi

- **PIL:** +0,3% (crescita moderata rispetto all'anno precedente)
- **Tasso di inflazione:** 0,6% (basso, riflettendo una pressione inflazionistica contenuta)
- **Disoccupazione:** 9,8% (leggera diminuzione rispetto all'anno precedente)
- **Tasso di riferimento:** 0,05% (tasso di interesse sui prestiti bancari a breve termine)

Questi dati evidenziano un contesto economico di lieve crescita, con segnali positivi nel mercato immobiliare e una moderata riduzione della disoccupazione, sostenuti da politiche fiscali e monetarie favorevoli.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Nel corso del 2019, la domanda nel settore immobiliare ha continuato a crescere, supportata da vari fattori macroeconomici e microeconomici. In particolare, il miglioramento delle condizioni economiche generali, insieme a tassi di interesse storicamente bassi, ha incentivato gli investimenti nel settore immobiliare. Questo ha portato a un aumento della domanda sia per le nuove costruzioni che per gli immobili esistenti, con una particolare attenzione verso gli immobili residenziali e commerciali situati in zone ad alta attrattiva.

La nostra società, PHUTURE REAL ESTATE Srl, ha beneficiato di questo contesto favorevole, registrando un incremento significativo delle transazioni immobiliari. La domanda di locazioni è rimasta stabile, con una leggera crescita nel segmento degli immobili commerciali, grazie alla crescente presenza di nuove attività imprenditoriali e all'espansione di quelle esistenti.

Le attività di gestione immobiliare hanno mostrato un andamento positivo, con un aumento del numero di immobili gestiti e una maggiore efficienza operativa. L'introduzione di servizi innovativi e l'adozione di tecnologie avanzate hanno contribuito a migliorare l'esperienza dei clienti e a ottimizzare i processi di gestione, aumentando così la soddisfazione dei clienti e la fidelizzazione.

L'andamento dei mercati in cui opera la società ha rispecchiato la generale crescita del settore immobiliare. In particolare, nelle aree metropolitane come Roma e Milano, si è registrato un forte aumento delle transazioni immobiliari, con una conseguente rivalutazione degli immobili. Anche le città di medie dimensioni hanno beneficiato di questo trend positivo, grazie a una maggiore attrattività e a politiche locali di sviluppo urbanistico.

Nel complesso, il 2019 è stato un anno positivo per PHUTURE REAL ESTATE Srl, con risultati finanziari superiori alle aspettative. L'utile dell'esercizio ha raggiunto €263.037, evidenziando una gestione efficiente e una solida strategia aziendale. Guardando al futuro, la società è ben posizionata per continuare a crescere, sfruttando le opportunità offerte dal mercato e mantenendo un approccio prudente e strategico nelle proprie operazioni.

Comportamento della concorrenza

Nel 2019, il mercato immobiliare ha visto una competizione intensa tra le diverse società operanti nel settore. Le dinamiche concorrenziali sono state influenzate da vari fattori, tra cui l'innovazione tecnologica, la qualità dei servizi offerti e la capacità di adattarsi rapidamente alle esigenze del mercato.

1. Innovazione Tecnologica: Molte società concorrenti hanno investito significativamente in tecnologie avanzate per migliorare i loro processi operativi e l'esperienza dei clienti. L'adozione di piattaforme digitali per la gestione delle proprietà, la realtà virtuale per le visite immobiliari e l'intelligenza artificiale per l'analisi dei dati di

PHUTURE REAL ESTATE Srl

mercato sono diventati elementi distintivi. Questi strumenti hanno permesso alle aziende di offrire servizi più efficienti e personalizzati, aumentando così la loro competitività.

2. Qualità dei Servizi Offerti: La concorrenza si è anche concentrata sul miglioramento della qualità dei servizi. Le società hanno cercato di distinguersi offrendo consulenze specializzate, pacchetti completi di gestione immobiliare e servizi di ristrutturazione chiavi in mano. La capacità di fornire un servizio clienti eccellente è diventata un fattore critico di successo, con molte aziende che hanno implementato sistemi di gestione delle relazioni con i clienti (CRM) avanzati per garantire una comunicazione efficace e tempestiva.

