

# Presentazione Leanus Base

**TERME DI CHIANCIANO S.P.A.**

data elaborazione: 12/02/2021

Strettamente confidenziale

**Leanus**<sup>®</sup>  
FACCIAMO PARLARE I BILANCI

Le analisi collegate agli schemi di Riclassificazione Leanus contenute nel presente documento dipendono da criteri di riclassificazione automatici o scelti dall'utente.

Per le principali fonti dati riconosciute automaticamente da Leanus (es. XBRL, civilistico italiano, bilanci spagnoli, piani dei conti standard Zucchetti, etc.) la riclassificazione degli schemi Leanus è elaborata in automatico.

I principali impatti del modello adottato riguardano le seguenti voci che influenzano, ad esempio, il valore di EBITDA, PFN, Break-even, etc.:

### Conto Economico

- 4.4 - Saldo Oneri/Ricavi Diversi di Gestione include la voce del bilancio civilistico A5 - Altri Ricavi

### Stato Patrimoniale

- E - Totale Debiti Finanziari (12 + 13) include solo le voci D4 - Debiti verso banche a Breve e a Medio Lungo Termine

Le riclassificazioni possono essere personalizzate da ciascun utente attraverso il menu Riclassificazione Manuale Leanus (in Area Pubblica o Riservata a seconda delle configurazioni).

Il documento che segue può includere anche elaborazioni che prescindono dalle logiche adottate per riclassificare gli schemi Leanus (es. Fascia MCC nuovo Modello, Schemi CE.BI, Altri schemi, etc.)

<b>Denominazione</b>	<b>TERME DI CHIANCIANO S.P.A.</b>
<b>Indirizzo sede</b>	VIA DELLE ROSE, 12
<b>CAP</b>	53042
<b>Comune</b>	CHIANCIANO TERME
<b>Provincia</b>	SI
<b>Codice Fiscale</b>	01152750525
<b>CCIAA</b>	SI
<b>NREA</b>	124653
<b>Sede Legale</b>	
<b>Forma Giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI
<b>Attività Economica Ateco</b>	96042 - Stabilimenti termali
<b>Data di costituzione dell'impresa</b>	18/03/2005
<b>L'impresa appartiene al gruppo</b>	REGIONE TOSCANA
<b>Quotazione in borsa</b>	NO
<b>Capitale Sociale</b>	3789356
<b>Capitale Interamente Versato</b>	NO

Conto Economico (Euro)						
Mese / Anno	12/2015		12/2017		12/2018	
Equilibrio Economico						
	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
Valore della Produzione	5.900.029	104,1	6.088.151	104,5	6.143.439	104,5
Ricavi	5.668.710	100,0	5.826.604	100,0	5.876.534	100,0
Valore Aggiunto su Consumi	5.009.133	88,4	5.003.660	85,9	5.119.498	87,1
Margine di Contribuzione	2.766.332	48,8	2.961.342	50,8	3.103.812	52,8
EBITDA	-103.308	-1,8	42.484	0,7	81.643	1,4
Utile/Perdita	-687.621	-12,1	-1.031.709	-17,7	-580.912	-9,9

Stato Patrimoniale (Euro)						
Mese / Anno	12/2015		12/2017		12/2018	
Equilibrio Patrimoniale						
	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
Immobilizzazioni Nette	10.767.889	83,8	10.749.911	85,3	10.322.586	84,2
Totale Attivo	12.850.364	100,0	12.598.226	100,0	12.253.471	100,0
Patrimonio Netto	5.866.959	45,7	4.493.904	35,7	3.912.995	31,9
Totale Passivo	12.850.364	100,0	12.598.226	100,0	12.253.471	100,0

