

BILANCIO 2025

 **unifarma** S.p.A.

UNIFARMA S.P.A.

distribuzione farmaceutica
a gestione diretta

88%

UNIFARMA
DISTRIBUZIONE S.P.A.

100%

FARMALINE srl
Fossano

60%

UNIPROF SERVIZI srl
Fossano

31%

FARMACIE COMUNALI
TORINO spa
Torino

60%

UNIFARMAUNITI srl
Fossano

33,33%

UNINETFARMA Rete
Soggetto
Fossano

Nc%

FARMAUNITI sc
Torino

UNIFARMA S.p.A.

FOSSANO - Via N. Sauro n. 78

Capitale Sociale € 14.287.405,32 i.v.

Registro delle imprese di Cuneo Codice Fiscale n. 00167270040

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Dott. Tino Ernesto Cornaglia	- Presidente
Dott. Massimo Mana	- Amministratore Delegato
Dott. Marco Cossolo	- Consigliere
Dott. Alessandro Albertini	- Consigliere
Dott. Marco Arrigoni	- Consigliere
Dott. Giuseppe Artuffo	- Consigliere
Dott.ssa Gianna Bernardi	- Consigliere
Dott. Mauro Bergiotti	- Consigliere
Dott.ssa Enrica Bianchi	- Consigliere
Dott.ssa Maria Paola Bovero	- Consigliere
Dott. Davide Cocirio	- Consigliere
Dott. Alessandro Detragiache	- Consigliere
Dott.ssa Chiara Gandolfi	- Consigliere
Dott. Giorgio Garelli	- Consigliere
Dott. Andrea Gasco	- Consigliere
Dott. Paolo Lorenzetti	- Consigliere
Dott.ssa Costanza Ravbar	- Consigliere
Dott. Mario Savigliano	- Consigliere
Dott. Amelio Tosello	- Consigliere
Dott. Giannandrea Valletta	- Consigliere
Dott. Aldo Zambonardi	- Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Dott. Carlo Boggetto	- Presidente
Rag. Giovanni Cappa	- Sindaco Effettivo
Dott. Maria Di Buccio	- Sindaco Effettivo

UNIFARMA S.p.A.
FOSSANO - Via N. Sauro n. 78
Capitale Sociale € 14.287.405,32 i.v.
Registro delle imprese di Cuneo Codice Fiscale n. 00167270040

* * *

I N D I C E

* * *

- BILANCIO CONSOLIDATO 2025 -

• Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione	pag.	6
• Bilancio Consolidato di Gruppo	pag.	25
• Rendiconto Finanziario	pag.	31
• Nota Integrativa al Bilancio Consolidato	pag.	33
• Relazione del Collegio Sindacale	pag.	52
• Relazione della Società di Revisione	pag.	53

- BILANCIO D'ESERCIZIO 2025 -

• Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione	pag.	58
• Bilancio d'Esercizio	pag.	69
• Rendiconto Finanziario	pag.	73
• Nota Integrativa al Bilancio d'Esercizio	pag.	75
• Relazione del Collegio Sindacale	pag.	102
• Relazione della Società di Revisione	pag.	106

UNIFARMA S.p.A.

* * *

- BILANCIO CONSOLIDATO 2025 -

UNIFARMA S.p.A.

FOSSANO - Via N. Sauro n. 78

Capitale Sociale € 14.287.405,32 i.v.

Registro delle imprese di Cuneo Codice Fiscale n. 00167270040

* * *

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2025

* * *

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

* * *

- 1) **Analisi della situazione del Gruppo, dell'andamento e del risultato di gestione.**
 - 1.1) **Scenario di mercato e posizionamento della Distribuzione Farmaceutica.**
 - 1.2) **Attività Immobiliare e Investimenti effettuati.**
 - 1.3) **Attività di locazione finanziaria.**
 - 1.4) **Commento ed analisi degli indicatori di risultato.**
- 2) **Informazioni sui principali Rischi ed Incertezze.**
 - 2.1) **Rischi Finanziari.**
 - 2.2) **Rischi non Finanziari.**
- 3) **Informazioni relative all'Ambiente.**
- 4) **Attività di ricerca e sviluppo.**
- 5) **Evoluzione prevedibile della gestione.**
- 6) **Altre Informazioni.**

* * *

Signori Soci,

il Bilancio Consolidato di Gruppo della Vs. Società rileva un utile di € 3.755.459 netto di:

- ammortamenti su immobilizzazioni immateriali	€.	648.951
- ammortamenti su immobilizzazioni materiali	€.	1.867.172
- accantonamenti e svalutazione crediti	€.	260.000
- imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€.	1.605.775

Lo Stato Patrimoniale riporta in sintesi:

A - CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	€	620.000
B - IMMOBILIZZAZIONI	€	43.669.232
C - ATTIVO CIRCOLANTE	€	167.431.402
D - RATEI E RISCONTI	€	319.447
TOTALE ATTIVO	€	212.040.081
A - PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO E DI TERZI	€	70.344.850
B - FONDI RISCHI ED ONERI	€	3.116.675
C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	€	2.406.202
D - DEBITI	€	135.003.115
E - RATEI E RISCONTI	€	1.169.239
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO	€	212.040.081

Quanto esposto trova conferma nel Conto Economico che in sintesi riporta:

A - VALORE DELLA PRODUZIONE	€	524.734.494
B - COSTI DELLA PRODUZIONE	€	(520.527.230)
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	1.017.465
D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€	680.599
E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€	0
22 - IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	(1.605.775)
UTILE DELL'ESERCIZIO DI GRUPPO E DI TERZI	€	4.299.553
UTILE DELL'ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI	€	544.094
UTILE NETTO D'ESERCIZIO del Gruppo	€	3.755.459

Oggetto dell'attività del Gruppo Unifarma è la compravendita di prodotti farmaceutici in senso lato (specialità medicinali e parafarmaceutici) e omeopatici, oltre all'attività di servizi informatici, finanziari e la gestione immobiliare degli edifici e dei magazzini; l'attività commerciale principale si rivolge in via esclusiva alle farmacie, situate prevalentemente in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia occidentale ed Emilia Romagna (Piacenza), annoverando tra i propri clienti la grande maggioranza delle farmacie nell'area geografica suddetta, compatibilmente con le indipendenti scelte commerciali dei singoli.

Per quanto riguarda le società consolidate integralmente è stato eliminato il valore di carico di ogni partecipazione contro la relativa quota di patrimonio netto contabile, a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipate, secondo il metodo dell'integrazione globale.

Tale principio, al quale il CdA si richiama abitualmente, ha in alcuni casi l'effetto di ridurre apparentemente il patrimonio netto della società, azzerando contabilmente qualsiasi forma di plusvalore delle aziende in funzionamento: è facile intuire come la Unifarma con le proprie controllate, forte di un volume di affari caratteristico di 522 milioni di Euro, una presenza capillare sul territorio di interesse, tecnologie e logistica di primissimo livello, meriti un riconoscimento adeguatamente superiore al valore nominale espresso a livello contabile.

Le immobilizzazioni finanziarie e materiali trovano completa copertura nel capitale proprio.

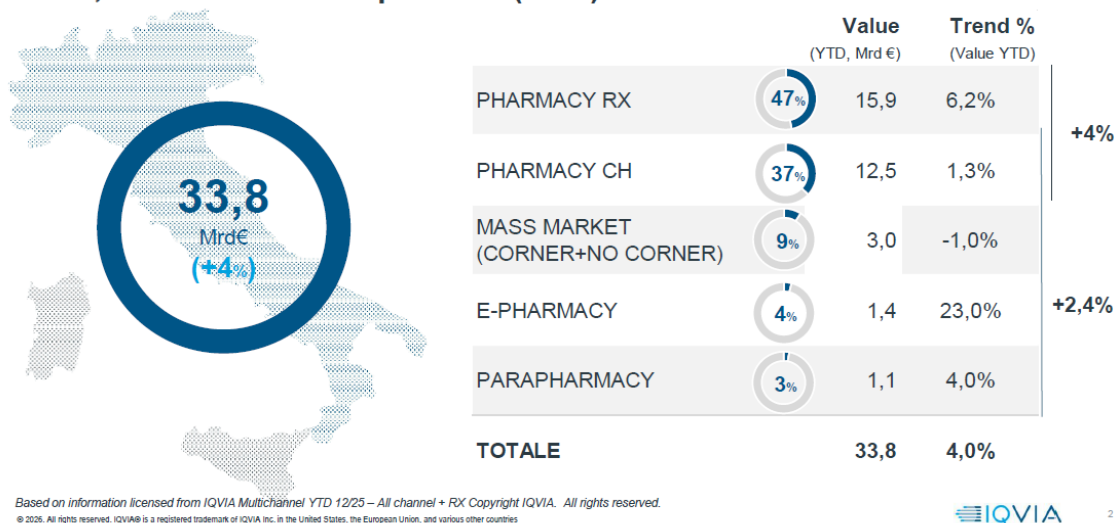
Gli immobili strumentali, in prevalenza di proprietà della capogruppo Unifarma S.p.A. sono in buone condizioni di struttura e manutenzione.

