

SEPRIO PATRIMONIO SERVIZI SRL  
VIA PAVIA 30 – 21049 TRADATE (VA)  
CF E P.IVA : 02520600129

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2022 - 2025

# Indice

---

- Fonti
- Conto economico riclassificato bilanci storici
- Piano ammortamento mutui e finanziamenti esistenti
- Assumption/Premesse
- Piano nuovi investimenti
- Analisi previsionale Economico Finanziaria della nuova Farmacia
- Analisi previsionale Economico Finanziaria Generale
- Conclusioni

# Fonti



## Situazione contabile al 31.12.2021

Piano previsionale 2022  
Tari - Arera  
Piano Investimenti  
nuova Farmacia Abbiate



## Piani di ammortamento finanziamenti in corso



## Andamento storico 2018 - 2020

**RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO  
A RICAVI, VALORE AGGIUNTO E M.O.I.**

(Euro)	dic-18	An. Verticale	An. Orizzont.	dic-19	An. Verticale	An. Orizzont.	dic-20	An. Verticale	An. Orizzont.
<b>RICAVI OPERATIVI NETTI</b>	<b>3.606.815</b>	100,00%	100	<b>3.425.343</b>	98,32%	95	<b>4.277.633</b>	120,19%	<b>119</b>
+/- Variazione Rimanenze									
Prodotti in Corso e Prodotti Finiti	0	0,00%	0	0	0,00%	0	(718.449)	(20,19%)	0
+ Lavori in Economia	0	0,00%	0	58.394	1,68%	0	0	0,00%	0
<b>= VALORE PRODUZIONE</b>	<b>3.606.815</b>	100,00%	100	<b>3.483.737</b>	100,00%	97	<b>3.559.184</b>	100,00%	<b>99</b>
+/- Variazione Rimanenze									
Materie Prime e Imballaggi	21.652	0,60%	100	11.679	0,34%	54	11.898	0,33%	55
- Acquisti di Materie Prime	(893.098)	(24,76%)	100	(794.829)	(22,82%)	89	(805.270)	(22,63%)	90
- Altri beni e Servizi	(658.120)	(18,25%)	100	(785.593)	(22,55%)	119	(746.759)	(20,98%)	113
- Lavorazioni Esterne	(425.668)	(11,80%)	100	(432.908)	(12,43%)	102	(527.424)	(14,82%)	124
<b>= VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.651.581</b>	45,79%	100	<b>1.482.086</b>	42,54%	90	<b>1.491.629</b>	41,91%	<b>90</b>
- Costo del Lavoro	(1.140.645)	(31,62%)	100	(1.092.263)	(31,35%)	96	(1.094.639)	(30,76%)	96
<b>= MARGINE OPERAT. LORDO (EBITDA)</b>	<b>510.936</b>	14,17%	100	<b>389.823</b>	11,19%	76	<b>396.989</b>	11,15%	<b>78</b>
- Ammortamenti Materiali Economici Operativi	(164.271)	(4,55%)	100	(146.640)	(4,21%)	89	(133.859)	(3,76%)	81
- Ammortamenti Immateriali Economici Operativi	(2.561)	(0,07%)	100	(8.653)	(0,25%)	338	(2.561)	(0,07%)	100
- Accantonamenti ai F.di Operativi	(0)	(0,00%)	0	(0)	(0,00%)	0	(5.385)	(0,15%)	0
<b>= REDDITO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>344.104</b>	9,54%	100	<b>234.530</b>	6,73%	68	<b>255.184</b>	7,17%	<b>74</b>
- Oneri Finanziari	(23.772)	(0,66%)	100	(9.032)	(0,26%)	38	(6.848)	(0,19%)	29
+ Proventi Finanziari	512	0,01%	100	94	0,00%	18	26	0,00%	5
+/- Gestione non Operativa	(104.305)	(2,89%)	100	(88.480)	(2,54%)	15	0	0,00%	(100)
<b>= UTILE ORDINARIO LORDO</b>	<b>216.540</b>	6,00%	100	<b>137.112</b>	3,94%	63	<b>248.362</b>	6,98%	<b>115</b>
+/- Gestione Straordinaria	16.173	0,45%	100	29.965	0,86%	185	514.007	14,44%	3.178
- Imposte d'Esercizio	(36.461)	(1,01%)	100	(0)	(0,00%)	(100)	(62.418)	(1,75%)	171
<i>(Utile Netto di Gruppo)</i>	196.252	5,44%	100	167.076	4,80%	85	699.952	19,67%	357
<b>= RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>196.252</b>	5,44%	100	<b>167.076</b>	4,80%	85	<b>699.952</b>	19,67%	<b>357</b>

# Osservazioni sulla situazione attuale

---

L'andamento della società è stata interessata sino al 2020 da operazioni di normalizzazione delle opere realizzate per conto del socio unico Comune di Tradate, dal 2021 gli effetti di queste operazioni sono completamente esaurite, pertanto la gestione è riferita esclusivamente alle due Business Unit: 1) Gestione Ambiente 2) Farmacia.

La gestione della BU Ambiente è sempre stata gestita senza nessun margine economico mentre la gestione della BU Farmacia ha sempre conseguito un utile.

