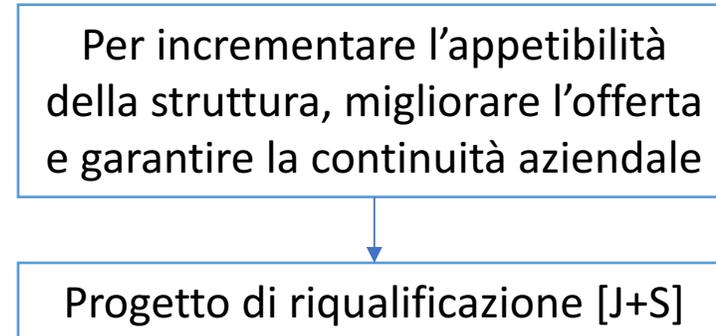
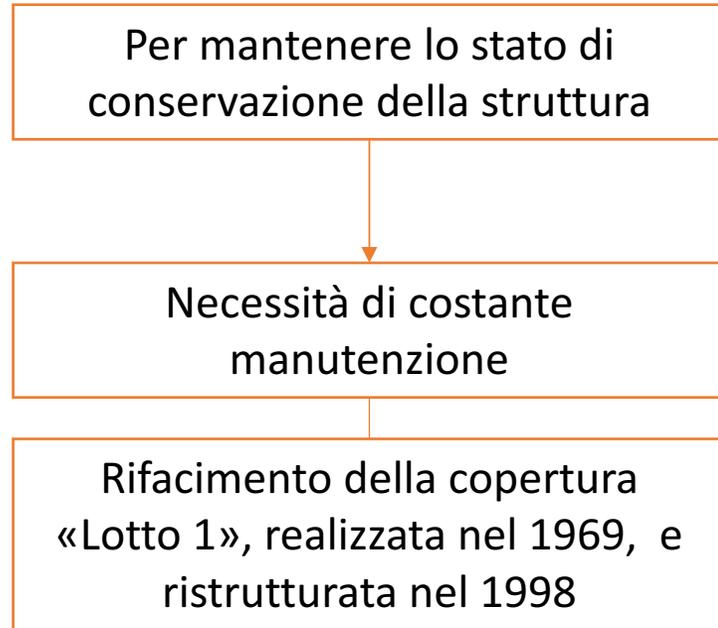




# Piano economico finanziario 2021-2025

**BORMIO  
TERME**

# Necessità di nuovi investimenti?



# Cosa prevede il progetto di riqualificazione [J+S] di Bormio Terme?

Il progetto prevede un rifacimento dell'intera struttura, realizzata per macrofasi in modo tale da non dovere interrompere completamente l'attività, ma solo le aree interessate ai lavori:

- FASE 1 - primavera 2021: **436.166 €** accorpamento area inalazioni + rifacimento piazza
- FASE 2 - primavera 2022: **4.014.344 €** copertura in legno frangisole + laguna + 1° scivolo + pompa di calore + ingresso
- FASE 3 - autunno 2022: **539.191 €** idromassaggio vasca esterna + ampliamento area relax + sistema copertura vasca
- FASE 4 - primavera 2023: **2.394.413 €** vasca 4 stagioni + cabine relax + vasca panoramica + nuovi spogliatoi
- FASE 5 - autunno 2023: **1.949.562 €** 2° e 3° scivolo + ampliamento bar + nuova zona relax terrazza + restyling facciata
- FASE 6 - primavera 2024: **3.109.485 €** vasca adventure + sostit. serramenti + rifacimento copertura in legno
- FASE 7 - autunno 2024: **909.364 €** cabine massaggi + nuovo ascensore + rifacimento soffitti e pavimentazione

**TOTALE : 13.352.525 €**

# Quali effetti porterà tale intervento?

La riqualificazione della struttura avrà riflessi positivi sulla gestione caratteristica e sulla redditività aziendale.