Nel corso del 2023 la controllata Unifarma Distribuzione S.p.a, ha definito, nell'ambito della rete d'impresa Uninetfarma, costituita con le società Farmauniti s.c. e Farmacie Comunali di Torino S.p.A., un piano industriale per il triennio 2024 - 2026.

La strategia in esso contenuta si basa su tre pilastri specifici: il consolidamento strutturale, con un focus specifico sulla stabilizzazione del proprio sistema informatico e sull'aggiornamento impiantistico delle proprie strutture, lo sviluppo della propria influenza sul mercato, grazie alla possibilità di incrementare il servizio nelle aree limitrofe alla struttura di Piacenza, inaugurata nell'aprile 2022, successivamente ampliata e la diversificazione del business, sia dal punto di vista di incremento delle partecipazioni societarie, utili ad assicurare ulteriori proventi al conto economico, sia presentandosi al cliente come partner strategico in grado di offrire un servizio sartoriale utile a supportare la farmacia in un contesto sistemico che la vedrà sempre di più connotata come presidio sanitario di zona.

1) Analisi della situazione del Gruppo, dell'andamento e del risultato di gestione

Fotografia del mercato retail in Italia € 33,8 Miliardi – trend positive (+4%) vs 2024



1.1) Scenario del mercato farmaceutico

Il mercato farmaceutico retail in Italia evidenzia un valore complessivo di sell-out pari a € 33,8 miliardi, con una crescita del +4,0% rispetto al periodo precedente (fonte IQVIA).

In tale ambito, il canale farmacia (comprensivo di farmaco con prescrizione – RX e area commerciale – CH) rappresenta la componente prevalente del mercato, con un valore complessivo pari a circa € 28,4 miliardi.

Nel dettaglio, la composizione per canale risulta la seguente:

Farmacia con prescrizione (RX): € 15,9 miliardi (47%), +6,2%
 Farmacia commerciale (CH): € 12,5 miliardi (37%), +1,3%
 Mass Market (corner GDO): € 3,0 miliardi (9%), -1,0%
 E-Pharmacy: € 1,4 miliardi (4%), +23,0%
 Parafarmacie: € 1,1 miliardi (3%), +4,0%

Complessivamente, il canale farmacia (RX e CH) incide in misura largamente prevalente sul valore del mercato retail.


Si evidenzia inoltre una crescita significativa del canale e-commerce (E-Pharmacy), che tuttavia si sviluppa su una base ancora contenuta in termini di incidenza sul valore complessivo del mercato.

La segmentazione del mercato risulta la seguente:

SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IN FARMACIA AGGIORNATO AL DICEMBRE - 2025								
MERCATO	QUANTITA'			VALORI P.P.			REZZO MEDI	
	YTD			YTD			YTD	
	(000)	Quota	± %	(000) €	Quota	± %	€	± %
FARMACI ETICI	1.514.336	62,0	-0,1	15.904.063	57,1	6,2	10,5	6,3
RIMBORSABILI (Classe A)	1.273.294	52,2	0,2	12.162.803	43,6	6,3	9,6	6,1
NON RIMBORSABILI (Classe C/H)	241.043	9,9	-1,7	3.741.260	13,4	5,7	15,5	7,5
FARMACI DI AUTOCURA	239.682	9,8	-2,9	2.890.467	10,4	2,0	12,1	5,1
Farmaci Automedicaz.	180.003	7,4	-3,1	2.152.801	7,7	1,4	12,0	4,7
Farmaci S.P.	59.679	2,4	-2,3	737.666	2,6	3,7	12,4	6,1
PMC+ALTRI NOTIFICATI	289.874	11,9	-0,6	5.120.563	18,4	2,0	17,7	2,6
PMC	1.575	0,1	-4,3	6.228	0,0	-3,9	4,0	0,4
Prodotti Omeopatici	7.941	0,3	-10,4	123.526	0,4	-7,5	15,6	3,3
Prod. Uso Erboristico	5.301	0,2	-6,9	80.232	0,3	-5,4	15,1	1,6
Altri	275.056	11,3	-0,1	4.910.577	17,6	2,4	17,9	2,5
NUTRIZIONALE	65.072	2,7	-3,0	375.583	1,3	-1,7	5,8	1,3
Dietetici Infanzia	21.198	0,9	-3,2	102.330	0,4	-5,5	4,8	-2,3
Dimagranti	2.758	0,1	-12,5	10.865	0,0	-11,9	3,9	0,8
Altri Nutrizionali	41.116	1,7	-2,1	262.389	0,9	0,3	6,4	2,5
PARAFARMACEUTICO*	153.179	6,3	-6,3	1.238.420	4,4	-3,7	8,1	2,8
IGIENE E BELLEZZA*	178.592	7,3	-0,1	2.336.217	8,4	2,5	13,1	2,6
Accessori	31.265	1,3	-1,8	240.016	0,9	0,7	7,7	2,6
Bambini	11.648	0,5	-6,7	82.437	0,3	-5,9	7,1	0,8
Bellezza	76.247	3,1	2,4	1.342.871	4,8	3,8	17,6	1,4
Igiene Personale	59.432	2,4	-1,0	670.894	2,4	1,6	11,3	2,6
MERCATO TOTALE	2.440.735	100,0	-0,9	27.865.313	100,0	4,0	11,4	5,0

* sono esclusi i farmaci registrati

Fonte dei dati: PHARMATREND

IMS Health & Quintiles are now


Scenario del mercato non retail (DPC e ospedaliero)

Il mercato non retail del farmaco (canali DPC e ospedaliero) evidenzia nel periodo Gennaio–Dicembre 2025 una crescita a valori, con andamenti differenziati tra i due principali canali distributivi (fonte IQVIA).

In particolare, il canale ospedaliero rappresenta la componente prevalente del mercato non retail, con un valore pari a € 29.227 milioni e una crescita del +8,9% rispetto all'anno precedente, confermandosi il principale driver di sviluppo del comparto.

Il canale DPC (Distribuzione per Conto) evidenzia invece un valore pari a € 5.076 milioni, con una crescita più contenuta (+5,6% rispetto all'anno precedente), mantenendo un'incidenza pari a circa il 15% del mercato complessivo, a fronte dell'85% riconducibile al canale ospedaliero.

Il quadro complessivo evidenzia pertanto una maggiore concentrazione della crescita sul canale ospedaliero, con il canale DPC che continua a rappresentare una componente rilevante ma con dinamiche più moderate.

In tale contesto si inseriscono gli interventi regolatori introdotti dalla Legge di Bilancio 2024 e attuati nel corso del 2024 e 2025, relativi alla riclassificazione di alcune classi terapeutiche ad elevato impatto.

In particolare, si segnala il trasferimento di farmaci antidiabetici appartenenti alle classi delle gliptine e delle gliflozine dal regime di distribuzione diretta/DPC alla dispensazione convenzionata tramite farmacie territoriali.

Tale processo ha comportato una progressiva riallocazione di volumi dal canale non retail verso il canale retail, contribuendo a modificare la composizione dei flussi distributivi e a ridurre, per alcune categorie di prodotto, il perimetro del canale DPC.

MERCATO NAZIONALE della DISTRIBUZIONE

I dati IQVIA evidenziano un mercato nazionale della distribuzione del farmaco (vendite indirette e dirette) in crescita a valori. Il fatturato complessivo, valorizzato a prezzo al pubblico, registra un incremento del +2,9% su base annua, mentre i volumi risultano in contrazione pari al -2,1% rispetto al periodo precedente.