L'eccedenza di liquidità che la società presenta è determinata dall'aver assunto nuovi finanziamenti per compensare l'insufficienza dei flussi di cassa generati dalla BU Ambiente necessari per sopperire agli impegni per indebitamento a lungo termine. Con il sopravvento dell'epidemia e l'introduzione della moratoria sui finanziamenti, la liquidità è aumentata ma rimane necessaria per il rimborso dei finanziamenti e la copertura dei TFR.

Di seguito la situazione distinta negli anni di scadenza dei debiti a medio e lungo termine.

# Piano di ammortamento mutui e finanziamenti in corso

PIANO AMMORTAMENTO MUTUI PASSIVI					(Euro)
RATE COMPLESSIVE	2021	2022	2023	2024	2025
- QUOTA CAPITALE	144.218	263.161	268.806	32.094	0
- QUOTA INTERESSI	4.498	4.766	4.266	9	0
<b>TOTALE RATE</b>	<b>148.716</b>	<b>267.927</b>	<b>273.072</b>	<b>32.103</b>	<b>0</b>

Nel 2024 la società avrà estinto tutto l'indebitamento a medio termine  
Al 2021 l'importo complessivo dei TFR è pari ad Euro 271.378.

# Assumption/Premesse

---

Il piano è stato predisposto presupponendo la realizzazione del piano investimenti nel 2022 e nei primi tre mesi del 2023 e rinviando al 2024 la realizzazione degli ambulatori, dopo la verifica dei risultati di gestione della nuova farmacia.

Il piano economico della nuova farmacia è stato ipotizzato con performance molto prudenti, proprio per stressare al massimo il piano e verificare la sussistenza della capacità finanziaria.

Per lo sviluppo dell'analisi generale, si è assunta la base storica delle attività già svolte dalla società tenendo conto delle sue normali performance e dei dati ad oggi conosciuti.

Per la realizzazione della nuova farmacia non sono stati previsti nuovi indebitamenti, si è invece tenuto conto dei proventi derivanti dalla prevista dismissione dell'area di via Colombini per un valore netto imposte di Euro 315.000.

Nell'analisi generale il piano investimenti include, oltre la nuova farmacia, anche gli investimenti operativi della società.

Per quanto attiene gli arredi e le attrezzature della nuova farmacia, si è ipotizzata una acquisizione tramite leasing.

I costi di avviamento e le prime dotazioni di merci sono state incluse nel piano e riscontrabili nell'allegato «47 - C.E. mensile triennale ric» .

# Programma di attuazione del piano investimenti

---

## Fase 1) Realizzazione Opere su parti Comuni

- - Termine previsto entro il 2022

## Fase 2) Realizzazione Opere Nuova Farmacia

- - Termine previsto entro il 28/2/2023

## Fase 3) Allestimento ed avviamento Farmacia

- - L'investimento degli arredi e delle attrezzature è previsto mediante un'operazione di leasing
- - Avviamento dal mese di Aprile 2023
- - A titolo prudenziale non sono stati previsti risultati di gestione, saranno verificati nel 2023

## Fase 4) Realizzazione Ambulatori

- - L'investimento è stato inserito nel piano nel 2024 dopo la verifica dei risultati di gestione nella nuova Farmacia.

# Piano d'investimento nuova Farmacia

Ragr.	Piano degli Investimenti	Investimento	Opere	Arredi
1.1	Rifacimento copertura	118.266,00		
1.1	Vano ascensore e servizi comuni	23.352,00		
1.1	Sottoservizi e ripristini aree comuni	35.000,00		
1.2	Progettazione e D.L.	32.050,72		
TOTALE OPERE SU PARTI COMUNI			208.668,72	
2.1.1	Realizzazione Farmacia Opere	238.000,00		
2.1.2	Impianto climatizzazione	30.208,00		
2.1.3	impianto ricambio aria	10.236,00		
2.1.4	impianto idrico sanitario	4.858,00		
2.1.5	Impianto elettrico	31.558,00		
2.4	Progettazione e D.L.	44.085,60		
TOTALE OPERE REALIZZAZIONE FARMACIA			358.945,60	
2.2	Forniture arredi			267.135,00
3.1	Realizzazione Ambulatori Opere	146.400,00		
3.1.2	Impianto climatizzazione	30.635,00		
3.1.3	impianto ricambio aria	9.671,00		
3.1.4	impianto idrico sanitario	2.683,00		
3.1.5	Impianto elettrico	30.664,00		
3.2	Progettazione e D.L.	34.895,12		
TOTALE OPERA REALIZZAZIONE AMBULATORI			254.948,12	
TOTALE INVESTIMENTI IN OPERE - ARREDI - ATTREZZATURE			<b>822.562,44</b>	<b>267.135,00</b>

Il piano degli investimenti relativo alla realizzazione della Nuova Farmacia è stato distinto in tre parti:

- 1) Opere su Parti Comuni
- 2) Opere per realizzazione locali nuova Farmacia
- 3) Opere per realizzazione locali per ambulatori

Sono stati tenuti distinti gli arredi e le attrezzature operative per la farmacia.

