

ECODISTRETTO R.E. S.R.L.

Relazione sulla Gestione al 31/12/2024

Dati Anagrafici	
Sede in	Venezia
Codice Fiscale	04878440272
Numero Rea	VENEZIA - ROVIGO 459694
P.I.	04878440272
Capitale Sociale Euro	24.478.000,00 i.v.
Forma Giuridica	Società a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Appartenenza a un gruppo	sì
Denominazione della società capogruppo	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Paese della capogruppo	Italia
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Signori Azionisti/Soci

l'esercizio chiude con un risultato positivo di € 7.441.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, correda il bilancio d'esercizio.

Attività dell'impresa

La Società, operante nel settore della gestione immobiliare, è nata per volontà di Veritas Spa congiuntamente con Eco+Eco srl con lo scopo di aggregare in un'unica società tutte le proprietà immobiliari (terreni, edifici, diritti reali) relativi all'area dell'Ecoditretto di Marghera (Venezia) e facenti capo a varie società del Gruppo Veritas, sulle quali sorgono o sorgeranno gli impianti della società Eco+Eco srl e delle sue controllate operative necessari al trattamento dei rifiuti differenziati. L'obiettivo del Gruppo, attraverso l'aggregazione delle proprietà degli edifici e terreni in un unico soggetto, è quello di riorganizzare e riordinare le proprietà immobiliari separandone la proprietà dalla proprietà delle immobilizzazioni tecniche necessarie per lo svolgimento delle attività connesse con il trattamento e recupero dei rifiuti differenziati. Contemporaneamente l'obiettivo è quello di procedere alla valorizzazione sul mercato degli asset stessi. Gli edifici e i terreni resteranno poi nella disponibilità di Eco+Eco srl e delle sue controllate operative mediante contratti di locazioni pluriennali.

La costituzione della Società è avvenuta il 20 settembre 2024 a opera del socio Eco+Eco srl. Successivamente in data 19 dicembre 2024 l'assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale fino a 80 milioni di euro da liberare anche in natura mediante conferimento di beni di interesse della Società entro il termine del 31 dicembre 2025. Eco+Eco srl ha provveduta nella medesima seduta a sottoscrivere l'aumento di capitale per 24,5 milioni di euro, liberati mediante il conferimento del complesso immobiliare denominato "Area ex 43HA". .

Andamento generale e scenario di mercato

La crescita economica mondiale è rimasta vigorosa nonostante l'incidenza di fattori avversi come il protrarsi dell'invasione russa dell'Ucraina e il conflitto in Medio Oriente che hanno causato interruzioni nelle forniture energetiche e negli scambi internazionali, aumentando l'incertezza economica e la volatilità del commercio internazionale e le incertezze riguardo alle politiche commerciali future, soprattutto negli Stati Uniti, influenzano negativamente le prospettive economiche. Nonostante ciò, le proiezioni per l'area dell'euro indicano comunque una crescita, anche se più lenta rispetto alle previsioni precedenti, con un aumento del PIL previsto dello 0,7% nel 2024, dell'1,1% nel 2025, dell'1,4% nel 2026 e dell'1,3% nel 2027.

Il mercato interno segna una ripresa economica sostenuta dall'incremento dei redditi reali e degli investimenti delle imprese, mentre il graduale venir meno degli effetti della politica monetaria restrittiva dovrebbe favorire una ripresa della domanda interna.

In ogni caso, vista la natura dell'oggetto e scopo sociale, le dinamiche generali descritte hanno uno scarso impatto sui risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società.

Andamento della gestione

L'andamento della gestione è stato caratterizzato dal breve lasso temporale di operatività della società.

Come detto la Società è stata costituita in data 20/09/2024, mentre il conferimento del compendio immobiliare "Area ex-43HA" è avvenuto in data 19/12/2024. Contemporaneamente è stato sottoscritto con Eco+Eco srl un contratto di locazione avente per oggetto il compendio conferito. Pertanto nel 2024 l'attività della Società è stata limitata alla gestione e locazione degli immobili acquisiti in sede di aumento di capitale. Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico riclassificato	Periodo corrente	Periodo precedente
Ricavi delle vendite	44.164	0
Produzione interna	0	0
Valore della produzione operativa	44.164	0
Costi esterni operativi	1.561	0
Valore aggiunto	42.603	0
Costi del personale	0	0
Margine operativo lordo	42.603	0
Ammortamenti e accantonamenti	31.799	0
Risultato operativo	10.804	0
Risultato dell'area extra-caratteristica	(908)	0
Risultato operativo globale	9.896	0
Risultato ordinario (al netto degli oneri finanziari)	9.896	0
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Risultato lordo	9.896	0
Imposte sul reddito	2.455	0
Risultato netto	7.441	0

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	Periodo corrente	Periodo precedente
Margine primario di struttura	(723.516)	0
Margine secondario di struttura	(723.516)	0
Margine di disponibilità (CCN)	(723.516)	0
Margine di tesoreria	(723.516)	0

Indici sulla struttura dei finanziamenti	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di indebitamento complessivo	0,18	0,00
Quoziente di indebitamento finanziario	0,00	0,00

Stato Patrimoniale per Aree Funzionali	Periodo Corrente	Periodo Precedente
IMPIEGHI		
Capitale investito operativo	28.962.541	0
Passività operative	4.477.071	0
Capitale investito operativo netto	24.485.470	0
Impieghi extra-operativi	0	0
Capitale investito netto	24.485.470	0
FONTI		
Mezzi propri	24.485.440	0
Debiti finanziari	30	0
Capitale di finanziamento	24.485.470	0