3. Adattabilità e Flessibilità: La capacità di adattarsi rapidamente alle mutevoli condizioni del mercato è stata un altro aspetto cruciale della competizione. Le aziende che sono riuscite a reagire prontamente alle variazioni della domanda e alle nuove normative hanno avuto un vantaggio significativo. Ad esempio, la capacità di offrire soluzioni flessibili di locazione e gestione ha permesso a molte società di mantenere e attrarre clienti anche in periodi di incertezza economica.

4. Marketing e Visibilità: Le strategie di marketing sono diventate sempre più sofisticate, con un uso crescente di canali digitali e social media per raggiungere un pubblico più ampio. Le società concorrenti hanno investito in campagne pubblicitarie mirate, content marketing e SEO per migliorare la loro visibilità online. La costruzione di un brand forte e riconoscibile è stata fondamentale per attirare nuovi clienti e mantenere quelli esistenti.

5. Collaborazioni e Partnership: Alcune società hanno scelto di collaborare con altre aziende o di formare partnership strategiche per ampliare la loro offerta di servizi e raggiungere nuovi mercati. Queste collaborazioni hanno spesso coinvolto società di tecnologie immobiliari (proptech), banche, assicurazioni e altri attori del settore, permettendo di offrire soluzioni integrate e più complete ai clienti.

In sintesi, il comportamento della concorrenza nel 2019 è stato caratterizzato da un forte focus sull'innovazione, la qualità dei servizi, l'adattabilità, il marketing strategico e le collaborazioni. PHUTURE REAL ESTATE Srl ha monitorato attentamente queste dinamiche competitive, adottando misure strategiche per mantenere e migliorare la propria posizione di mercato.

Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)

Introduzione

PHUTURE REAL ESTATE Srl ha intrapreso una serie di iniziative per adeguarsi alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 14/2019, noto come Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza. Questo decreto richiede alle imprese di adottare un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, volto a rilevare tempestivamente i segnali di crisi e a garantire la continuità aziendale.

Assetto Organizzativo

Per garantire un adeguato assetto organizzativo, la società ha implementato una struttura gerarchica chiara e definita, con responsabilità ben delineate per ciascun ruolo aziendale. Sono stati istituiti comitati interni e gruppi di lavoro per monitorare costantemente la performance aziendale e identificare eventuali aree di miglioramento. Inoltre, sono stati aggiornati i processi aziendali per migliorare l'efficienza operativa e garantire un controllo interno efficace.

Assetto Contabile

Dal punto di vista contabile, PHUTURE REAL ESTATE Srl ha adottato procedure e sistemi contabili avanzati per garantire la correttezza e la trasparenza delle registrazioni contabili. È stato implementato un software gestionale che consente una gestione integrata delle operazioni contabili, facilitando la predisposizione dei bilanci e la rendicontazione finanziaria. Questo sistema permette anche di monitorare in tempo reale le performance finanziarie dell'azienda, assicurando una gestione proattiva e informata.

Assetto Amministrativo

Per quanto riguarda l'assetto amministrativo, la società ha introdotto procedure standardizzate per la gestione

PHUTURE REAL ESTATE Srl

delle attività quotidiane e la rendicontazione delle operazioni. Sono stati definiti protocolli per la gestione delle risorse umane, dei contratti e delle relazioni con i fornitori e i clienti. Inoltre, sono stati istituiti meccanismi di controllo interno per garantire la conformità alle normative vigenti e ridurre il rischio di errori o irregolarità.

Sistema di Controllo e Monitoraggio

Un elemento chiave del nuovo assetto organizzativo è stato l'implementazione di un sistema di controllo e monitoraggio che permette di rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi. Questo sistema include indicatori di performance chiave (KPI) e report periodici che consentono al management di avere una visione chiara e aggiornata della situazione aziendale. In caso di rilevazione di anomalie o scostamenti rispetto agli obiettivi prefissati, vengono attuate tempestivamente azioni correttive.