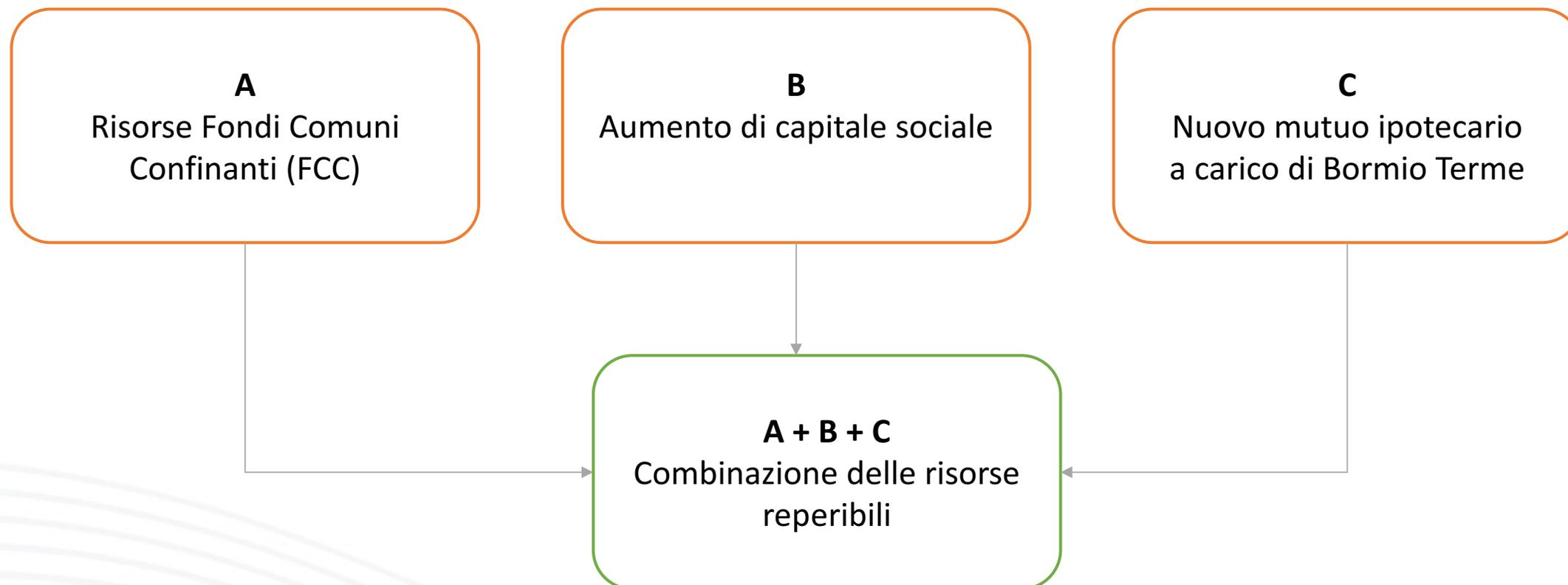
Rispetto all'anno 2019 si prevede un'evoluzione in tale misura:

ANNO	RICAVI	MOL
2021	- 53 %	- 99 %
2022	- 8 %	+ 15 %
2023	+ 17 %	+ 43 %
2024	+ 29 %	+ 68 %
2025	+ 37 %	+ 79%

## ! EFFETTO COVID:

- L'anno 2021 è ancora fortemente influenzato dalla pandemia da Covid-19.
- Per l'anno 2022 si prevede un graduale ritorno alla normalità.