Nel dettaglio, il canale della distribuzione intermedia (indiretto) evidenzia una crescita a valori del +3,9%, a fronte di una flessione dei volumi pari al -1,9%. Il canale diretto presenta invece un incremento più contenuto a valori (+0,4%) e una contrazione dei volumi pari al -2,4%.

	Indiretto	Diretto	Totale Mercato
Valore (€ mln)	22.046.347.266	7.518.475.182	29.564.822.448
Variazione %	3,9%	0,4%	2,9%
Quote % sul Totale	74,6%	25,4%	100,0%
Unità (mln)	1.799.005.511	708.512.587	2.507.518.098
Variazione %	-1,9%	-2,4%	-2,1%
Quote % sul Totale	71,7%	28,3%	100,0%

Il quadro complessivo evidenzia dunque una dinamica di crescita a valori accompagnata da una contrazione dei volumi.

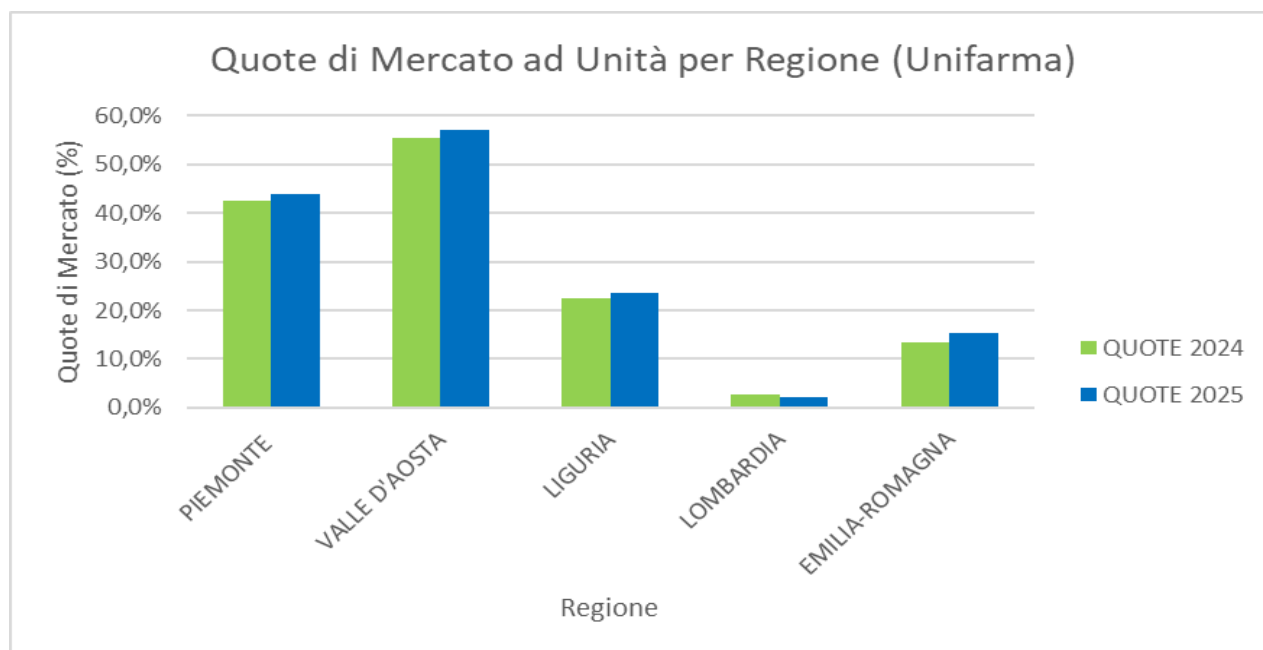
Non si sono manifestate, nel periodo, criticità rilevanti negli approvvigionamenti analoghe a quelle registrate negli anni precedenti. Permangono tuttavia possibili elementi di discontinuità, in considerazione dell'attuale contesto internazionale caratterizzato da tensioni geopolitiche, che potrebbero incidere sulla stabilità delle catene logistiche e produttive.

Il contesto distributivo risente inoltre degli interventi regolatori introdotti dalla Legge di Bilancio 2024 e progressivamente attuati nel corso del 2024 e 2025, che hanno interessato alcune classi terapeutiche ad elevato impatto. In particolare, si segnala il trasferimento di farmaci antidiabetici appartenenti alle classi delle gliptine e delle glifozine dal canale della distribuzione diretta/DPC alla dispensazione convenzionata tramite farmacia territoriale, con conseguenti effetti sulla composizione dei flussi tra canali distributivi.

In tale scenario, la Società ha confermato la propria capacità di garantire continuità ed efficienza nel servizio al cliente.

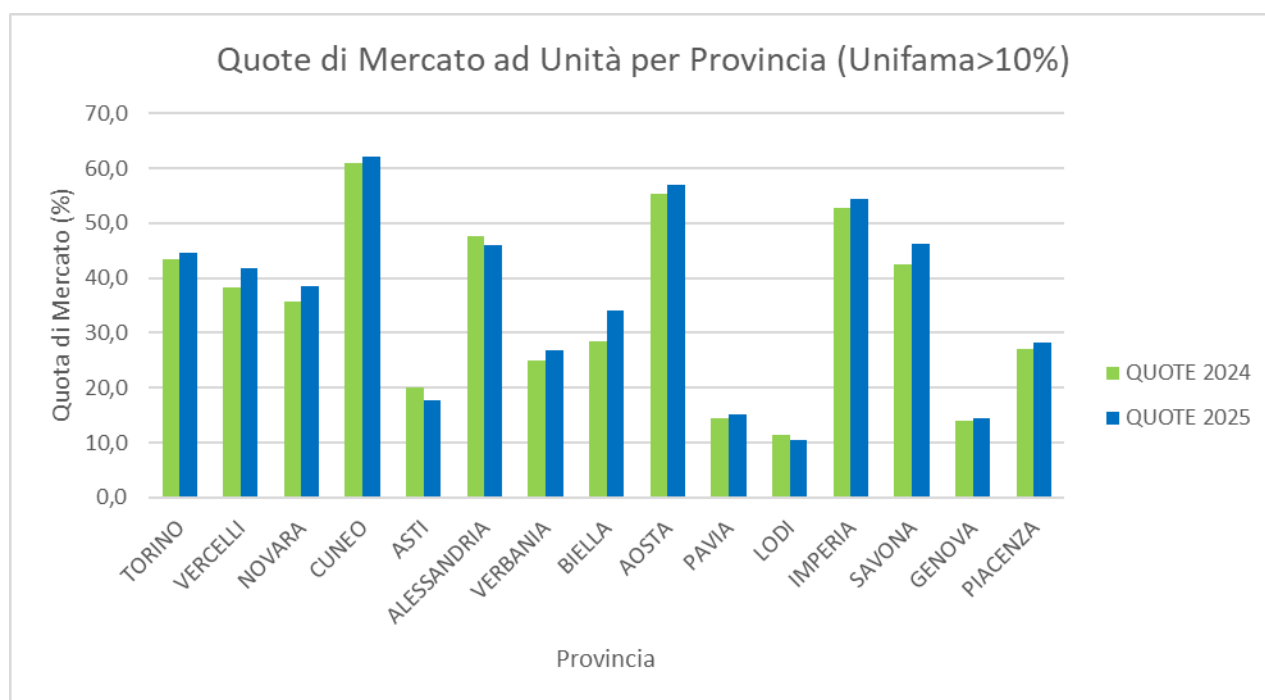
Le quote di mercato sviluppate a livello nazionale risultano pari al 3,8% a valori e al 4,1% a unità, in lieve miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Con riferimento alle aree di presidio (Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta, Lombardia ed Emilia-Romagna), i dati evidenziano un andamento complessivamente positivo, come rappresentato nel grafico relativo alle quote di mercato ad unità per regione. In particolare, si rilevano livelli di quota particolarmente elevati in Valle d'Aosta e Piemonte, mentre nelle altre regioni si registrano quote più contenute ma comunque in crescita rispetto all'anno precedente.