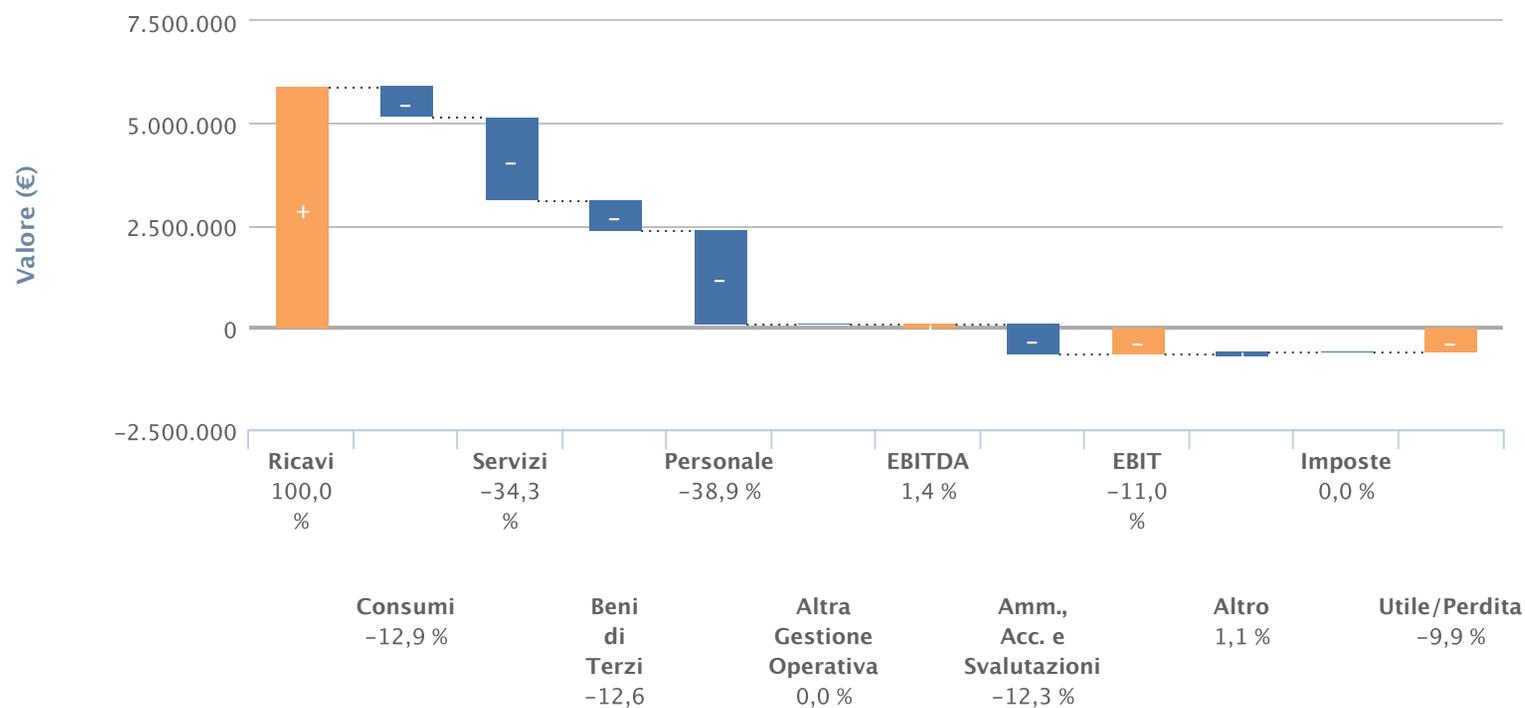
<b>Punti di Attenzione Ultimo Periodo</b>
<b>Periodo:</b> 12/2018 (25 mesi prima della data odierna)
» <b>Categoria: STUCK</b> (Leanus Score e Variazione Ricavi Negativi)
» <b>Probabile Obbligo di Revisione</b>
» <b>Partecipata dalla Pubblica Amministrazione</b>
» <b>Operazioni Infragrupo Attive:</b> 63.350 €
» <b>Incremento Posizione Tributaria Netta:</b> 243,99 %
» <b>Posizione Tributaria Netta:</b> 124.149 €
» <b>Variazione Posizione Tributaria Netta:</b> 88.058 €
» <b>Cash Flow Fiscale:</b> 88.058 €
» <b>Cash Flow Capitale Circolante Operativo:</b> 205.997 €
» <b>EBITDA / Cash Flow CCO:</b> 0,40
» <b>Break-Even Point:</b> <b>7.095.104 € (-20,74%)</b>