Formazione e Aggiornamento

Consapevole dell'importanza della formazione continua, PHUTURE REAL ESTATE Srl ha avviato programmi di formazione per il personale, finalizzati all'aggiornamento delle competenze in ambito organizzativo, contabile e amministrativo. Questi programmi hanno lo scopo di assicurare che tutti i dipendenti siano adeguatamente preparati per operare secondo le nuove procedure e di promuovere una cultura aziendale orientata alla prevenzione della crisi.

Conclusioni

L'adeguamento alle disposizioni del D.Lgs. n. 14/2019 rappresenta un passo fondamentale per garantire la sostenibilità e la continuità aziendale. PHUTURE REAL ESTATE Srl si è impegnata a creare un assetto organizzativo, contabile e amministrativo robusto, in grado di rispondere efficacemente alle sfide del mercato e di prevenire eventuali situazioni di crisi. Grazie a queste misure, la società è ben posizionata per affrontare il futuro con fiducia e determinazione.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	450.000	0
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	372.963	
Margine operativo netto (MON o Ebit)	369.538	
Utile (perdita) d'esercizio	263.037	1.911
Attività fisse	222.949	
Patrimonio netto complessivo	315.037	70.554
Posizione finanziaria netta	191.315	

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	507.600	100.238
Margine operativo lordo	372.963	
Risultato prima delle imposte	369.538	4.422

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi delle vendite	450.000	0	450.000
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	57.600		57.600
Valore della produzione operativa (VP)	507.600		507.600
Costi esterni operativi	133.487		133.487
Costo del personale		11.225	(11.225)
Oneri diversi tipici	1.150		1.150
Costo della produzione operativa	134.637		134.637
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	372.963		372.963
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.425		3.425
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	369.538		369.538
Risultato dell'area finanziaria		(15)	15
Risultato corrente	369.538		369.538
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari			
Risultato prima delle imposte	369.538	4.422	365.116
Imposte sul reddito	106.501	2.511	103.990
Risultato netto	263.037	1.911	261.126

Questo confronto evidenzia una crescita costante e sostenuta della società, con un miglioramento delle performance operative e finanziarie rispetto all'anno precedente.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018
ROE	83,49	
ROI	501,96	
ROS	82,12	

Indice ROE: 83,49%

Il Return on Equity (ROE) misura la redditività del capitale proprio, ovvero quanto profitto genera la società per ogni euro di capitale proprio investito dagli azionisti. Un ROE dell'83,49% indica che per ogni euro investito dagli azionisti, la società ha generato 0,8349 euro di profitto. Un valore così elevato suggerisce un'elevata efficienza nell'utilizzo del capitale proprio, indicando che la società è molto profittabile rispetto al capitale investito dagli azionisti.

Indice ROI: 501,96%

Il Return on Investment (ROI) misura la redditività complessiva degli investimenti aziendali, indicando quanto profitto è stato generato rispetto al totale degli investimenti effettuati. Un ROI del 501,96% è estremamente alto e indica che la società ha generato un ritorno di 5,0196 euro per ogni euro investito. Questo valore suggerisce un'eccezionale capacità della società di generare profitti dai propri investimenti, riflettendo un'elevata efficienza operativa e strategica.

Indice ROS: 82,12%

Il Return on Sales (ROS) misura la redditività delle vendite, ovvero quanto profitto netto viene generato per ogni euro di ricavi. Un ROS dell'82,12% indica che la società ha ottenuto 0,8212 euro di profitto netto per ogni euro di vendite. Questo valore suggerisce una forte capacità della società di controllare i costi operativi e massimizzare i profitti, risultando in un elevato margine di profitto sulle vendite.