L'analisi a livello provinciale conferma il posizionamento competitivo della Società nelle principali aree servite. Come evidenziato nel grafico dedicato, si rilevano quote di mercato ad unità superiori al 10% in tutte le province considerate, con punte più elevate, in territori quali Torino, Vercelli, Cuneo, Alessandria, Aosta e Imperia, dove la presenza della Società risulta particolarmente consolidata ed una quota superiore al 40%.

Si evidenzia, inoltre, la costante crescita di quota di mercato della provincia di Piacenza, riconducibile all'attivazione del magazzino nel 2022, che ha rafforzato il presidio territoriale della Società.



Il fatturato caratteristico per regione risulta così ripartito:

Piemonte	€ 356 milioni
Valle d'Aosta	€ 14 milioni
Lombardia	€ 42 milioni
Liguria	€ 82 milioni
Emilia Romagna	€ 24 milioni
Altre	€ 1 milioni

La composizione delle suddette vendite, considerato l'elevato numero di referenze presenti a magazzino, si è così articolata:

Farmaco di fascia A	171 milioni
Farmaco di fascia C	86 milioni
Farmaco generico fascia A	76 milioni
Farmaco generico fascia C	9 milioni
SOP + OTC	37 milioni
Parafarmaco	117 milioni
Omeopatia	23 milioni

I pezzi movimentati per l'attività di distribuzione per conto Asl delle Regioni del Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta e della provincia di Piacenza, nel corso del 2025 risultano 6.3 mln.

L'attività della Rete Vendita nazionale risulta consolidata continuando a garantire un risultato economico positivo.

Dal punto di vista strategico si rimarca la partecipazione alla UNINETFARMA Rete soggetto, la cui attività ha decisamente migliorato la capacità di contrattazione nei confronti dell'Industria, con significativi benefici a favore delle Retiste, grazie anche alle sinergie rese possibili dalla condivisione di alcune funzioni chiave per lo sviluppo e l'efficientamento dei processi.

Lo sviluppo del Progetto Network Farmacie, tramite la diffusione del format Experta, ha realizzato inoltre una maggiore fidelizzazione della clientela e garantito un bagaglio di conoscenze di operatività tale da poter affrontare con determinazione e serenità gli scenari aperti dal DDL concorrenza, in primis lo sviluppo di catene di farmacie.

ANDAMENTO AZIENDALE

- **Analisi economica**

Analizzando il bilancio si evidenzia un incremento del Margine Operativo Netto (E.B.I.T.) del Gruppo rispetto al precedente esercizio pari a € 1.363.455 (+48% rispetto al 2024). Tale risultato, sostenuto in via preliminare da un rilevante aumento del fatturato, è riconducibile principalmente al costante perseguimento di politiche di ottimizzazione delle attività di acquisto e di vendita, con un progressivo orientamento verso le aree di business a maggiore redditività, nonché all'effetto positivo derivante dall'entrata in vigore di una nuova disposizione normativa che ha introdotto un incremento dello sconto pari allo 0,65% su specifiche tipologie di acquisti effettuati dal grossista. Gli effetti positivi sopra descritti risultano tuttavia parzialmente attenuati dagli incrementi dei costi di trasporto e del costo del personale, connessi al rinnovo dei relativi contratti collettivi.

Si è adeguato il fondo svalutazione crediti mediante l'accantonamento di € 260.000 idoneo alla copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti anche in considerazione dell'attuale contingenza, determinato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata e dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, tenendo altresì in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Nel corso dell'esercizio si è proceduto all'incremento del fondo rischi premi clienti in essere per € 600.000 e al contestuale adeguamento del fondo rischi per il personale per un importo di € 345.784.

In merito ai proventi finanziari, oltre all'aumento dei dividendi percepiti dalle farmacie di proprietà, si rileva un incremento della remunerazione delle giacenze finanziarie positive rispetto al precedente esercizio, nonché un aumento degli interessi attivi maturati nei confronti della clientela. Si segnala inoltre un incremento dei proventi finanziari derivanti dall'acquisizione di crediti connessi alle agevolazioni edilizie. Proseguono, altresì, le politiche di contenimento del credito insoluto verso i clienti atte a consolidare il più possibile la posizione aziendale.

Infine, con riferimento agli oneri finanziari, si segnala una significativa riduzione rispetto all'anno precedente, passando da € 1.947.159 del 2024 a € 1.433.798 del 2025, riconducibile, da un lato, alla diminuzione dell'esposizione media per effetto del citato incremento del fatturato; dall'altro, alla riduzione dei tassi applicati, nonché alla continua rinegoziazione delle condizioni in essere con le banche. Si segnala, infine, il proseguimento del processo di ristrutturazione del debito bancario da breve a medio-lungo termine avviato alla fine del precedente esercizio, al fine di dotare il Gruppo di una struttura patrimoniale e finanziaria sempre più adatta alle attuali esigenze operative, nonché alle prospettive di sviluppo future.

- **Analisi patrimoniale e finanziaria**

Dal punto di vista patrimoniale il Gruppo, con le politiche adottate, continua a migliorare il patrimonio netto.

Si evidenzia inoltre nel capitale circolante netto:

- un incremento del valore di magazzino di € 7.404.640 in linea con la crescita del fatturato sviluppato;
- un aumento complessivo dei crediti commerciali di € 9.082.182 per effetto del significativo incremento del fatturato registrato nel periodo; tale dinamica si è tuttavia verificata a fronte del mantenimento invariato dei tempi medi di incasso, a conferma di un progressivo miglioramento nella gestione del capitale circolante;
- un aumento dei debiti commerciali di € 9.159.903, principalmente dovuto al citato aumento del fatturato sviluppato nel periodo.

Considerando anche la variazione degli altri crediti e altri debiti, il capitale circolante netto è complessivamente aumentato nel periodo € 7.078.695, passando da € 69.379.496 del 2024 a € 76.458.191 del 2025.

Coerentemente, anche se in misura inferiore, è aumentato l'indebitamento finanziario netto (PFN) per € 5.591.308, passando da € 39.288.388 del 2024 a € 44.879.696 del 2025.

Per un maggiore dettaglio di quanto sopra esposto, si rimanda all'apposita sezione contenuta nella nota integrativa.

Il fatturato caratteristico del gruppo Unifarma ripartito per area geografica è il seguente:

Piemonte	€ 359 milioni
Valle d'Aosta	€ 14 milioni
Lombardia	€ 42 milioni
Liguria	€ 82 milioni
Emilia Romagna	€ 24 milioni
Altre	€ 1 milioni

AREA ACQUISTI E MARKETING, RETE VENDITA ITALIA

È proseguita nel 2025 l'attività della *UniNetFarma Rete Soggetto*, costituita tra le tre realtà ormai strettamente "imparentate" e cioè: *Unifarma Distribuzione, Farmauniti, Farmacie Comunali Torino*.

A seguito della sua costituzione, avvenuta nel 2016, sono state affidate alla *Rete* alcune attività commerciali e di Marketing precedentemente organizzate in capo alla Unifarma Distribuzione.

Tale conferimento ha consolidato il pieno realizzo del piano strategico, con vantaggi in termini di marginalità sugli acquisti e risparmi. Nel corso del 2024 tale piano strategico troverà la sua ulteriore applicazione ed estenderà la propria influenza nelle aree della gestione di nuove funzioni scaturite dalle disposizioni del DDL concorrenza.

Con effetto 2019 Unifarma Distribuzione ha acquisito dalla partecipata Farmacie Comunali di Torino S.p.A. il ramo d'azienda relativo alla Rete Vendita. Potendo quindi sviluppare il business sull'intero territorio nazionale, la divisione ha sviluppato un fatturato nel 2025 di 0,67 mln. di €.

ATTIVITÀ UNIFARMAUNITI

Unifarmauniti, società costituita per l'acquisto e la gestione delle sei farmacie di proprietà controllata da Unifarma Distribuzione con una partecipazione del 60%.

Le partecipazioni nelle farmacie da parte di Unifarmauniti sono così riepilogate: Farmacia S. Giorgio Bordighera (IM), con quota pari al 100%, la Farmacia Tallia, Portula (BI), con una quota incrementata pari al 60%, la Farmacia Sacchi (AL), con quota pari al 51%, la Farmacia S. Stefano (AL), con una quota pari al 91%, la Farmacia Santa Croce, Sommariva Perno (CN), con una quota pari al 100% e l'Antica Farmacia della Vigna (AT), con una quota pari al 100%, quest'ultima acquistata nel mese di dicembre 2024.