# Analisi previsionale Economico Finanziaria

NUOVA FARMACIA



**BUDGET DEGLI INVESTIMENTI**

(Euro)

INVESTIMENTI PREVISIONALI (AL NETTO I.V.A.)	2022			2023			2024			TOTALE	TOTALE
	IMPORTO INVESTIMENTO	Aliq. amm.	Aliq. Iva	IMPORTO INVESTIMENTO	Aliq. amm.	Aliq. Iva	IMPORTO INVESTIMENTO	Aliq. amm.	Aliq. Iva	INVESTIMENTI DIRETTI	INVESTIMENTI IN LEASING
OPERE PARTI COMUNI	208.668	3,0	10	0	3,0	10	0	3,0	10	208.668	9
OPERE REALIZZAZIONE FARMACIA	358.946	3,0	10	0	0,0	22	0	0,0	22	358.946	3
OPERE REALIZZAZIONE AMBULATORI	0	0,0	22	0	0,0	22	254.948	3,0	10	254.948	3
ARREDI E MOBILI (LEASING)	0	0,0	22	267.135	0,0	22	0	0,0	22	0	267.135
<b>TOTALE</b>	<b>567.614</b>			<b>267.135</b>			<b>254.948</b>			<b>822.562</b>	<b>267.150</b>

**NUOVI CONTRATTI DI LEASING**

(valori al netto iva e oneri finanziari)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTALE
a) Maxicanoni pagati nell'anno	0	€ 26.713,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 26.713,00
b) Canoni ordinari da pagare nell'anno:	0	€ 36.065,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 12.022,00	€ 240.435,00
- Leasing Arredi e Attrezzature	0	€ 36.065,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 48.087,00	€ 12.022,00	€ 240.435,00
c) Quote di Maxicanoni di competenza dell'anno	0	€ 4.007,00	€ 5.343,00	€ 5.343,00	€ 5.343,00	€ 5.343,00	€ 1.336,00	€ 26.715,00
								€ 267.150,00

**DETTAGLIO MENSILE PAGAMENTI** (valori al netto iva)

2023	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totale
a) Maxicanoni	26.713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.713
b) Canoni	0	0	0	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.009	36.065
2024	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totale
a) Maxicanoni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Canoni	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	48.087
2025	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totale
a) Maxicanoni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Canoni	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	4.007	48.087

# Pianificazione degli investimenti e Fonti finanziarie

Nel piano previsionale la realizzazione degli investimenti è stata prevista in due diversi momenti:

2022/2023 Le opere comuni e la realizzazione dei locali Farmacia;

2023 acquisto mediante Leasing delle attrezzature e degli arredi.

2024 realizzazione degli ambulatori, dopo la verifica della redditività della nuova farmacia.

Per far fronte alla realizzazione di tale piano sono state considerate fonti disponibili e realizzo della vendita dell'area Colombini. In ipotesi di non realizzo della vendita dell'area il piano dovrà essere supportato da una specifica operazione di finanziamento.

BUDGET DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO A MEDIO-LUNGO TERMINE				
FONTI DI FINANZIAMENTO				
CAPITALE PROPRIO				
VOCI DI CAP. NETTO	2022			
DOTAZIONI DI CASSA FARMACIA	300.000			
REALIZZO NETTO ONERI FISCALI AREA COLOMBINI	315.000			

# ANALISI ECONOMICA

---

NUOVA FARMACIA

BUDGET DELLE VENDITE				
(Euro)				
PRODOTTI E SERVIZI	2023 PREVISIONALE	2024 PREVISIONALE	2025 PREVISIONALE	2026 PREVISIONALE
<b>FATTURATO TOTALE</b>	700.000	805.000	925.750	1.064.613
<i>Variazione Percentuale</i>	0,00%	15,00%	15,00%	15,00%
<b>NUOVA FARMACIA ABBIATE</b>	700.000	805.000	925.750	1.064.613
<i>Variaz. Percentuale</i>	0,00	15,00	15,00	15,00
<i>Mix Fatturato</i>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>TOTALE FATTURATO</b>	700.000	805.000	925.750	1.064.613
<b>TOTALE MIX</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

INCIDENZA CONSUMI MERCI E SERVIZI SUL FATTURATO LORDO (al lordo di Resi e Premi Fornitori)				
PRODOTTI E SERVIZI	2023	2024	2025	2026
	% Incid.	% Incid.	% Incid.	% Incid.
	Merci	Merci	Merci	Merci
<b>NUOVA FARMACIA ABBIATE</b>	72,00	72,00	72,00	72,00

DURATA ANNUALE DELL'ATTIVITA'				
	2023	2024	2025	2026
<b>GG</b>	275	365	365	365
GIACENZE MEDIE EFFETTIVE, ESPRESSE IN GG, DI MERCI				
PRODOTTI E SERVIZI	2023	2024	2025	2026
	Merci	Merci	Merci	Merci
<b>NUOVA FARMACIA ABBIATE</b>	90	73	73	73
<b>MEDIA PONDERATA</b>	90	73	73	73

La previsione, molto conservativa, delle vendite considerate nel piano è basata sull'esperienza della precedente attività, incrementata di un 15% costante annuo.