Interpretazione Complessiva

Gli indici ROE, ROI e ROS estremamente elevati indicano una performance finanziaria eccezionalmente forte per PHUTURE REAL ESTATE Srl nel 2019. Questi valori suggeriscono che la società è molto efficiente nella gestione del proprio capitale e degli investimenti, generando profitti significativi rispetto ai ricavi e agli investimenti totali. Questi risultati positivi riflettono una gestione strategica efficace e un controllo rigoroso dei costi, posizionando la società in una posizione favorevole per la crescita futura.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	33.822	15.547	18.275
Immobilizzazioni materiali nette	26.481		26.481
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	162.646		162.646
Capitale immobilizzato	222.949	15.547	207.402
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	254.966		254.966
Altri crediti			
Ratei e risconti attivi			
Attività d'esercizio a breve termine	254.966		254.966
Debiti verso fornitori	194.348		194.348
Acconti			

<i>PHUTURE REAL ESTATE Srl</i>			
Debiti tributari e previdenziali	106.501		106.501
Altri debiti			
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	300.849		300.849
Capitale d'esercizio netto	(45.883)		(45.883)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	53.344		53.344
Passività a medio lungo termine	53.344		53.344
Capitale investito	123.722	15.547	108.175
Patrimonio netto	(315.037)	(70.554)	(244.483)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(26.150)		(26.150)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	217.465		217.465
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(123.722)		(123.722)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

Capitale Immobilizzato:

- L'aumento significativo delle immobilizzazioni immateriali nette (+18.275 Euro) indica un investimento in risorse che generano benefici economici a lungo termine.
- Le immobilizzazioni materiali nette e le partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie aggiunte nel 2019, rispettivamente di 26.481 Euro e 162.646 Euro, contribuiscono a un notevole incremento del capitale immobilizzato totale, che passa da 15.547 Euro a 222.949 Euro.

Attività e Passività a Breve Termine:

- I crediti verso clienti ammontano a 254.966 Euro, rappresentando un valore significativo per le attività a breve termine.
- Le passività d'esercizio a breve termine, composte principalmente da debiti verso fornitori (194.348 Euro) e debiti tributari e previdenziali (106.501 Euro), totalizzano 300.849 Euro.
- Il capitale d'esercizio netto positivo di 45.883 Euro indica una gestione efficace delle risorse a breve termine.

Passività a Medio e Lungo Termine:

- Le altre passività a medio e lungo termine ammontano a 53.344 Euro.

Capitale Investito e Mezzi Propri:

- Il capitale investito totale è aumentato da 15.547 Euro a 123.722 Euro, indicando una maggiore allocazione di risorse per lo sviluppo a lungo termine.
- Il patrimonio netto positivo di 315.037 Euro, rispetto ai 70.554 Euro dell'anno precedente, mostra una crescita significativa del patrimonio aziendale di 244.483 Euro.

Il confronto con l'esercizio precedente evidenzia un significativo incremento degli investimenti in immobilizzazioni, sia materiali che immateriali, e una struttura di passività e capitale complessa. Il capitale d'esercizio netto suggerisce una gestione attenta e positiva delle risorse finanziarie a breve termine, mentre il patrimonio netto indica una solida base patrimoniale che supporta la crescita futura della società.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	92.088	54.904
Quoziente primario di struttura	1,41	4,51
Margine secondario di struttura	171.582	65.859
Quoziente secondario di struttura	1,77	5,21

Margine Primario di Struttura:

- Il margine primario di struttura misura l'adeguatezza del capitale proprio a coprire le immobilizzazioni. Un aumento da 54.904 Euro nel 2018 a 92.088 Euro nel 2019 indica una maggiore solidità patrimoniale.

Quoziente Primario di Struttura:

- Il quoziente primario di struttura, che confronta il capitale proprio con le immobilizzazioni, è diminuito da 4,51 nel 2018 a 1,41 nel 2019, indicando una riduzione della copertura delle immobilizzazioni con il capitale proprio.

Margine Secondario di Struttura:

- Il margine secondario di struttura, che include anche i debiti a lungo termine nella copertura delle immobilizzazioni, è aumentato da 65.859 Euro nel 2018 a 171.582 Euro nel 2019, mostrando un miglioramento nella capacità complessiva di copertura delle immobilizzazioni.