L'andamento delle Farmacie nel corso del 2025 è in linea con gli anni precedenti, il trend positivo conferma la bontà delle previsioni che hanno determinato il loro acquisto.

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società ha avviato e sta proseguendo trattative volte all'acquisizione di una nuova farmacia, in coerenza con la propria strategia di crescita.

OMEOPATIA

L'esercizio testé concluso ha registrato il regolare proseguimento dell'attività sociale consistente nell'erogazione alla Committente dei servizi contrattualizzati di assistenza professionale tecnico commerciale per tutte le attività direttamente connesse all'acquisto e gestione dei prodotti omeopatici e fitoterapici ed al coordinamento del front office con la clientela.

Anche quest'anno, l'attenzione agli andamenti del mercato e alle posture assunte dall'industria ha consentito di disporre di un complesso ma significativo quadro d'insieme, in base al quale orientare le scelte commerciali e finanziarie.

Nonostante la riduzione dei tassi di interesse passivi, molti operatori della distribuzione intermedia del farmaco permangono in grave difficoltà a causa delle ridotte marginalità conseguenti agli elevati costi di gestione e ad una esacerbata competizione finalizzata a difendere e incrementare le proprie quote di mercato.

Questo scenario costringe ad affrontare quotidianamente il dilemma tra il rischio, da una parte, della contrazione del fatturato e della propria presenza d'area e, dall'altro, dell'erosione del risultato operativo. La gestione logistica, commerciale e finanziaria si trova, quindi, costantemente costretta a cercare un'ardua conciliazione tra esigenze che richiederebbero iniziative fra loro conflittuali. Non potendo, per salvaguardare la vitale stabilità finanziaria, ricorrere all'agevole strumento rappresentato dall'incremento degli sconti, si deve cercare di conservare e, se possibile, migliorare la propria attrattività nei confronti del cliente agendo sul servizio, declinato in ampiezza di assortimento, celere recepimento delle novità, costanza di presenza, agevole reperibilità dei prodotti nelle diverse zone di copertura.

La gestione dello stock si riconferma, sempre più, come priorità ineludibile nelle sue diverse articolazioni: frequenza e dimensionamento dell'ordine, presenza selettiva delle referenze nei vari depositi, adeguamento degli stock al variare della domanda, recupero dei prodotti inesitabili. Tutti questi aspetti richiedono la massima attenzione degli operatori preposti ed un coordinamento generale finalizzato alla continua ricerca dell'ottimizzazione dell'insieme.

Il focus sulle procedure interne non deve, ovviamente, distrarre o mettere in ombra l'irrinunciabile cura del rapporto con l'industria e con i fornitori in genere, nell'ottica della ricerca di tutte le opportunità che possono, in termini di collaborazioni e/o miglioramento delle condizioni di acquisto, presentarsi.

Quanto sopra esposto si applica, in misura anche più accentuata, al mondo del cosiddetto "naturale" (omeopatia, fitoterapia ed integrazione alimentare) che intercetta una cospicua porzione dell'utenza, desiderosa di tutelare e migliorare il proprio stato di salute riducendo al minimo il ricorso a farmaci o rimedi formulati con ingredienti di sintesi. Si tratta, pur nella sua eterogeneità, di un target particolarmente esigente e preparato, pronto a far proprie, o almeno a sperimentare, le novità proposte dalla ricerca e dal mercato. Il dinamismo degli utilizzatori trova riscontro in quello dell'industria e, pertanto, ci vede ingaggiati in un ininterrotto ascolto dei messaggi da questa provenienti.

A fianco dei marchi consolidati, si affacciano nuove realtà imprenditoriali potenzialmente capaci di ritagliarsi spazi anche notevoli ma, proprio perché ancora giovani, bisognose di essere accompagnate nella loro crescita. Questi soggetti offrono a strutture come la nostra, storicamente radicate sul territorio e capaci di capillarità distributiva, la possibilità di porsi come partners preziosi. La costituzione prima e il consolidamento poi di un tale interazione cospirante ci consentono di beneficiare in modo privilegiato di questo nuovo percorso imprenditoriale.

L'attenzione alle aziende emergenti contribuisce a rafforzare il nostro ruolo nei confronti del farmacista in quanto, agevolando la reperibilità dei prodotti, gli consentiamo di accreditarsi sempre meglio come autorevole figura di riferimento e come presidio per tutto ciò che attiene alla salute.

In una prospettiva di più lungo termine, quest'impostazione potrebbe preludere, anche per il settore del "naturale", allo stabilirsi, tra una porzione dell'industria e la distribuzione intermedia, di un rapporto nel quale quest'ultima funga da piattaforma alla quale delegare tutte le attività logistiche ed economiche connesse alla vendita, riservando all'industria la sola ideazione, realizzazione e promozione dei prodotti.

INFORMATICA IN FARMACIA

Oggetto dell'attività sociale è lo sviluppo e la manutenzione di software per la gestione delle farmacie, ed in via accessoria la compravendita di attrezzature hardware e prodotti software e la loro installazione. Tutta l'attività si rivolge in via esclusiva alle farmacie, situate prevalentemente in Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria.

La Farmaline S.r.l. annovera tra i propri clienti una quota significativa delle farmacie operanti nell'area geografica suddetta, compatibilmente con le scelte commerciali delle stesse; alla chiusura dell'esercizio il numero dei clienti farmacie e parafarmacie serviti è pari a 572 su totali 2.286 esercizi presenti sul territorio di riferimento, dato pressoché stabile rispetto all'esercizio precedente.

L'obiettivo di Farmaline è costantemente quello di implementare i servizi offerti, a condizioni concorrenziali, ai clienti farmacisti.

Dall'analisi dei dati economici consuntivati nel 2025 si rileva un totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni - relativi ad operazioni effettuate con clienti stabiliti in Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta ed alcuni in Lombardia - di €. 2.387.980, in diminuzione di circa il 5% rispetto all'esercizio precedente.

In particolare i ricavi per le prestazioni di *Assistenza Tecnica* e le *cessioni delle licenze nuova Banca Dati Federfarma* sono aumentati nel loro complesso di circa il 5%; pressoché invariati gli *Altri Servizi*.

Le *Vendite Hardware* registrano invece un significativo decremento rispetto all'esercizio precedente per il venir meno nel 2025 delle molteplici vendite di lettori ottici etc. allora generate dall'entrata in vigore della nuova tracciatura europea del farmaco denominata Datamatrix nonché per l'affievolirsi della domanda di beni rientranti nel PNRR; in lieve aumento quelle del comparto *Accessori* ed in pari diminuzione le vendite di *Software*.

Per quanto riguarda gli *Acquisti* si segnala una contrazione rilevante nel settore *Hardware*, un leggero incremento in quello degli *Accessori* ed un calo negli acquisti di *Software*, il tutto in proporzione ed in diretta correlazione all'andamento delle relative vendite; stabili invece le altre poste di tale voce.

L'incremento di circa il 2% dei *Costi per Servizi* è riconducibile essenzialmente all'aumento dei costi per la fruizione della nuova Banca Dati Federfarma, ribaltato sui prezzi di vendita, ed alle spese di gestione delle autovetture in noleggio concesse in uso promiscuo a due dipendenti.

Il totale dei *Costi per il personale* evidenzia un limitato incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto unicamente di adeguamenti contrattuali.

Le *Rimanenze di magazzino* registrano una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, grazie ad una gestione attenta degli acquisti ed al costante monitoraggio delle migliori condizioni di approvvigionamento sul mercato; anche nel 2025 è proseguita l'attività di rottamazione dei prodotti non funzionanti e obsoleti garantendo una ottimizzazione delle scorte.

Gli investimenti effettuati nel corso dell'anno, concernenti le immobilizzazioni immateriali, sono stati calibrati in base alle esigenze gestionali e in conformità con le più recenti disposizioni normative.