# Come finanziare tale progetto?



Conto economico - €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Totale ricavi</b>	<b>4.322</b>	<b>2.534</b>	<b>2.052</b>	<b>3.345</b>	<b>3.554</b>	<b>3.679</b>	<b>3.763</b>
Costi operativi	(1.800)	(1.245)	(1.172)	(1.393)	(1.831)	(1.582)	(1.627)
Costo del personale	(1.676)	(1.042)	(869)	(1.338)	(1.421)	(1.472)	(1.505)
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>846</b>	<b>248</b>	<b>11</b>	<b>614</b>	<b>301</b>	<b>625</b>	<b>631</b>
Ammortamenti	(669)	(365)	(610)	(549)	(490)	(448)	(416)
Ammortamenti nuovi investimenti			(49)	(97)	(137)	(209)	(249)
<b>Reddito operativo</b>	<b>177</b>	<b>(117)</b>	<b>(647)</b>	<b>(32)</b>	<b>(327)</b>	<b>(32)</b>	<b>(35)</b>
Gestione finanziaria	(130)	(124)	(63)	(103)	(99)	(94)	(89)
Proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>47</b>	<b>(241)</b>	<b>(710)</b>	<b>(135)</b>	<b>(426)</b>	<b>(127)</b>	<b>(124)</b>
Imposte	(38)						
<b>Reddito netto</b>	<b>9</b>	<b>(241)</b>	<b>(710)</b>	<b>(135)</b>	<b>(426)</b>	<b>(127)</b>	<b>(124)</b>

Stato Patrimoniale - €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.355</b>	<b>5.114</b>	<b>4.404</b>	<b>4.269</b>	<b>3.843</b>	<b>3.716</b>	<b>3.592</b>

Rendiconto finanziario €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MOL	846	248	11	614	301	625	631
Imposte e oneri/proventi straordinari	(38)	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso operativo generato</b>	<b>808</b>	<b>248</b>	<b>11</b>	<b>614</b>	<b>301</b>	<b>625</b>	<b>631</b>
Disinvestimenti / (Investimenti)	(389)	(114)	(487)	(400)	(400)	(2.000)	(400)
Variazione CCN	15	81					
Variazione Fondi	2	(5)					
<b>Flusso disponibile per il servizio del debito</b>	<b>436</b>	<b>210</b>	<b>(476)</b>	<b>214</b>	<b>(99)</b>	<b>(1.375)</b>	<b>231</b>
Nuovo finanziamento Covid	0	935					
Rimborso capitale mutui BPS in essere	(233)	(118)					
Rimborso capitale mutui Creval in essere	(233)	0	0				
Rimborso finanziamenti e mutui			(86)	(171)	(258)	(290)	(295)
Oneri finanziari su mutui in essere	(130)	(124)	(63)	(103)	(99)	(94)	(89)
Rimborso debito comune di Bormio	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(54)	0
<b>Totale servizio del debito</b>	<b>(649)</b>	<b>640</b>	<b>(202)</b>	<b>(327)</b>	<b>(410)</b>	<b>(438)</b>	<b>(384)</b>
<b>(Deficit) / Surplus di cassa annuo</b>	<b>(213)</b>	<b>850</b>	<b>(678)</b>	<b>(113)</b>	<b>(509)</b>	<b>(1.813)</b>	<b>(154)</b>
<b>Saldo c/c di inizio periodo</b>	<b>(463)</b>	<b>(676)</b>	<b>174</b>	<b>(504)</b>	<b>(617)</b>	<b>(1.126)</b>	<b>(2.939)</b>
<b>Saldo c/c di fine periodo</b>	<b>(676)</b>	<b>174</b>	<b>(504)</b>	<b>(617)</b>	<b>(1.126)</b>	<b>(2.939)</b>	<b>(3.093)</b>

**IPOTESI BASE**  
solo investimenti per  
manutenzioni di tipo  
conservativo della struttura.

LIMITE art. 2446 c.c.  
(PN ≥ 2/3 CS)  
6.292k \* 2/3 = 4.195k

Conto economico - €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Totale ricavi</b>	<b>4.322</b>	<b>2.534</b>	<b>2.052</b>	<b>3.995</b>	<b>5.054</b>	<b>5.575</b>	<b>5.912</b>
Costi operativi	(1.800)	(1.245)	(1.172)	(1.521)	(2.065)	(2.231)	(2.358)
Costo del personale	(1.676)	(1.042)	(869)	(1.504)	(1.775)	(1.923)	(2.037)
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>846</b>	<b>248</b>	<b>11</b>	<b>970</b>	<b>1.214</b>	<b>1.421</b>	<b>1.517</b>
Ammortamenti	(669)	(365)	(610)	(549)	(490)	(448)	(416)
Ammortamenti nuovi investimenti			(31)	(212)	(515)	(808)	(894)
<b>Reddito operativo</b>	<b>177</b>	<b>(117)</b>	<b>(630)</b>	<b>210</b>	<b>209</b>	<b>165</b>	<b>208</b>
Gestione finanziaria	(130)	(124)	(100)	(178)	(171)	(163)	(154)
Proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>47</b>	<b>(241)</b>	<b>(730)</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>53</b>
Imposte	(38)			(15)	(18)		(30)
<b>Reddito netto</b>	<b>9</b>	<b>(241)</b>	<b>(730)</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>23</b>