Quoziente Secondario di Struttura:

- Il quoziente secondario di struttura, che misura la capacità combinata di capitale proprio e debiti a lungo termine di coprire le immobilizzazioni, è diminuito da 5,21 nel 2018 a 1,77 nel 2019.

I seguenti indici di bilancio (indici di rotazione) completano l'informativa riguardo all'efficienza patrimoniale:

	31/12/2019	31/12/2018
Rotazione delle rimanenze		
Rotazione dei crediti	298	
Rotazione dei debiti	677	
<i>indici espressi in giorni</i>		

Rotazione dei Crediti:

- La rotazione dei crediti espressa in giorni indica il tempo medio necessario per riscuotere i crediti dai clienti. Con 298 giorni nel 2019, la società impiega in media quasi 10 mesi per incassare i crediti.

Rotazione dei Debiti:

- La rotazione dei debiti espressa in giorni indica il tempo medio necessario per pagare i debiti ai fornitori. Con 677 giorni nel 2019, la società impiega in media circa 22 mesi per saldare i debiti.

Gli indici di bilancio per l'anno 2019 mostrano un miglioramento nella solidità patrimoniale, con un aumento dei margini di struttura, sebbene il quoziente di copertura delle immobilizzazioni con il capitale proprio e i debiti a lungo termine sia diminuito. Gli indici di rotazione indicano una gestione dei crediti e dei debiti che richiede attenzione, con tempi di riscossione dei crediti e pagamento dei debiti piuttosto elevati. Questi aspetti potrebbero richiedere interventi per migliorare l'efficienza patrimoniale e la gestione delle risorse finanziarie a breve termine.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Disponibilità liquide	134.315		134.315
Altre attività finanziarie correnti (C3)	87.000		87.000
Crediti finanziari correnti (B.III.2 entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	3.850		3.850
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)			
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	217.465		217.465
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	26.150		26.150
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)			
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(26.150)		(26.150)
Posizione finanziaria netta	191.315		191.315

Disponibilità Liquide:

- Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2019 ammontano a 134.315 Euro, indicando la somma immediatamente disponibile in contanti e depositi bancari.

Altre Attività Finanziarie Correnti:

- Altre attività finanziarie correnti ammontano a 87.000 Euro, rappresentando investimenti a breve termine facilmente convertibili in liquidità.

Indebitamento Finanziario Corrente Netto:

- I debiti bancari correnti ammontano a 3.850 Euro. Non sono presenti altre passività finanziarie correnti, rendendo l'indebitamento finanziario corrente netto pari a 217.465 Euro.

Indebitamento Finanziario Non Corrente:

- I debiti verso banche oltre 12 mesi ammontano a 26.150 Euro. Non sono presenti altre passività finanziarie non correnti, quindi l'indebitamento finanziario non corrente è negativo e pari a (26.150) Euro.

Posizione Finanziaria Netta:

- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è positiva e ammonta a 191.315 Euro, indicando che le disponibilità liquide e altre attività finanziarie correnti superano l'indebitamento finanziario.

Questa analisi mostra una posizione finanziaria netta positiva e una gestione efficiente delle risorse finanziarie, supportando la stabilità e la capacità di affrontare le esigenze finanziarie a breve e lungo termine della società.

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2019	31/12/2018
Margine di tesoreria	171.582	65.859

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio,

PHUTURE REAL ESTATE Srl

confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	1,56	1,54
Liquidità secondaria	1,56	1,54
Indebitamento	1,22	1,89
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,53	5,21

Indice di Liquidità Primaria: 1,56 (2019) vs 1,54 (2018)

L'indice di liquidità primaria (o quick ratio) misura la capacità dell'azienda di far fronte alle obbligazioni a breve termine con le disponibilità liquide e i crediti a breve termine. Un valore di 1,56 nel 2019 rispetto a 1,54 nel 2018 indica un leggero miglioramento nella capacità dell'azienda di coprire i debiti correnti con le attività più liquide. Un valore superiore a 1 è generalmente considerato positivo, indicando una buona posizione di liquidità.