Per quanto riguarda l'**attività operativa espletata**, Vi riferiamo che nell'esercizio in esame sono proseguite senza soluzione di continuità le attività di adeguamento e rinnovamento del software e del suo conseguente sviluppo tecnico commerciale, con costante aggiornamento dei 'programmi' aziendali, dettato perlopiù dalle nuove disposizioni normative e dalle specifiche richieste avanzate dalle Farmacie clienti, e fornitura alle stesse di servizi sempre più innovativi.

Sono stati inoltre avviati i seguenti Progetti innovativi che vedranno la loro fase di execution ed i loro risvolti economici sui conti aziendali nel 2026.

Modulo Previsionale AI per l'Ottimizzazione degli Acquisti

Trattasi di un importante progetto di evoluzione digitale finalizzato al potenziamento dei processi di acquisto e dell'analisi gestionale attraverso l'integrazione di tecnologie di intelligenza artificiale e di sistemi di monitoraggio avanzati.

Nel gestionale FarmaEvolution è stato infatti integrato un nuovo modulo basato su algoritmi di intelligenza artificiale, progettato per migliorare la pianificazione degli ordini e la gestione del magazzino. Il sistema elabora lo storico delle vendite e genera previsioni su sette differenti orizzonti temporali (1, 30, 60, 90, 120, 180 e 365 giorni), consentendo una programmazione più accurata delle scorte.

L'obiettivo è ridurre in modo significativo sia le situazioni di rottura di stock sia gli eccessi di inventario, con un impatto positivo sul capitale circolante e sulla marginalità.

Il modulo supporta inoltre l'individuazione dei prodotti a bassa rotazione o in eccesso, suggerendo azioni correttive per diminuire sprechi e rischi di scadenza.

I benefici attesi comprendono una riduzione delle scorte medie del 15–20%, un miglioramento del tasso di rotazione ed una maggiore efficacia nelle negoziazioni con fornitori e grossisti.

Dashboard Web per l'Analisi dei Dati Aziendali

Parallelamente è in sviluppo una piattaforma web dedicata alla visualizzazione e analisi dei principali indicatori commerciali e gestionali della farmacia.

La dashboard, accessibile da remoto tramite dispositivi desktop e mobile, offre una rappresentazione intuitiva e immediata delle performance tramite grafici, KPI e tabelle interattive.

Il sistema permette analisi multidimensionali per periodo, categoria merceologica, fornitore, marginalità e altri parametri rilevanti, facilitando l'individuazione tempestiva di trend, opportunità commerciali e aree critiche.

È prevista anche la generazione automatica di report periodici, riducendo le attività manuali e aumentando la tempestività delle informazioni a supporto dei processi decisionali.

La piattaforma contribuirà a migliorare la capacità di risposta alle dinamiche di mercato e a ottimizzare la pianificazione commerciale.

1.2) Investimenti effettuati

Nel corso dell'esercizio il Gruppo Unifarma ha realizzato investimenti per complessivi 3,9 milioni di euro riepilogati come di seguito esposto.

In merito alla Capogruppo Unifarma, le acquisizioni nette per complessivi 1 milione di euro hanno riguardato principalmente l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria della palazzina presso la sede in cui la società controllata Farmaline svolge l'attività di software house, nonché l'acquisizione del fabbricato sito in Pianezza con il relativo impianto fotovoltaico annesso.

Ulteriori investimenti hanno interessato l'acquisizione dei fabbricati delle farmacie di proprietà Tallia e Santo Stefano, comprensivi dei relativi terreni pertinenziali, in un'ottica di consolidamento patrimoniale e di supporto allo sviluppo operativo del Gruppo.

Con riferimento alla controllata Unifarma Distribuzione, gli investimenti sostenuti per complessivi 2,7 milioni sono inerenti all'ammodernamento di alcuni impianti della sede di Fossano e di altre filiali, all'acquisizione di due nuovi robot presso i magazzini di Genova e Vado Ligure, alla modernizzazione dell'impianto Knapp presso il magazzino di Fossano ed altri beni tra cui si rilevano abbattitori, gruppo elettrogeno, gruppi di continuità, server e terminali.

Infine, in merito alla controllata Unifarmauniti, si rileva un finanziamento attivo fruttifero di 0,2 milioni di euro concesso da quest'ultima a una farmacia di proprietà al fine di consentirle di ripianare passività bancarie ed onorare debiti di fornitura.

Per un maggiore dettaglio di quanto sopra esposto si rimanda all'apposita sezione contenuta nella nota integrativa.

1.3) Attività di locazione finanziaria

Si dà atto che la controllata "FARMALEASE S.r.l. in liquidazione", società unipersonale, sciolta anticipatamente e posta in liquidazione dall'Assemblea dei soci in data 12 febbraio 2024, è stata definitivamente chiusa nel mese di giugno 2025.

1.4) Commento ed analisi degli indicatori di risultato

Di seguito si forniscono gli schemi di:

- Stato patrimoniale riclassificato secondo il "criterio finanziario"
- Conto economico riclassificato secondo il modello "a valore della produzione "

Unifarma Spa - Consolidato di Gruppo

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

importi in Euro / 1.000

ATTIVITA'	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
gg di esercizio	365	365	365
<u>ATTIVITA' A BREVE</u>			
cassa e banche	2.829	3.478	4.264
titoli (al netto del fondo relativo)			
clienti (al netto del fondo relativo)	85.602	76.520	85.349
crediti v.so societa' del gruppo			
altre attivita' a breve e ratei	9.235	8.463	7.979
giacenze di magazzino (al netto dei fondi deprezzamento magazzino)	70.086	62.681	60.668
TOTALE ATTIVITA' A BREVE	167.752	151.142	158.261
<u>IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE</u>			
Immobilizz. materiali nette operative	24.881	23.046	23.220
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE NETTE	24.881	23.046	23.220
<u>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</u>			
partecipazioni	15.103	14.582	13.166
azioni proprie			
altri titoli			
crediti a m/l termine	13	9	39
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	15.116	14.591	13.205
<u>ALTRE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</u>			
altre imm.ni e costi pluriennali	3.673	4.246	4.216
fabbricati civili netti			
crediti v.so soci per versamenti dovuti	620	620	1.100
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	44.289	42.503	41.741
TOTALE ATTIVITA'	212.040	193.644	200.001

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

importi in Euro / 1.000

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
PASSIVITA' A BREVE			
banche + altri finanziatori	27.049	26.470	38.826
fornitori	82.311	73.151	74.691
v.so ist sicur sociale	1.166	949	1.010
debiti v.so Altri finanziatori	13.850	10.303	4.021
rate e risc / ft da ric	1.169	1.057	601
deb tributari	1.038	437	796
altre passivita' a breve	2.769	2.681	2.856
TOTALE PASSIVITA'A BREVE	129.352	115.048	122.801
DEBITI M/L TERMINE			
mutui, finanziamenti e altri debiti fin.ri (quote scadenti oltre un anno)	6.810	5.993	4.636
debiti v.so soc del gruppo fondo ind clientela prestiti obbligazionari fondo t.f.r.	2.406	2.484	2.804
altri debiti	11	9	9
TOTALE DEBITI M/L TERMINE (onerosi)	9.227	8.487	7.449
altri fondi	2.153	1.477	1.632
fondo imposte differite e altre imposte	781	802	824
fondo quiescenza e simili	183	160	141
TOTALE DEBITI M/L TERMINE	12.344	10.926	10.046
PATRIMONIO NETTO GR +TERZI			
capitale sociale	14.287	14.287	14.287
riserve patrimoniali	45.239	44.092	42.908
risultato netto dell'esercizio del gruppo	3.755	2.437	2.492
Ris Negativa per azioni proprie	(3.406)	(3.336)	(2.652)
P.Netto di Terzi	10.468	10.191	10.118
TOTALE PATRIMONIO NETTO	70.345	67.671	67.154
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	212.040	193.644	200.001