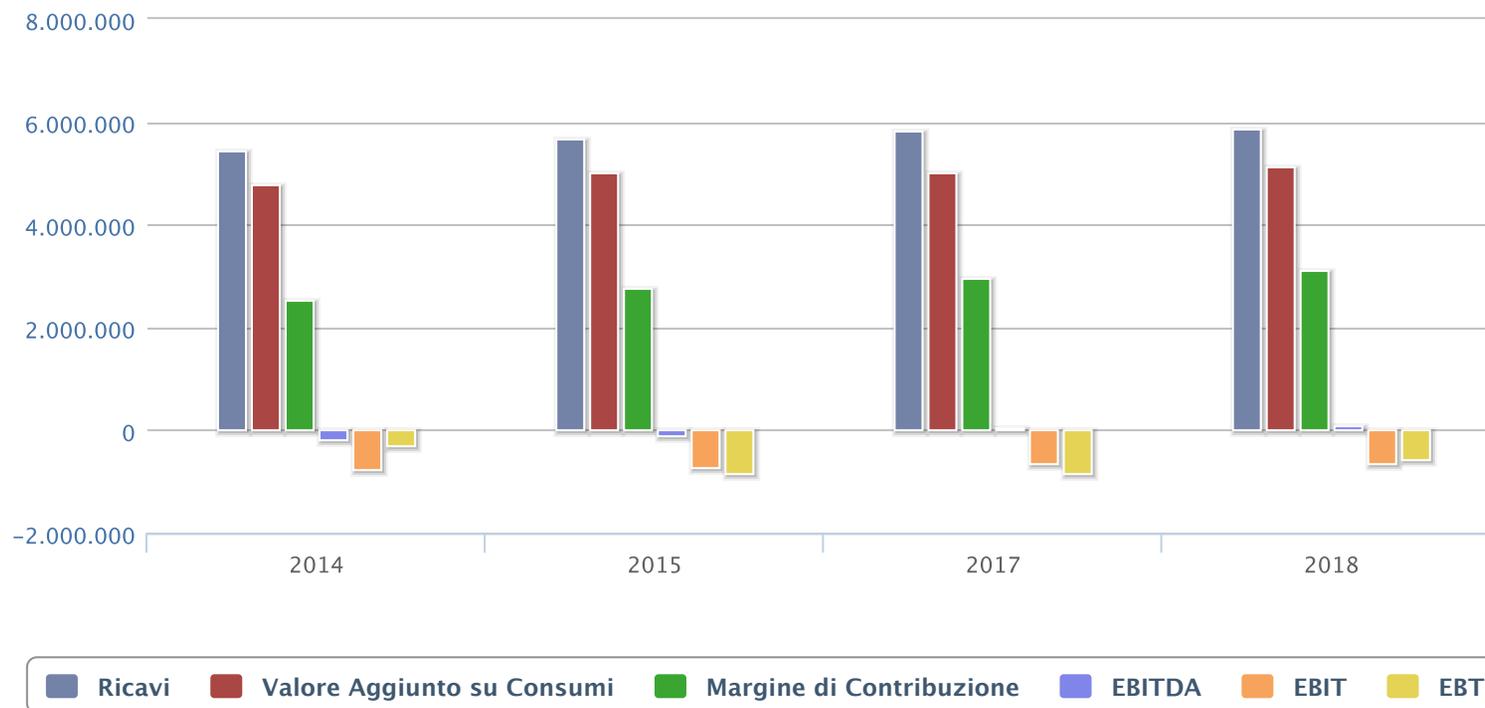
## Executive Summary: Conto Economico (classico)

TERME DI CHIANCIANO S.P.A.