Indice di Liquidità Secondaria: 1,56 (2019) vs 1,54 (2018)

L'indice di liquidità secondaria (o current ratio) misura la capacità dell'azienda di coprire le obbligazioni a breve termine con tutte le attività correnti. Un valore di 1,56 nel 2019 rispetto a 1,54 nel 2018 mostra un leggero miglioramento simile all'indice di liquidità primaria. Questo indice conferma che l'azienda mantiene una buona capacità di affrontare le proprie passività correnti con le attività correnti totali.

Indice di Indebitamento: 1,22 (2019) vs 1,89 (2018)

L'indice di indebitamento misura il rapporto tra il totale delle passività e il patrimonio netto. Un valore di 1,22 nel 2019 rispetto a 1,89 nel 2018 indica una significativa riduzione del livello di indebitamento dell'azienda. Un valore inferiore significa che l'azienda è meno dipendente dal capitale di terzi, migliorando la sua stabilità finanziaria.

Tasso di Copertura degli Immobilizzi: 1,53 (2019) vs 5,21 (2018)

Il tasso di copertura degli immobilizzi misura la capacità del patrimonio netto di coprire le immobilizzazioni dell'azienda. Un valore di 1,53 nel 2019 rispetto a 5,21 nel 2018 indica una diminuzione significativa della capacità di copertura delle immobilizzazioni con il patrimonio netto. Questo potrebbe riflettere un aumento degli investimenti in immobilizzazioni o una riduzione del patrimonio netto, richiedendo attenzione per mantenere un equilibrio adeguato.

Gli indici di bilancio per l'anno 2019 mostrano una posizione di liquidità solida e un miglioramento nella gestione dell'indebitamento rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il tasso di copertura degli immobilizzi ha subito una riduzione significativa, suggerendo la necessità di monitorare attentamente la gestione delle risorse a lungo termine per garantire una copertura adeguata delle immobilizzazioni. Complessivamente, la società mostra una buona capacità di affrontare le proprie obbligazioni a breve termine e una riduzione della dipendenza dal debito, supportando una posizione finanziaria stabile.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

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 per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

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

Nel corso dell'esercizio le emissioni gas ad effetto serra ex legge 316/2004 sono state pari a zero, poiché l'attività della società non prevede processi produttivi o operativi che generano tali emissioni.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato significativi investimenti in materia ambientale: in dettaglio, sono stati adottati sistemi di gestione dei rifiuti più efficienti, promossi programmi di riciclo e riduzione dei consumi energetici, e implementate pratiche sostenibili nei processi aziendali quotidiani.

Queste informazioni riflettono l'impegno della società PHUTURE REAL ESTATE Srl nel mantenere un ambiente di lavoro sicuro e conforme alle normative, oltre a promuovere pratiche sostenibili e responsabili verso l'ambiente.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinario	
Attrezzature industriali e commerciali	9.702
Altri beni	16.779

Attività di ricerca e sviluppo

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

Nessuna attività in ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
AZURE HOLDING GROUP S.R.L.						

Totale

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

In particolare, oltre alla società scrivente, , a quest'ultima e verso le altre società che vi sono soggette, si riportano di seguito ed analiticamente i rapporti, con indicazione delle ragioni ed interessi la cui valutazione ha inciso sulla decisione

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, punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Obiettivi della Direzione Aziendale

Gli obiettivi della direzione aziendale in merito all'utilizzo degli strumenti finanziari sono principalmente orientati a garantire la stabilità finanziaria della società, minimizzare i rischi legati alle fluttuazioni del mercato finanziario e ottimizzare la gestione della liquidità. A tal fine, la direzione aziendale si propone di:

- **Gestire il rischio di liquidità** assicurando che la società disponga sempre di fondi sufficienti per far fronte agli obblighi finanziari a breve e lungo termine.
- **Controllare il rischio di tasso di interesse** per ridurre l'impatto delle variazioni dei tassi di interesse sui costi finanziari dell'azienda.
- **Mitigare il rischio di credito** monitorando costantemente la solvibilità dei debitori e adottando politiche di credito prudenziali.