La marginalità ipotizzata è inferiore, sempre per ragioni di prudenza, rispetto a quella che si riscontra dalla gestione esistente.

La rotazione del magazzino è stata tenuta più lenta nel primo esercizio e normalizzata sull'esperienza di quella esistente dal 2024.

COSTO DEL LAVORO				
(Euro)				
INCREMENTO ANNUO % COSTO LAVORO PER CONTINGENZA, SCATTI ANZ., ECC.	2024	2025	2026	
	1,00	1,00	1,00	
AREA PRODUTTIVA	2023 PREVISIONALE	2024 PREVISIONALE	2025 PREVISIONALE	2026 PREVISIONALE
<i>Personale dipendente</i>				
NUM. MEDIO DIPENDENTI OPERATIVI	1,6	2,0	2,0	2,0
COSTO MEDIO (INCL.T.F.R)	32.825	33.153	33.485	33.820
<b>TOTALE FASCIA I</b>	52.520	66.307	66.970	67.639
NUM. MEDIO DIPENDENTI RESPNSABILI	0,8	1,0	1,0	1,0
COSTO MEDIO (INCL.T.F.R)	45.450	45.905	46.364	46.827
<b>TOTALE FASCIA II</b>	34.088	45.905	46.364	46.827
<b>TOTALE COSTO SUB-AREA</b>	<b>86.608</b>	<b>112.211</b>	<b>113.333</b>	<b>114.466</b>
<b>TOT. ADDETTI SUB-AREA</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

Il personale è stato previsto per la copertura necessaria in base agli orari di apertura, senza ipotizzare alcuna economia di scala che sicuramente si potrà ottenere, tenuto conto della vicinanza dei due esercizi.

BUDGET DELLE ALTRE AREE OPERATIVE				
(Euro)				
ALTRI COSTI				
VOCI DI COSTO	2023 PREVISIONALE	2024 PREVISIONALE	2025 PREVISIONALE	2026 PREVISIONALE
COSTI TECNICI-PRODUZIONE	60.125	74.819	76.272	77.854
COSTI AMMINISTR. E GENER.	3.394	3.630	3.893	4.187

Per le spese generali si è tenuto conto del fatto che la società già sostiene, nell'ambito della propria attività, determinati costi fissi di cui non si rende necessaria la duplicazione, si sono pertanto considerati esclusivamente i costi incrementali.

**CONTO ECONOMICO PREVISIONALE**

**A COSTI, RICAVI E RIMANENZE**

(Euro)

<b>COSTI</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Var.%</b>	<b>2024</b>	<b>Var.%</b>	<b>2025</b>	<b>Var.%</b>	<b>2026</b>	<b>Var.%</b>
RIMANENZE INIZIALI	0	0	0,0%	154.410	0,0%	144.030	(6,7%)	165.635	15,0%
ACQUISTI ED ONERI ACCESSORI	0	658.410	0,0%	569.220	(13,5%)	688.145	20,9%	791.366	15,0%
COSTO DEL LAVORO	0	81.844	0,0%	106.039	29,6%	107.100	1,0%	108.171	1,0%
SPESE TECNICHE-PRODUZIONE	0	60.125	0,0%	74.819	24,4%	76.272	1,9%	77.854	2,1%
SPESE AMMINISTRAT. E GENERALI	0	3.394	0,0%	3.630	7,0%	3.893	7,2%	4.187	7,5%
AMMORTAMENTI	0	17.028	0,0%	24.677	44,9%	24.677	0,0%	24.677	0,0%
ONERI FINANZIARI	0	4.802	0,0%	4.803	0,0%	12.262	155,3%	3.852	(68,6%)
IMPOSTE DIRETTE D'ESERCIZIO	0	2.870	0,0%	179	(93,8%)	5.448	2943,3%	18.333	236,5%
ACCANTONAMENTI	0	4.763	0,0%	6.172	29,6%	6.233	1,0%	6.296	1,0%
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>0</b>	<b>833.237</b>	<b>0,0%</b>	<b>943.949</b>	<b>13,3%</b>	<b>1.068.060</b>	<b>13,1%</b>	<b>1.200.370</b>	<b>12,4%</b>
FATTURATO	0	700.000	0,0%	805.000	15,0%	925.750	15,0%	1.064.613	15,0%
PROVENTI FINANZIARI	488	10	(98,0%)	1	(94,4%)	0	(100,0%)	4	0,0%
RIMANENZE	0	154.410	0,0%	144.030	(6,7%)	165.635	15,0%	190.480	15,0%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>488</b>	<b>854.420</b>	<b>174878,5%</b>	<b>949.031</b>	<b>11,1%</b>	<b>1.091.385</b>	<b>15,0%</b>	<b>1.255.096</b>	<b>15,0%</b>
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>488</b>	<b>21.183</b>	<b>4238,1%</b>	<b>5.082</b>	<b>(76,0%)</b>	<b>23.325</b>	<b>359,0%</b>	<b>54.727</b>	<b>134,6%</b>

**STATO PATRIMONIALE**

(Euro)