Mese/Anno	12/2014		12/2015		12/2017		12/2018	
	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%
<b>A - Ricavi</b>	<b>5.450.334</b>	<b>100</b>	<b>5.668.710</b>	<b>100</b>	<b>5.826.604</b>	<b>100</b>	<b>5.876.534</b>	<b>100</b>
1.1 - Acquisti	-632.274	-11,6	-626.346	-11,0	-856.136	-14,7	-784.482	-13,3
1.2 - Variazione Rimanenze	-35.207	-0,6	-33.231	-0,6	33.192	0,6	27.446	0,5
1 - Consumi	-667.481	-12,2	-659.577	-11,6	-822.944	-14,1	-757.036	-12,9
<b>B - Valore Aggiunto su Consumi (A + 1)</b>	<b>4.782.853</b>	<b>87,8</b>	<b>5.009.133</b>	<b>88,4</b>	<b>5.003.660</b>	<b>85,9</b>	<b>5.119.498</b>	<b>87,1</b>
C.1 - Servizi	-2.259.222	-41,5	-2.242.801	-39,6	-2.042.318	-35,1	-2.015.686	-34,3
C.2 - Godimento Beni di Terzi	-740.681	-13,6	-827.340	-14,6	-715.407	-12,3	-738.357	-12,6
C.3 - Personale	-1.970.254	-36,1	-2.042.300	-36,0	-2.203.451	-37,8	-2.283.812	-38,9
<b>C - Totale Costi Operativi (C.1 + C.2 + C.3)</b>	<b>-4.970.157</b>	<b>-91,2</b>	<b>-5.112.441</b>	<b>-90,2</b>	<b>-4.961.176</b>	<b>-85,1</b>	<b>-5.037.855</b>	<b>-85,7</b>
<b>X - Altra Gestione Operativa</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>D - Margine Operativo Lordo (EBITDA) (B + C + X)</b>	<b>-187.304</b>	<b>-3,4</b>	<b>-103.308</b>	<b>-1,8</b>	<b>42.484</b>	<b>0,7</b>	<b>81.643</b>	<b>1,4</b>
4.1 - Ammortamenti	-563.822	-10,3	-598.998	-10,6	-654.803	-11,2	-663.010	-11,3
4.2 - Accantonamenti	-355	-0,0	-28.078	-0,5	-29.324	-0,5	-23.500	-0,4
4.3 - Svalutazioni	-570	-0,0	-7.209	-0,1	-10.962	-0,2	-38.746	-0,7
<b>E - Margine Operativo Netto (EBIT) (D + 4.1 + 4.2 + 4.3)</b>	<b>-752.051</b>	<b>-13,8</b>	<b>-737.593</b>	<b>-13,0</b>	<b>-652.605</b>	<b>-11,2</b>	<b>-643.613</b>	<b>-11,0</b>
4.4 - Saldo Oneri/Ricavi Diversi di Gestione	131.478	2,4	65.744	1,2	-19.818	-0,3	79.514	1,4
<b>E1 - Margine Ante Gestione Finanziaria e Straordinaria (E + 4.4)</b>	<b>-620.573</b>	<b>-11,4</b>	<b>-671.849</b>	<b>-11,9</b>	<b>-672.423</b>	<b>-11,5</b>	<b>-564.099</b>	<b>-9,6</b>
5 - Gestione Finanziaria	-254.970	-4,7	-157.228	-2,8	-223.237	-3,8	-41.625	-0,7
<b>E2 - Margine Corrente (E1 + 5)</b>	<b>-875.543</b>	<b>-16,1</b>	<b>-829.077</b>	<b>-14,6</b>	<b>-895.660</b>	<b>-15,4</b>	<b>-605.724</b>	<b>-10,3</b>
6 - Gestione Straordinaria	580.749	10,7	11.039	0,2	44.951	0,8	24.812	0,4
<b>F - Margine Ante Imposte (EBT) (E2 + 6)</b>	<b>-294.794</b>	<b>-5,4</b>	<b>-818.038</b>	<b>-14,4</b>	<b>-850.709</b>	<b>-14,6</b>	<b>-580.912</b>	<b>-9,9</b>
7 - Imposte	-38.350	-0,7	130.417	2,3	-181.000	-3,1	0	0,0
<b>G - Utile/Perdita di periodo (F + 7)</b>	<b>-333.144</b>	<b>-6,1</b>	<b>-687.621</b>	<b>-12,1</b>	<b>-1.031.709</b>	<b>-17,7</b>	<b>-580.912</b>	<b>-9,9</b>

le percentuali si riferiscono ai Ricavi pari a 5.876.534





## Executive Summary: Stato Patrimoniale (analisi numerica)

TERME DI CHIANCIANO S.P.A.