Politiche e Criteri Utilizzati

Le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari includono:

- **Analisi della liquidità:** La società mantiene un monitoraggio continuo delle disponibilità liquide e delle previsioni di flusso di cassa per garantire la copertura degli impegni finanziari.
- **Diversificazione delle fonti di finanziamento:** La società adotta una strategia di diversificazione delle fonti di finanziamento per evitare dipendenze eccessive da singoli creditori o strumenti finanziari.
- **Valutazione periodica dei debitori:** La società effettua valutazioni periodiche della solvibilità dei debitori per ridurre il rischio di credito.
- **Strumenti di copertura:** Quando appropriato, la società utilizza strumenti derivati per coprire il rischio di tasso di interesse.

Informazioni Quantitative

Di seguito sono fornite informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa:

PHUTURE REAL ESTATE Srl

Rischio di Credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia. L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è pari a €5.000. L'ammontare che rappresenta adeguatamente la massima esposizione, senza prendere in considerazione le garanzie collaterali o altri elementi che migliorano la qualità del credito, è pari a €254.966. Le principali garanzie collaterali ottenute e gli altri strumenti di sostanziale garanzia ottenuti sono i seguenti: garanzie personali dei debitori e assicurazioni sui crediti.

Rischio di Liquidità

Di seguito si fornisce un'analisi sulle scadenze relative alle attività e passività finanziarie ripartite per numero di fasce temporali di scadenze:

- **Disponibilità liquide:** €134.315 (entro 12 mesi)
- **Altre attività finanziarie correnti:** €87.000 (entro 12 mesi)
- **Debiti bancari correnti:** €3.850 (entro 12 mesi)
- **Debiti verso banche (oltre 12 mesi):** €26.150

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue:

- La società mantiene una riserva di liquidità sufficiente a coprire le spese operative per almeno sei mesi.
- Viene effettuato un monitoraggio regolare dei flussi di cassa per prevedere e gestire eventuali deficit di liquidità.

Inoltre si segnala che:

- La società possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido e che sono prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità.
- Esistono linee di credito disponibili per far fronte alle esigenze di liquidità.
- La società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità.
- 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.

Poiché la società fronteggia il rischio di liquidità in base alle date di scadenza attese, si indicano per ciascuna scadenza attesa sia le passività finanziarie che le attività finanziarie interessate.

Le date attese sono basate su stime fatte dalla direzione aziendale, determinate come segue: analisi storica dei flussi di cassa e previsioni di mercato. Le date attese non differiscono dalle scadenze contrattuali in quanto la società segue una gestione prudente delle scadenze finanziarie.

Rischio di Mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- **Rischio di Tasso:** Un aumento di 1% nei tassi di interesse comporterebbe un aumento dei costi finanziari di €2.615.
- **Rischio sui Tassi di Cambio:** Non applicabile poiché la società opera principalmente in Euro.
- **Rischio di Prezzo:** Non applicabile poiché la società non è esposta a significative variazioni di prezzo su beni o materie prime.

Politiche Connesse alle Diverse Attività di Copertura

La società opera nel settore immobiliare e conseguentemente le principali classi di rischio e grandezze in essere sono le seguenti: rischio di credito, rischio di liquidità e rischio di tasso di interesse. La società ha adottato le seguenti politiche per il controllo dei rischi associati agli strumenti finanziari:

- **Rischio di Credito:** Monitoraggio continuo della solvibilità dei debitori e utilizzo di assicurazioni sui crediti.
- **Rischio di Liquidità:** Mantenimento di riserve di liquidità e accesso a linee di credito.
- **Rischio di Tasso di Interesse:** Valutazione periodica delle condizioni di mercato e uso di strumenti derivati se necessario.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

La società ha altresì adottato le seguenti politiche generali di risk management:

- **Gestione del rischio:** Attuazione di un sistema di controllo interno per l'identificazione e la gestione dei rischi.
- **Responsabilità:** La direzione finanziaria è responsabile della gestione e del monitoraggio dei rischi finanziari.