ATTIVO	2021	2022	2023	Var. %	2024	Var. %	2025	Var. %	2026	Var. %
<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	0	567.614	567.614	0,0%	822.562	44,9%	822.562	0,0%	822.562	0,0%
Immobili Operativi	0	567.614	567.614		822.562		822.562		822.562	
<b>RIMANENZE</b>	0	0	154.410	0,0%	144.030	(6,7%)	165.635	15,0%	190.480	15,0%
Merci e Imballaggi	0	0	154.410		144.030		165.635		190.480	
<b>DISPONIBILITA' E LIQUIDITA'</b>	0	286.101	119.867	(58,1%)	115.325	(3,8%)	91.163	(21,0%)	71.431	(21,6%)
Crediti verso Clienti	0	0	29.463		24.995		28.362		32.616	
Erario Conto/Iva	0	56.761	67.698		71.999		50.781		24.491	
Risconti Attivi	0	0	22.706		17.363		12.020		6.677	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	0	853.715	841.891	(1,4%)	1.081.918	28,5%	1.079.360	(0,2%)	1.084.473	0,5%
PASSIVO	2021	2022	2023	Var. %	2024	Var. %	2025	Var. %	2026	Var. %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	0	615.488	636.671	3,4%	641.753	0,8%	665.078	3,6%	719.805	8,2%
Riserve di Utili - Perdite Pregr.	0	0	488		21.671		26.753		50.078	
Altre Riserve	0	300.000	300.000		300.000		300.000		300.000	
Versamenti C/Capitale	0	315.000	315.000		315.000		315.000		315.000	
Risultato d'Esercizio	0	488	21.183		5.082		23.325		54.727	
<b>FONDI AMMORTAMENTO</b>	0	0	17.028	0,0%	41.705	144,9%	66.382	59,2%	91.059	37,2%
Fondo Immobili Operativi	0	0	17.028		41.705		66.382		91.059	
<b>FONDI RISCHI E SPESE</b>	0	0	7.504	0,0%	10.935	45,7%	21.469	96,3%	36.523	70,1%
Deb. Tribut. per Imposte dirette	0	0	2.741		(0)		4.301		13.059	
Fondo T.F.R.	0	0	4.763		10.935		17.168		23.464	
<b>DEBITI CORRENTI</b>	0	238.227	180.688	(24,2%)	387.524	114,5%	326.431	(15,8%)	237.086	(27,4%)
Fornitori Mercè	0	0	152.171		158.472		192.416		221.278	
Debiti Div., Tribut. e Fornitori Vari	0	238.227	(17.908)		(16.029)		11.687		11.955	
Ratei Passivi	0	0	4.802		4.803		12.262		3.852	
Banche c/c Passivi	0	0	41.623		240.279		110.066		0	
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	0	853.715	841.892	(1,4%)	1.081.918	28,5%	1.079.360	(0,2%)	1.084.473	0,5%

Come posto in evidenza i flussi finanziari, considerando unicamente la nuova farmacia, vanno in negativo a fine 2023 e nel 2024, con la realizzazione degli ambulatori. Per questo motivo si è ritenuto, come detto in precedenza, di verificare l'andamento della gestione prima di procedere con l'ulteriore investimento. Il trend, pur considerando la prudenza utilizzata, tende ad andare in positivo già dal 2026.

# Analisi previsionale Economico Finanziaria

GENERALE



# Premessa

Il piano generale include la normale attività svolta attualmente dalla società, considerando tutti i dati ad oggi noti, e l'ipotesi precedentemente illustrata relativa alla sola nuova farmacia.

Come si potrà agevolmente osservare, la variazione dei ricavi, esposti nella slide 21, si modificano sostanzialmente dal 2023, proprio per effetto del recepimento dei proventi della nuova farmacia.

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI				
(Euro)				
INVESTIMENTI PREVISIONALI (AL NETTO I.V.A.)	2022		2023	2024
	IMPORTO INVESTIMENTO	Aliq. Iva	IMPORTO INVESTIMENTO	IMPORTO INVESTIMENTO
IMMOBILI OPERATIVI	567.614	10	0	254.948
MACCHINARI	4.800	22	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE	4.400	22	0	0
MEZZI TRASPORTO	16.300	22	0	0
ALTRI COSTI PLURIENNALI	25.000	22	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>618.114</b>		<b>0</b>	<b>254.948</b>
DISINVESTIMENTI (AL COSTO STORICO)	2022		2023	2024
	DISINVESTIM.		DISINVESTIM.	DISINVESTIM.
TERRENI VIA COLOMBINI (Valore netto imposte)	315.000		0	0
<b>TOTALE</b>	<b>315.000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Il piano investimenti generale, è integrato anche della parte degli investimenti operativi, questo per avere una verifica sulla tenuta generale del piano a livello complessivo.

**RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO  
A RICAVI, VALORE AGGIUNTO E M.O.L.**

Valori espressi in (Euro)	STORICI			PREVISIONALI									
	dic-18	dic-19	dic-20	2021	A.Vert.	2022	A.Vert.	2023	A.Vert.	2024	A.Vert.	2025	A.Vert.
<b>RICAVI OPERATIVI NETTI</b>	3.606.815	3.425.343	4.277.633	3.487.959	100,0%	3.688.033	100,0%	4.459.978	100,0%	4.677.257	100,0%	4.914.408	100,0%
<b>+/- Variazione Rimanenze</b>													
Prodotti in Corso e Prodotti Finiti	0	0	(718.449)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
- Acquisti Prodotti Finiti	(0)	(0)	(0)	(0)	(0,0%)	(0)	(0,0%)	(0)	(0,0%)	(0)	(0,0%)	(0)	(0,0%)
+ Lavori in Economia	0	58.394	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>= VALORE PRODUZIONE</b>	3.606.815	3.483.737	3.559.184	3.487.959	100,0%	3.688.033	100,0%	4.459.978	100,0%	4.677.257	100,0%	4.914.408	100,0%
<b>+/- Variazione Rimanenze</b>													
Materie Prime e Imballaggi	21.652	11.679	11.898	8.965	0,3%	(22.831)	(0,6%)	283.249	6,4%	(151.177)	(3,2%)	13.376	0,3%
- Acquisti di Materie Prime	(893.098)	(794.829)	(805.270)	(838.286)	(24,0%)	(853.252)	(23,1%)	(1.681.330)	(37,7%)	(1.364.265)	(29,2%)	(1.660.749)	(33,8%)
- Altri beni e Servizi	(658.120)	(785.593)	(746.759)	(747.198)	(21,4%)	(760.940)	(20,6%)	(833.951)	(18,7%)	(861.357)	(18,4%)	(876.053)	(17,8%)
- Lavorazioni Esterne	(425.668)	(432.908)	(527.424)	(524.513)	(15,0%)	(510.736)	(13,8%)	(520.950)	(11,7%)	(531.265)	(11,4%)	(541.784)	(11,0%)
<b>= VALORE AGGIUNTO</b>	1.651.581	1.482.086	1.491.629	1.386.927	39,8%	1.540.275	41,8%	1.706.996	38,3%	1.769.193	37,8%	1.849.198	37,6%
- Costo del Lavoro	(1.140.645)	(1.092.263)	(1.094.639)	(1.145.586)	(32,8%)	(1.126.229)	(30,5%)	(1.217.005)	(27,3%)	(1.256.559)	(26,9%)	(1.269.124)	(25,8%)
Acc.to Fondo T.F.R.	(0)	(0)	(0)	(0)	(0,0%)	(63.637)	(1,7%)	(70.831)	(1,6%)	(73.133)	(1,6%)	(73.864)	(1,5%)
<b>= MARGINE OPERAT. LORDO (EBITDA)</b>	510.936	389.823	396.989	241.342	6,9%	350.409	9,5%	419.160	9,4%	439.501	9,4%	506.209	10,3%
- Ammortamenti Materiali Economici Operativi	(164.271)	(146.640)	(133.859)	(138.549)	(4,0%)	(158.665)	(4,3%)	(169.549)	(3,8%)	(173.373)	(3,7%)	(177.197)	(3,6%)
- Ammortamenti Immateriali Economici Operativi	(2.561)	(8.653)	(2.561)	(2.501)	(0,1%)	(7.501)	(0,2%)	(5.011)	(0,1%)	(5.011)	(0,1%)	(5.011)	(0,1%)
- Accantonamenti ai F.di Operativi	(0)	(0)	(5.385)	(2.509)	(0,1%)	(2.654)	(0,1%)	(3.846)	(0,1%)	(3.971)	(0,1%)	(4.173)	(0,1%)
<b>= REDDITO OPERATIVO (EBIT)</b>	344.104	234.530	255.184	97.782	2,8%	181.589	4,9%	240.754	5,4%	257.146	5,5%	319.828	6,5%
- Oneri Finanziari	(23.772)	(9.032)	(6.848)	(10.075)	(0,3%)	(10.986)	(0,3%)	(9.347)	(0,2%)	(3.908)	(0,1%)	(2.700)	(0,1%)
+ Proventi Finanziari	512	94	26	1.175	0,0%	1.122	0,0%	592	0,0%	167	0,0%	38	0,0%
<b>+/- Gestione non Operativa</b>	(104.305)	(88.480)	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>= UTILE ORDINARIO LORDO</b>	216.540	137.112	248.362	88.881	2,5%	171.724	4,7%	232.000	5,2%	253.405	5,4%	317.166	6,5%
<b>+/- Gestione Straordinaria</b>	16.173	29.965	514.007	47.042	1,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
- Imposte d'Esercizio	(36.461)	(0)	(62.418)	(35.545)	(1,0%)	(46.027)	(1,2%)	(62.327)	(1,4%)	(67.278)	(1,4%)	(83.930)	(1,7%)
<i>(Utile Netto di Gruppo)</i>	196.252	167.076	699.952	100.379	2,9%	125.697	3,4%	169.673	3,8%	186.127	4,0%	233.236	4,7%
<b>= RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	196.252	167.076	699.952	100.379	2,9%	125.697	3,4%	169.673	3,8%	186.127	4,0%	233.236	4,7%

## STATO PATRIMONIALE

(Euro)