Mese/Anno	12/2014		12/2015		12/2017		12/2018	
Impieghi	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%
1 - Immobilizzazioni Materiali	3.782.684	38,7	3.698.511	36,3	3.428.065	36,1	3.168.727	35,7
2 - Immobilizzazioni Finanziarie	414.877	4,2	414.876	4,1	390.581	4,1	367.286	4,1
3 - Immobilizzazioni Immateriali	6.370.843	65,3	6.654.502	65,3	6.931.265	73,0	6.786.573	76,5
4 - Fondo Ammortamento	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>A - Attivo Fisso Netto (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>10.568.404</b>	<b>108,2</b>	<b>10.767.889</b>	<b>105,7</b>	<b>10.749.911</b>	<b>113,1</b>	<b>10.322.586</b>	<b>116,3</b>
5.1 - Crediti Clienti	730.663	7,5	905.842	8,9	960.702	10,1	934.840	10,5
5.2 - Debiti Fornitori	-1.273.297	-13,0	-1.294.685	-12,7	-1.497.281	-15,8	-1.624.076	-18,3
5.3 - Rimanenze	230.546	2,4	197.315	1,9	270.613	2,8	298.059	3,4
5 - Capitale (Circolante) Caratteristico	-312.088	-3,2	-191.528	-1,9	-265.966	-2,8	-391.177	-4,4
6.1 - Altri Crediti	764.740	7,8	813.619	8,0	249.028	2,6	210.041	2,4
6.2 - Altri Debiti	-382.897	-3,9	-327.111	-3,2	-504.375	-5,3	-522.045	-5,9
6 - Capitale (Circolante) Non Caratteristico	381.843	3,9	486.508	4,8	-255.347	-2,7	-312.004	-3,5
<b>B - Capitale (Circolante) Netto (5 + 6)</b>	<b>69.755</b>	<b>0,7</b>	<b>294.980</b>	<b>2,9</b>	<b>-521.313</b>	<b>-5,5</b>	<b>-703.181</b>	<b>-7,9</b>
7 - Fondi	-874.916	-9,0	-874.314	-8,6	-727.516	-7,7	-745.348	-8,4
<b>C - Capitale Investito Netto (A + B + 7)</b>	<b>9.763.243</b>	<b>100,0</b>	<b>10.188.555</b>	<b>100,0</b>	<b>9.501.082</b>	<b>100,0</b>	<b>8.874.057</b>	<b>100,0</b>
<b>Fonti</b>								
8 - Capitale Sociale	7.869.004	80,6	7.869.004	77,2	8.240.356	86,7	3.789.356	42,7
9 - Riserve e Surplus	0	0,0	0	0,0	-3	-0,0	0	0,0
10 - Utile/Perdita di periodo	-333.144	-3,4	-687.621	-6,7	-1.031.709	-10,9	-580.912	-6,5
11 - Utile Esercizi Precedenti	-981.280	-10,1	-1.314.424	-12,9	-2.714.740	-28,6	704.551	7,9
<b>D - Patrimonio Netto (8 + 9 + 10 + 11)</b>	<b>6.554.580</b>	<b>67,1</b>	<b>5.866.959</b>	<b>57,6</b>	<b>4.493.904</b>	<b>47,3</b>	<b>3.912.995</b>	<b>44,1</b>
12 - Debiti Finanziari Medio/Lungo Termine	2.985.362	30,6	4.487.295	44,0	5.293.220	55,7	5.449.007	61,4
13 - Debiti Finanziari Breve Termine	386.417	4,0	0	0,0	81.930	0,9	0	0,0
<b>E - Totale Debiti Finanziari (12 + 13)</b>	<b>3.371.779</b>	<b>34,5</b>	<b>4.487.295</b>	<b>44,0</b>	<b>5.375.150</b>	<b>56,6</b>	<b>5.449.007</b>	<b>61,4</b>
14 - Liquidità	-163.116	-1,7	-165.699	-1,6	-367.972	-3,9	-487.945	-5,5
<b>F - PFN (E + 14)</b>	<b>3.208.663</b>	<b>32,9</b>	<b>4.321.596</b>	<b>42,4</b>	<b>5.007.178</b>	<b>52,7</b>	<b>4.961.062</b>	<b>55,9</b>
<b>G - Totale Fonti (D + F)</b>	<b>9.763.243</b>	<b>100,0</b>	<b>10.188.555</b>	<b>100,0</b>	<b>9.501.082</b>	<b>100,0</b>	<b>8.874.057</b>	<b>100,0</b>

## Executive Summary: Analisi per Indici (Crescita, Efficienza, Redditività)

TERME DI CHIANCIANO S.P.A.