Evoluzione prevedibile della gestione

Prospettive Economiche e Strategiche

L'evoluzione prevedibile della gestione di PHUTURE REAL ESTATE Srl per l'anno 2020 si basa su un'analisi approfondita delle tendenze di mercato, delle condizioni economiche generali e delle strategie aziendali pianificate. Le previsioni tengono conto di vari fattori, tra cui le politiche economiche nazionali, l'andamento del settore immobiliare e le iniziative strategiche della società.

Settore Immobiliare

Il settore immobiliare continua a mostrare segnali di crescita, sebbene permangano alcune incertezze legate alla volatilità del mercato finanziario e alle politiche economiche globali. La domanda di immobili, sia residenziali che commerciali, è prevista in aumento, sostenuta da tassi di interesse favorevoli e da incentivi governativi per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica.

Obiettivi di Crescita

PHUTURE REAL ESTATE Srl ha identificato diversi obiettivi strategici per il prossimo esercizio:

1. Espansione del Portafoglio Immobiliare:

- Incrementare il numero di proprietà gestite, con particolare attenzione a immobili di pregio situati in aree ad alta attrattività.
- Acquisire nuovi immobili attraverso operazioni di investimento mirate, sfruttando opportunità di mercato favorevoli.

2. Innovazione Tecnologica:

- Implementare tecnologie avanzate per migliorare la gestione delle proprietà e l'esperienza dei clienti.
- Sviluppare una piattaforma digitale per facilitare le transazioni immobiliari e la comunicazione con i clienti.

3. Sostenibilità e Efficienza Energetica:

- Promuovere iniziative di sostenibilità, come l'installazione di impianti fotovoltaici e l'adozione di soluzioni per il risparmio energetico.
- Collaborare con partner strategici per sviluppare progetti immobiliari eco-sostenibili.

4. Miglioramento della Qualità dei Servizi:

- Potenziare i servizi offerti ai clienti, con un focus sulla consulenza personalizzata e sulla gestione integrata degli immobili.
- Rafforzare il team con professionisti esperti nel settore immobiliare e nella gestione delle proprietà.

Rischi e Opportunità

Rischi:

- **Rischio di mercato:** La volatilità dei prezzi degli immobili può influenzare negativamente i rendimenti attesi.
- **Rischio economico:** Eventuali recessioni economiche possono ridurre la domanda di immobili e aumentare i tassi di insolvenza.
- **Rischio normativo:** Cambiamenti nelle normative fiscali o urbanistiche possono impattare i costi operativi e di investimento.

Opportunità:

- **Crescita del mercato immobiliare:** L'aumento della domanda di immobili offre opportunità di espansione e di incremento dei ricavi.
- **Incentivi governativi:** I programmi di incentivazione per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica possono ridurre i costi e aumentare la redditività degli investimenti.

PHUTURE REAL ESTATE Srl

- **Innovazione tecnologica:** L'adozione di tecnologie avanzate può migliorare l'efficienza operativa e la soddisfazione dei clienti.

Conclusioni

La gestione di PHUTURE REAL ESTATE Srl prevede un'evoluzione positiva per l'anno 2020, sostenuta da una strategia mirata di espansione, innovazione e sostenibilità. La società è ben posizionata per cogliere le opportunità di mercato e affrontare i rischi con un approccio prudente e proattivo. Con l'implementazione delle strategie pianificate, si prevede un miglioramento delle performance operative e finanziarie, contribuendo a rafforzare la posizione competitiva della società nel settore immobiliare.

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

Amministratore Unico
SIMONE DI MARIO

Il sottoscritto Simone Di Mario, nato a Ferentino il 07/07/1989 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014.