ATTIVO	2020	2021	2022	Var. %	2023	Var. %	2024	Var. %	2025	Var. %
<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	4.696.187	4.810.578	5.088.692	5,8%	5.088.692	0,0%	5.343.640	5,0%	5.343.640	0,0%
Terreni	1.385.623	1.385.623	1.070.623		1.070.623		1.070.623		1.070.623	
Immobili Operativi	1.644.931	1.644.931	2.212.545		2.212.545		2.467.493		2.467.493	
Beni Mobili Operativi	1.665.633	1.780.024	1.805.524		1.805.524		1.805.524		1.805.524	
<b>IMMOBILIZZAZ. IMMATERIALI</b>	5.057	2.556	20.054	684,7%	15.043	(25,0%)	10.032	(33,3%)	5.021	(50,0%)
Brevetti, Marchi, Software	79	68	56		45		34		23	
Sp. Impianto e ampl., Altri Costi	4.978	2.488	19.998		14.998		9.998		4.998	
<b>IMMOBILIZZAZ. FINANZIARIE</b>	967	967	967	0,0%	967	0,0%	967	0,0%	967	0,0%
Crediti non Finanziari > 12 mesi	967	967	967		967		967		967	
<b>RIMANENZE</b>	144.689	153.654	130.824	(14,9%)	311.133	137,8%	262.896	(15,5%)	243.443	(7,4%)
Materie Prime e Imballaggi	144.689	153.654	130.824		311.133		262.896		243.443	
<b>DISPONIBILITA' E LIQUIDITA'</b>	1.823.466	1.598.719	1.521.961	(4,8%)	1.318.653	(13,4%)	949.467	(28,0%)	1.065.270	12,2%
Crediti verso Clienti	1.142.115	532.209	562.880		815.612		842.212		885.064	
Erario Conto/Iva	1.333	0	0		0		0		0	
Crediti Diversi e Tributari	46.309	27.182	13.256		2		1.942		1.962	
Risconti Attivi	41.573	41.573	41.573		64.279		58.937		53.594	
Banche c/c Attivi	588.499	997.755	904.251		438.760		46.376		124.650	
Cassa	3.637	0	0		0		0		0	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	6.670.366	6.566.474	6.762.497	3,0%	6.734.488	(0,4%)	6.567.001	(2,5%)	6.658.340	1,4%

PASSIVO	2020	2021	2022	Var. %	2023	Var. %	2024	Var. %	2025	Var. %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.107.502</b>	<b>2.157.878</b>	<b>2.283.570</b>	5,8%	<b>2.453.414</b>	7,4%	<b>2.639.454</b>	7,6%	<b>2.872.765</b>	8,8%
Capitale Sociale	11.000	11.000	11.000		11.000		11.000		11.000	
Riserve di Utili - Perdite Pregr.	45.105	695.053	795.429		921.121		1.090.965		1.277.005	
Altre Riserve	921.156	921.156	921.156		921.156		921.156		921.156	
Versamenti C/Capitale	430.293	430.293	430.293		430.293		430.293		430.293	
Risultato d'Esercizio	699.948	100.376	125.692		169.844		186.040		233.311	
<i>(di cui Dividendi Deliberati)</i>	50.000	0	0		0		0		0	
<b>FONDI AMMORTAMENTO</b>	<b>1.763.145</b>	<b>1.901.699</b>	<b>2.060.368</b>	8,3%	<b>2.229.922</b>	8,2%	<b>2.403.300</b>	7,8%	<b>2.580.502</b>	7,4%
Fondo Immobili Operativi	614.031	649.809	694.100		746.906		803.536		863.990	
Fondo Beni Mobili Operativi	1.149.114	1.251.890	1.366.268		1.483.016		1.599.764		1.716.512	
<b>FONDI RISCHI E SPESE</b>	<b>408.545</b>	<b>340.158</b>	<b>356.450</b>	4,8%	<b>391.652</b>	9,9%	<b>421.189</b>	7,5%	<b>453.026</b>	7,6%
F.do Svalutazione Crediti	66.271	68.780	71.434		75.280		79.251		83.424	
Deb. Tribut. per Imposte dirette	0	(0)	(0)		10.526		12.959		16.758	
Fondo T.F.R.	342.274	271.378	285.015		305.846		328.979		352.844	
<i>(di cui Quote Correnti T.f.r.)</i>	70.896	50.000	50.000		50.000		50.000		50.000	
<b>DEBITI MEDIO-LUNGO TERMINE</b>	<b>710.222</b>	<b>966.004</b>	<b>638.241</b>	(33,9%)	<b>290.839</b>	(54,4%)	<b>178.963</b>	(38,5%)	<b>97.976</b>	(45,3%)
Debiti Finanziari > 12 mesi	709.022	964.804	637.041		289.639		177.763		96.776	
Debiti non Finanziari > 12 mesi	1.200	1.200	1.200		1.200		1.200		1.200	
<i>(di cui Quote Correnti Debiti Finanziari)</i>	144.218	263.161	347.401		111.876		80.987		0	
<b>DEBITI CORRENTI</b>	<b>1.680.951</b>	<b>1.200.735</b>	<b>1.423.868</b>	18,6%	<b>1.368.660</b>	(3,9%)	<b>924.095</b>	(32,5%)	<b>654.071</b>	(29,2%)
Fornitori Merci	734.960	550.576	548.658		717.198		337.543		374.453	
Erario Conto Iva	0	2.248	2.087		16.876		4.843		7.033	
Debiti Div., Tribut. e Fornitori Vari	920.232	628.030	853.242		614.705		561.828		252.703	
Ratei Passivi	5.878	0	0		0		0		0	
Risconti Passivi	19.881	19.881	19.881		19.881		19.881		19.881	
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>6.670.366</b>	<b>6.566.474</b>	<b>6.762.497</b>	3,0%	<b>6.734.487</b>	(0,4%)	<b>6.567.001</b>	(2,5%)	<b>6.658.340</b>	1,4%