Mese/Anno	12/2014	12/2015	12/2017	12/2018
Mesi di Bilancio	12	12	12	12
<b>Crescita</b>				
Variazione Ricavi	N.A.	4,01 %	N.A.	0,86 %
Variazione EBITDA	N.A.	44,84 %	N.A.	92,17 %
Variazione Capitale Investito Netto	N.A.	4,36 %	N.A.	-6,60 %
Variazione Patrimonio Netto	N.A.	-10,49 %	N.A.	-12,93 %
Variazione Debiti Finanziari	N.A.	33,08 %	N.A.	1,37 %
<b>Efficienza</b>				
Giorni Crediti Commerciali (gg)	49	58	60	58
Giorni Debiti Commerciali (gg)	127	127	150	166
Giorni Rimanenze su Consumi (gg)	125	108	119	142
Ciclo del Capitale Circolante	47	39	29	34
<b>Redditività</b>				
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	-3,44 %	-1,82 %	0,73 %	1,39 %
Redditività delle Vendite (ROS)	-13,80 %	-13,01 %	-11,20 %	-10,95 %
Redditività Netta	-6,11 %	-12,13 %	-17,71 %	-9,89 %
Redditività del Capitale Investito (ROI)	-7,70 %	-7,24 %	-6,87 %	-7,25 %
Redditività del Capitale Netto (ROE)	-5,08 %	-11,72 %	-22,96 %	-14,85 %

## Executive Summary: Analisi per Indici (altri indici calcolati sugli schemi gestionali)

TERME DI CHIANCIANO S.P.A.

Mese/Anno	12/2014	12/2015	12/2017	12/2018
Mesi di Bilancio	12	12	12	12
<b>Altri Indici calcolati sugli schemi gestionali</b>				
Copertura Immobilizzazioni	0,62	0,54	0,42	0,38
Copertura delle Immobilizzazioni Immateriali	0,97	1,13	1,54	1,73
Patrimonio Netto / Capitale Sociale	83,30 %	74,56 %	54,54 %	103,26 %
Patrimonio Netto / Totale Attivo	52,62 %	45,66 %	35,67 %	31,93 %
Leva Finanziaria (D/E)	0,51	0,76	1,20	1,39
PFN / Patrimonio Netto	0,49	0,74	1,11	1,27
PFN/EBITDA	NOK	NOK	117,86	60,77
PFN/EBITDA di Periodo	NOK	NOK	117,86	60,77
Debiti Finanziari / Ricavi	61,86 %	79,16 %	92,25 %	92,72 %
Variazione Netta di Cassa / Ricavi	N.A.	0,05 %	N.A.	2,04 %
Cash Flow Operativo / Ricavi	N.A.	-6,67 %	N.A.	4,37 %
Cash Flow Operativo / Oneri Finanziari	N.A.	-2,38	N.A.	9,67
Cash Flow Operativo / Totale Attivo	N.A.	-2,94 %	N.A.	2,10 %
EBITDA / Cash Flow Capitale Circolante Operativo	N.A.	NOK	N.A.	0,40
EBITDA / Cash Flow Operativo	N.A.	NOK	N.A.	0,32
EBITDA/PFN	NOK	NOK	0,01	0,02
EBIT / Oneri Finanziari	-2,95	-4,64	-3,18	-24,22
EBITDA / Oneri Finanziari	-0,73	-0,65	0,21	3,07
Indice di Liquidità a Breve	0,81	1,16	0,76	0,76
Indice di Liquidità	0,93	1,29	0,89	0,90
Liquidità / Ricavi	2,99 %	2,92 %	6,32 %	8,30 %
Oneri Finanziari %	7,57 %	4,04 %	7,65 %	0,49 %
Oneri Finanziari / EBITDA	N.A.	N.A.	483,75 %	32,55 %
Oneri Finanziari / Ricavi	4,68 %	2,80 %	3,53 %	0,45 %
Costo del Personale / Costi Totali	39,64 %	39,95 %	44,41 %	45,33 %
Costo del Personale / Ricavi	36,15 %	36,03 %	37,82 %	38,86 %
ROI (%) / Oneri Finanziari (%)	-1,02	-1,79	-0,90	-14,77
Capitale (Circolante) Netto / Debiti Finanziari a Breve	0,18	N.A.	-6,36	N.A.
Gestione Finanziaria / Ricavi	-4,68 %	-2,77 %	-3,83 %	-0,71 %