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

importi in Euro / 1.000

ESERCIZIO AL	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
RICAVI NETTI - VALORE DELLA PROD	524.734	486.178	471.780
<i>Andamento % del fatturato</i>	7,93%	3,05%	-1,78%
COSTI E SPESE			
mat prime ... merci +/- variaz rimanenze	(478.994)	(444.397)	(430.114)
MARGINE LORDO INDUSTRIALE	45.740	41.781	41.666
<i>Margine Lordo %</i>	8,7%	8,6%	8,8%
<i>Andamento % del Margine Lordo Industriale</i>	1,4%	-2,7%	7,4%
PROVENTI FINANZIARI OPERATIVI	1.448	1.394	823
COSTI OPERATIVI DI STRUTTURA	(37.811)	(36.220)	(34.254)
servizi e godim beni di terzi e on diversi	(19.612)	(18.415)	(16.998)
personale e altri costi e spese	(18.199)	(17.805)	(17.256)
TOTALE COSTI E SPESE OPERATIVE	(516.805)	(480.616)	(464.368)
<i>Andamento % dei Costi Operativi di Struttura</i>	7,5%	3,5%	-2,3%
RISULTATO OPER ante ammort (MOL)	9.378	6.956	8.281
<i>EBITDA %</i>	1,79%	1,43%	1,76%
amm. ordinari svalutazioni e acc.ti f.di	(3.722)	(2.718)	(3.555)
RISULTATO OPERATIVO (MON o EBIT)	5.656	4.238	4.725
PROVENTI (ONERI) FIN + Straord			
proventi finanziari	1.003	917	487
oneri finanziari	(1.434)	(1.947)	(1.972)
rivalutaz Attività finanziarie	681	572	544
svalutaz Attività finanziarie	-	0	-
TOTALE PROVENTI (ONERI) FIN	250	(458)	(941)
RISULTATO ECONOMICO ANTE IMPOSTE	5.905	3.780	3.784
<i>Percentuale sul Fatturato</i>	1,1%	0,8%	0,8%
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	(1.606)	(983)	(898)
RISULTATO ECONOMICO NETTO GR+III	4.300	2.796	2.886
RISULTATO ECONOMICO DEI TERZI	544	359	394
RISULTATO ECONOMICO NETTO	3.755	2.437	2.492

Di seguito si riepilogano i principali indicatori di solidità patrimoniale, di liquidità e di redditività, evidenziando gli scostamenti rispetto al biennio precedente.

**RATIOS PER L'ANALISI DELLA INDIPENDENZA FINANZIARIA,
DELLA SOLIDITA' PATRIMONIALE E DELLA LIQUIDITA'**

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Tasso di indipendenza finanziaria				
PATRIMONIO NETTO				
-----	=	0,33	0,35	0,34
TOT PASSIVITA' E PATRIM. NETTO				
Current ratio				
ATTIVITA' A BREVE				
-----	=	1,30	1,31	1,29
PASSIVITA' A BREVE				
Quoziente di copertura delle immobilizzazioni				
PATRIMONIO NETTO				
-----	=	2,83	2,94	2,89
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE NETTE				
Leverage				
Quoziente di indebitamento				
CAP. INV. FINANZIARIO = C.terzi+Pnetto				
-----	=	1,44	1,43	1,58
PATRIMONIO NETTO				

INDICI ECONOMICI E DI REDDITIVITA'

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Return On Equity = ROE				
RISULTATO ECONOMICO NETTO				
-----	=	6,1%	4,1%	4,3%
PATRIMONIO NETTO				
R.O.I. - Return On Investment				
RISULTATO OPERATIVO				
-----	=	6,6%	5,2%	5,1%
CAPITALE INVESTITO finanziario				
R.O.S. - Return On Sales				
RISULTATO OPERATIVO				
-----	=	1,1%	0,9%	1,0%
RICAVI NETTI				

L'Indice di Indipendenza Finanziaria determinato dal rapporto tra il patrimonio netto e la sommatoria del medesimo patrimonio netto e del totale passività, a fine esercizio è pari a 0,33 evidenziando una stabilità temporale e un valore assoluto di buona indipendenza della società dai terzi, in primis dal sistema bancario.

Il **Current Ratio**, determinato dal rapporto tra le attività a breve e le passività a breve a fine esercizio è pari a 1,30 evidenziando nel triennio un valore sempre maggiore di 1, significando la copertura dei debiti a breve con i crediti (tutti esigibili a breve termine), garanzia di totale copertura delle passività a breve termine, ivi comprese quelle finanziarie.

L'**Indice di copertura delle immobilizzazioni**, determinato dal rapporto tra il patrimonio netto e le attività immobilizzate, a fine esercizio è pari a 2,83 evidenziando un'assoluta e totale copertura delle immobilizzazioni con i mezzi propri.

Esso verifica infatti l'esistenza di un equilibrio strutturale fra fonti consolidate (capitale proprio) e impieghi in attività immobilizzate (materiali e immateriali).

Espresso in termini unitari, presenta un campo di variabilità che va da zero (assenza di fonti consolidate) a uno (parità tra fonti consolidate e attività immobilizzate) a valori superiori a uno (fonti consolidate via via più elevate delle attività immobilizzate).

La **Redditività del capitale proprio (ROE)**, determinata dal rapporto tra il risultato netto e il patrimonio netto, è pari a 6,1%.

Tale indice rappresenta sinteticamente la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci/azionisti; determina la redditività globale della società, prescindendo da ogni distinzione fra gestione operativa, gestione finanziaria, gestione straordinaria e tributaria.

La **Redditività della gestione tipica dell'azienda (ROI)**, determinata dal rapporto tra il risultato operativo e il capitale investito finanziario (mezzi propri e debiti finanziari), è pari al 6,6%.

Esso rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità della società di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

La **Redditività delle vendite (ROS)**, determinata dal rapporto tra il risultato operativo e i ricavi delle vendite, si è attestata nell'esercizio al 1,1%.

Esso analizza la gestione operativa dell'azienda o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul valore della produzione, cioè la capacità remunerativa del flusso dei ricavi tipici dell'azienda; Indica quindi l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Principali indicatori previsti dall'art. 13. co. 2 del Codice della Crisi e dell'insolvenza d'impresa

In considerazione della norma prevista dall'art 13 si presentano i principali Indici che saranno monitorati nel corso dell'anno e raffrontati al settore economico di appartenenza.

- **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari:** pari a 0,27% e misura la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare.
- **Indice di adeguatezza patrimoniale:** si attesta al 51,66% ed è dato dal rapporto tra patrimonio netto e totale debiti.
- **Indice di liquidità:** pari al 1,30 confronta il passivo esigibile a breve con le attività parimenti realizzabili monetariamente a breve.
- **Indice di indebitamento previdenziale o tributario:** pari al 1,56%, esprime il rapporto tra il totale dell'indebitamento previdenziale e tributario ed il totale dell'attivo.

2) Informazioni sull'esposizione della società ai principali Rischi ed Incertezze

Di seguito si segnalano i principali rischi - finanziari e non finanziari - cui è potenzialmente esposta la società, indicando per ognuno le politiche di contenimento adottate.

2.1) Rischi Finanziari

La situazione finanziaria del Gruppo è prettamente funzione delle operazioni afferenti il capitale di funzionamento, dato che le poste patrimoniali a breve termine che lo compongono formano circa il 90% dell'Attivo del Bilancio; infatti le attività immobilizzate sono esclusivamente rappresentate da impianti specifici e generici per le attrezzature di stoccaggio merce a magazzino.

Il **Leverage** o quoziente di indebitamento, rapporto tra il capitale investito finanziario (mezzi di terzi + mezzi propri) ed i mezzi propri si attesta ad un valore di 1,44 "ratio" assolutamente rappresentativo della patrimonializzazione della società, che riducendo l'indebitamento limita fortemente il rischio di credito, liquidità e variazione dei flussi finanziari.

I debiti finanziari sono infatti riferiti in assoluta prevalenza al sistema bancario e sono ampiamente coperti dai crediti a breve verso clienti, dunque con massima facilità di rientro e canalizzati con sistemi di incasso elettronici (SDD e Ri.BA.) che permettono un elevato affidamento, superiore alle totali necessità aziendali di tesoreria, ed un contemporaneo contenimento degli oneri finanziari.

L'alta rotazione dei crediti verso la clientela, la loro solvibilità, la frammentazione del rischio e la canalizzazione degli incassi in via elettronica, oltre ai ratios di bilancio ed alla loro gestione, porta ad una valutazione estremamente positiva dell'Azienda da parte del sistema bancario, con l'attribuzione di un rating elevato, che si riflette sulla qualità e quantità della raccolta finanziaria.