# Effetti sulla gestione Iva

## RIEPILOGO ANNUO I.V.A. - SOLA GESTIONE NUOVA FARMACIA

I.V.A.	2022	2023	2024	2025	2026
- CREDITO IVA ANNO PRECEDENTE	0	56.761	67.698	71.999	50.781
- RIMBORSO/COMPENSAZIONI	0	0	0	0	0
- IVA SU VENDITE ITALIA	0	105.000	120.750	138.862	159.692
- IVA SU PROVENTI DIVERSI	0	0	0	0	0
- IVA SU CESSIONI BENI STRUMENTALI	0	0	0	0	0
- IVA SU ACQUISTI MERCI	0	98.762	85.383	103.222	118.705
- IVA SU SPESE GENERALI	0	17.175	14.173	14.423	14.697
- IVA SU ACQUISTO BENI STRUMENTALI	56.761	0	25.495	0	0
- IVA MATURATA NELL' ANNO	-56.761	-10.937	-4.300	21.218	26.290
- IVA VERSATA NELL' ANNO	0	0	0	0	0
- IVA DA OPERAZ. STRAORD.	0	0	0	0	0
- SALDO FINALE A DEBITO - CREDITO	-56.761	-67.698	-71.999	-50.781	-24.491

## RIEPILOGO ANNUO I.V.A. - GESTIONE COMPLESSIVA SEPRIO

I.V.A.	2021	2022	2023	2024	2025
- CREDITO IVA ANNO PRECEDENTE	1.333	0	0	0	0
- RIMBORSO/COMPENSAZIONI	0	0	0	0	0
- IVA SU VENDITE ITALIA	346.829	366.816	443.991	465.699	489.394
- IVA SU PROVENTI DIVERSI	2.951	2.980	3.010	3.040	3.071
- IVA SU CESSIONI BENI STRUMENTALI	9.574	34.588	0	0	0
- IVA SU ACQUISTI MERCI	100.594	102.390	189.384	176.088	195.343
- IVA SU SPESE GENERALI	188.753	188.648	208.720	209.042	212.720
- IVA SU ACQUISTO BENI STRUMENTALI	25.166	67.871	0	25.495	0
- IVA MATURATA NELL' ANNO	44.840	45.476	48.898	58.114	84.401
- IVA VERSATA NELL' ANNO	41.258	43.389	32.022	53.271	77.367
- IVA DA OPERAZ. STRAORD.	0	0	0	0	0
- SALDO FINALE A DEBITO - CREDITO	2.248	2.087	16.876	4.843	7.033

# Conclusioni

---

Il piano, con le assumption indicate, presenta una condizione di sostenibilità, sia a livello specifico di sola farmacia che a livello generale della società.

E' evidente che tutte le condizioni ipotizzate dovranno essere puntualmente riscontrate, l'aver suddiviso in due momenti l'investimenti conferisce una maggiore serenità nel poter verificare che le condizioni si verifichino.

La realizzazione di tale investimento nell'ambito di attività già esercitate, porta comunque dei benefici, come evidenzia il prospetto relativo all'IVA che, in caso di nuovo investimento avrebbe richiesto un finanziamento di euro 71.999, nel contesto generale l'IVA viene totalmente riassorbita, questo da solo risolve il primo saldo negativo del 2023 evidenziato nella slide a pag. 17.

I proventi della farmacia esistente sono sufficienti a garantire il finanziamento e la copertura dello sbilancio 2024 evidenziato sempre nella slide pag. 17.

Quanto sopra esposto è riscontrabile dall'andamento Banche conti correnti attivi evidenziati nella slide pag. 22.

Nell'ipotesi che l'andamento della gestione della nuova farmacia dovesse esprimere risultati in linea e proporzionali con quella esistente, si potrà dar corso alla realizzazione degli ambulatori.

Tenuto conto che nel 2024 la società avrà esaurito i propri debiti per finanziamenti, non è da escludere l'opportunità di accedere ad un finanziamento per sostenere la liquidità.

# Allegati

Dettagli e fogli di lavoro relativi alla  
Nuova Farmacia

- 34 - Budget delle altre aree operative
- 35 - Budget degli investimenti
- 36 - Incassi e pagamenti relati agli investimenti
- 38 - Budget dei finanziamenti e fonti
- 41 - Dettaglio annuale IVA (confronto)
- 45 - Conto economico previsionale
- 46 - Stato patrimoniale previsionale
- 47 - C.E. mensile triennale riclassificato
- 48 - Budget di cassa mensile previsionale