Stato Patrimoniale - €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.355</b>	<b>5.114</b>	<b>5.984</b>	<b>7.600</b>	<b>7.620</b>	<b>7.622</b>	<b>7.645</b>

Rendiconto finanziario €/000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MOL	846	248	11	970	1.214	1.421	1.517
Imposte e oneri/proventi straordinari	(38)	0		(15)	(18)	0	(30)
<b>Flusso operativo generato</b>	<b>808</b>	<b>248</b>	<b>11</b>	<b>955</b>	<b>1.196</b>	<b>1.421</b>	<b>1.487</b>
Disinvestimenti / (Investimenti)	(389)	(114)	(523)	(4.554)	(4.344)	(4.019)	0
Variazione CCN	15	81	0	505	1.707	1.297	1.405
Variazione Fondi	2	(5)	0	0	0	0	0
Aumento capitale sociale			1.600	1.600			
<b>Flusso disponibile per il servizio del debito</b>	<b>436</b>	<b>210</b>	<b>1.088</b>	<b>(1.493)</b>	<b>(1.440)</b>	<b>(1.301)</b>	<b>2.892</b>
Nuovo finanziamento BPS (covid)	0	935	0			0	0
Nuovo mutuo 8 mln per ristruttur. esistenti (effetto netto)			3.885				
Rimborso capitale mutui BPS in essere	(233)	(118)	0	0	0	0	0
Rimborso capitale mutui Creval in essere	(233)	0	0	0	0	0	0
Rimborso capitale nuovi finanziamenti 8000+935	0	0	(164)	(332)	(422)	(458)	(467)
Oneri finanziari su mutui in essere	(130)	(124)	(100)	(178)	(171)	(163)	(154)
Rimborso debito comune di Bormio	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(54)	0
<b>Totale servizio del debito</b>	<b>(649)</b>	<b>640</b>	<b>3.568</b>	<b>(563)</b>	<b>(646)</b>	<b>(675)</b>	<b>(621)</b>
<b>(Deficit) / Surplus di cassa annuo</b>	<b>(213)</b>	<b>850</b>	<b>4.655</b>	<b>(2.057)</b>	<b>(2.087)</b>	<b>(1.976)</b>	<b>2.271</b>
<b>Saldo c/c di inizio periodo</b>	<b>(463)</b>	<b>(676)</b>	<b>174</b>	<b>4.830</b>	<b>2.773</b>	<b>686</b>	<b>(1.289)</b>
<b>Saldo c/c di fine periodo</b>	<b>(676)</b>	<b>174</b>	<b>4.830</b>	<b>2.773</b>	<b>686</b>	<b>(1.289)</b>	<b>982</b>

## IPOTESI DI SVILUPPO

finanziamento delle opere attraverso:

- l'aumento di capitale da parte dei soci per **1,6 milioni** nel 2021 + **1,6 milioni** nel 2022
- contributo Fondi Comuni Confinanti del valore di **6 milioni** erogato sulla base dei S.A.L.
- Nuovo mutuo ipotecario da **8 milioni** e chiusura mutui esistenti

# Riepilogo generale

	BASE	SVILUPPO
	Manutenzioni conservative	$\Delta^+$ CS + FCC + Nuovo Mutuo
Vincolo PN art. 2446 c.c. : È rispettato?	NO dal 2023	SI
Sostenibilità del debito	NO dal 2023	SI <i>gestire anno 2024</i>
Risultato economico prospettico 2025	- 124 k	+ 23 k