Indici di redditività	Periodo corrente	Periodo
-----------------------	------------------	---------

		precedente
ROE (Return On Equity)	0,03%	0,00%
ROE lordo	0,04%	0,00%
ROI (Return On Investment)	0,04%	0,00%
ROS (Return On Sales)	24,47%	0,00%
EBITDA margin	96,47%	0,00%

Stato Patrimoniale finanziario	Periodo corrente	Periodo precedente
ATTIVO FISSO	25.208.956	0
Immobilizzazioni immateriali	969	0
Immobilizzazioni materiali	25.207.987	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	3.753.585	0
Magazzino	0	0
Liquidità differite	3.746.279	0
Liquidità immediate	7.306	0
CAPITALE INVESTITO	28.962.541	0
MEZZI PROPRI	24.485.440	0
Capitale sociale	24.478.000	0
Riserve	7.440	0
PASSIVITA' CONSOLIDATE	0	0
PASSIVITA' CORRENTI	4.477.101	0
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	28.962.541	0

Indicatori di solvibilità	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di disponibilità	0,84	0,00
Indice di liquidità (quick ratio)	0,84	0,00
Quoziente primario di struttura	0,97	0,00
Quoziente secondario di struttura	0,97	0,00
Incidenza del capitale proprio (Autonomia Finanziaria)	84,54%	0,00%

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente e con il personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Per quanto concerne le tematiche ambientali la Vostra società nelle attività che verranno sviluppate avrà particolare attenzione nell'effettuare investimenti in una prospettiva di eco-efficienza.

Per quanto concerne il personale, la società non ha personale diretto. I servizi nel corso del 2024 sono stati svolti mediante contratti di service.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

La società ha strutturato un adeguato processo di identificazione, monitoraggio e gestione dei principali rischi che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Ai sensi dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società è esposta.

Rischio paese

La società non opera in aree geografiche che potrebbero far insorgere rischi il cui verificarsi potrebbero determinare un effetto negativo nell'area reddituale, finanziaria e patrimoniale.

Rischio di credito

Il rischio dei crediti rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

Per limitare l'esposizione al rischio di credito, verranno periodicamente monitorati i ritardi di pagamento ed eventualmente avviate azioni di recupero. In ogni caso, poiché i crediti che la Società vanterà nei confronti delle sue controparti saranno in realtà verso le società del Gruppo Veritas, si reputa poco significativo il rischio in oggetto.

Rischi finanziari

Gli strumenti finanziari utilizzati sono rappresentati da liquidità, attività e passività finanziarie.

Nel corso dell'esercizio non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

La società ha posto particolare attenzione all'identificazione, alla valutazione e alla copertura dei rischi finanziari, costituiti principalmente dai rischi di liquidità, di variazione nei tassi d'interesse e di cambio, che si reputano comunque poco significativi.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti a soddisfare, nei termini e nelle scadenze stabilite, gli impegni derivanti dalle passività finanziarie.

La gestione corrente della società è generalmente in grado di produrre liquidità sufficiente a coprire i debiti a breve.

Rischio di tasso d'interesse

I rischi di tasso d'interesse sono principalmente riferiti al rischio di oscillazione del tasso d'interesse dell'indebitamento finanziario a medio-lungo termine, quindi alla misura degli oneri finanziari relativi.

La società al momento non ha in essere finanziamenti.

Rischio di cambio

L'esposizione al rischio di cambio è limitata, non essendovi esposizioni di rilievo in valuta estera.

Organizzazione e Corporate Governance

La società rientra nel perimetro di consolidamento della società Veritas Spa, società consolidante della controllante, la quale in attuazione del d.lgs. 254/2016, prevede la pubblicazione di una dichiarazione di carattere non finanziario per gli enti d'interesse pubblico di grandi dimensioni, in particolare in tale documento vengono fornite le informazioni qualitative e quantitative di carattere non finanziario di Gruppo. La dichiarazione non finanziaria tratta di temi ambientali, sociali, attinenti al personale, al rispetto dei diritti, alla lotta contro la corruzione attiva e passiva, che sono rilevanti tenuto conto delle attività e delle caratteristiche dell'impresa, nella misura necessaria ad assicurare la comprensione delle attività aziendali, del suo andamento, dei suoi risultati e dell'impatto dalla stessa prodotto.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Vostra società ha sostenuto non ha sostenuto costi in attività di ricerca e sviluppo.

Investimenti

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio investimenti significativi.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento e rapporti con imprese del gruppo

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c., la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Veritas Spa.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza; ai sensi del comma 4 dell'art. 2497-bis c.c., nella Nota Integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio delle società che esercitano l'attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile, qui di seguito sono esposti i rapporti intercorsi con le società Eco+Eco Srl e Veritas Spa.

Tipologie	Eco+Eco Srl	Veritas Spa
Rapporti commerciali e diversi		
Crediti	44.164	0
Debiti	4.472.002	27
Costi - servizi	0	27
Ricavi - servizi	44.164	0

Con riferimento ai rapporti instaurati, si comunica che le operazioni sono effettuate a condizioni di mercato.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) del Codice Civile, si segnala che la società non detiene, né nel corso dell'esercizio ha effettuato acquisizioni o alienazioni, neanche per il tramite di società fiduciarie o per imposta persona di quote o azioni proprie.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Società continuerà nel 2025 la gestione del complesso immobiliare "Area ex-43HA" e del relativo contratto di locazione a Eco+Eco S.r.l., sottoscritto il 19/12/2024 e della durata di 6 anni.

Il conferimento di ulteriori beni immobili con la connessa sottoscrizione di nuovi contratti di locazione è condizionata all'individuazione da parte della capogruppo Veritas Spa di eventuali soggetti interessati alla valorizzazione degli asset di competenza della Società e facenti parte dell'Ecodistretto.

Sedi secondarie

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si precisa che la società alla data del 31/12/2024 non ha sedi secondarie.

L'Organo Amministrativo