Questo riconoscimento del sistema bancario che premia l'azienda per la solidità finanziaria e patrimoniale, ha permesso e permetterà alla società di fornire ai propri clienti le migliori condizioni nella dilazione dei pagamenti, ottimizzando e compendiando la qualità che da sempre caratterizza il servizio Unifarma.

La quota di debito a medio/lungo termine è inoltre composta da finanziamenti chirografari, destinati al rafforzamento strutturale del passivo in sostituzione di finanziamenti o utilizzi di breve termine.

2.2) Rischi non Finanziari

CONTESTO COMPETITIVO

Rammentiamo che in Europa esistono da anni aziende distributrici, prevalentemente di matrice analoga a quella dell'Unifarma, di dimensioni enormemente superiori, mentre in Italia il mercato tutt'ora molto frazionato, sta lentamente mutando.

Il processo di aggregazione non si è ancora compiutamente attivato e l'Unifarma Distribuzione, dopo aver consolidato una struttura societaria degna della sua posizione di leader sul proprio mercato, anche con rapporti di partnership ormai consolidati, sta venendo in contatto sempre maggiore con gli altri attori e operatori.

Relativamente all'evoluzione del mercato nel quale il Gruppo Unifarma Distribuzione si misura con competitori di livello nazionale ed europeo, confermiamo la nostra sensibilità agli sviluppi ed alle aperture, proseguendo nell'opera di collegamento.

Il contesto economico competitivo attuale si evolve verso una concentrazione di aziende sempre più grandi, efficienti e sempre più presenti su tutti i mercati, presentando tipicamente diversi tipi di rischio.

Gli amministratori stanno continuando a perseguire una strategia che consente all'azienda di mantenere la propria posizione di leadership del mercato domestico e, ove possibile, allargare le proprie quote di mercato nelle zone limitrofe. Tale strategia conferma la bontà delle scelte passate circa la partnership con la cooperativa Farmauniti e l'integrazione a valle con le Farmacie Comunali di Torino e le Farmacie Experta facilitata dall'innovativa rete d'impresa Uninetfarma.

3) Informazioni relative all'Ambiente

L'impatto ambientale è nullo perché l'azienda non immette nell'atmosfera sostanze inquinanti né utilizza prodotti e materiali inquinanti. I consumi energetici comprendono l'energia elettrica per i propri impianti e il metano per il riscaldamento. I rifiuti prodotti nel corso dell'attività vengono smaltiti tramite ditte specializzate.

4) Attività di ricerca e sviluppo

Pur avendo l'azienda operato costantemente nella analisi e nella valutazione di opportunità di investimento e di sviluppo degli affari sociali si ritiene che i costi evidenziati a conto economico facciano parte dell'attività tipica della società e quindi da considerare come onere di esercizio.

5) Evoluzione prevedibile della gestione

Il contesto geopolitico, caratterizzato dal perdurare di conflitti internazionali, potrebbe determinare pressioni di natura inflazionistica e un conseguente impatto sull'andamento dei tassi di interesse. Tuttavia, allo stato attuale non si prevedono effetti tali da compromettere in modo significativo l'operatività aziendale né la capacità della Società di conseguire gli obiettivi previsti dai piani aziendali in essere, anche con riferimento alle potenziali implicazioni sulla catena di approvvigionamento.

In tale scenario, la Società continuerà a orientare la propria gestione al costante perseguimento di politiche di ottimizzazione del capitale circolante e di attento presidio del relativo fabbisogno di cassa.

6) Altre Informazioni

Sono stati intrattenuti ordinari rapporti commerciali e finanziari con le società del Gruppo; i beni ed i servizi oggetto di scambio rientrano nella attività tipica delle società che li hanno forniti o prestati; le condizioni che hanno regolato le transazioni sono in linea con le corrispondenti opportunità offerte o ricevute nei rapporti con il mercato esterno; tutte le altre transazioni intercompany risultano sostanzialmente irrilevanti in numero ed in valore.

Rammentiamo che il bilancio civilistico della Unifarma S.p.A. contiene una completa analisi dei rapporti delle società facenti parte del gruppo societario di riferimento, cui si rimanda per ulteriori delucidazioni.

La società non ha emesso obbligazioni o titoli di debito di alcun genere.

Fossano, lì 22 maggio 2026

per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Tino Ernesto Cornaglia

UNIFARMA SPA

Bilancio consolidato al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA N. SAURO 78, 12045 FOSSANO (CN)
Codice Fiscale	00167270040
Numero Rea	CN 24752
P.I.	00167270040
Capitale Sociale Euro	14287405.32 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.09
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale consolidato

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	620.000	620.000
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	620.000	620.000
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	13.087	26.172
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.430	10.586
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.560	244
5) avviamento	1.226.046	1.404.053
6) immobilizzazioni in corso e acconti	82.360	282.600
7) altre	2.331.216	2.522.005
Totale immobilizzazioni immateriali	3.672.699	4.245.660
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.207.016	16.850.462
2) impianti e macchinario	4.673.873	4.755.165
3) attrezzature industriali e commerciali	2.372.283	840.533
4) altri beni	612.431	534.387
5) immobilizzazioni in corso e acconti	15.068	65.411
Totale immobilizzazioni materiali	24.880.671	23.045.958
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	9.431.827	9.489.517
b) imprese collegate	5.402.824	5.032.381
d-bis) altre imprese	47.913	60.413
Totale partecipazioni	14.882.564	14.582.311
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese collegate	-	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.000	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	220.000	-
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.298	9.098
Totale crediti verso altri	13.298	9.098
Totale crediti	233.298	9.098
Totale immobilizzazioni finanziarie	15.115.862	14.591.409
Totale immobilizzazioni (B)	43.669.232	41.883.027
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	70.085.930	62.681.290
Totale rimanenze	70.085.930	62.681.290
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.253.058	74.649.375

esigibili oltre l'esercizio successivo	349.162	1.870.663
Totale crediti verso clienti	85.602.220	76.520.038
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.130	38.745
Totale crediti verso imprese controllate	44.130	38.745
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.792.269	2.477.974
Totale crediti verso imprese collegate	2.792.269	2.477.974
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.030.923	2.904.914
esigibili oltre l'esercizio successivo	190.960	20.000
Totale crediti tributari	3.221.883	2.924.914
5-ter) imposte anticipate	2.648.720	2.647.740
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.737	173.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.535	14.095
Totale crediti verso altri	207.272	187.913
Totale crediti	94.516.494	84.797.324
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.826.485	3.474.788
3) danaro e valori in cassa	2.493	3.566
Totale disponibilità liquide	2.828.978	3.478.354
Totale attivo circolante (C)	167.431.402	150.956.968
D) Ratei e risconti	319.447	184.242
Totale attivo	212.040.081	193.644.237
Passivo		
A) Patrimonio netto di gruppo		
I - Capitale	14.287.405	14.287.405
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	5.348.261	5.348.261
III - Riserve di rivalutazione	16.949.589	16.949.589
IV - Riserva legale	2.513.538	2.417.538
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	6.547.578	6.019.388
Riserva di consolidamento	13.880.232	13.356.914
Totale altre riserve	20.427.810	19.376.302
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.755.459	2.437.064
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(3.405.688)	(3.336.001)
Totale patrimonio netto di gruppo	59.876.374	57.480.158
Patrimonio netto di terzi		
Capitale e riserve di terzi	9.924.382	9.831.384
Utile (perdita) di terzi	544.094	359.199
Totale patrimonio netto di terzi	10.468.476	10.190.583
Totale patrimonio netto consolidato	70.344.850	67.670.741
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	182.933	159.553
2) per imposte, anche differite	780.705	802.170
4) altri	2.153.037	1.477.284
Totale fondi per rischi ed oneri	3.116.675	2.439.007
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.406.202	2.484.387
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		

esigibili entro l'esercizio successivo	1.000.000	1.000.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.000.000	1.000.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.049.033	25.470.025
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.800.039	5.939.847
Totale debiti verso banche	32.849.072	31.409.872
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.849.755	10.303.357
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.847	53.513
Totale debiti verso altri finanziatori	13.859.602	10.356.870
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.310.678	73.150.775
Totale debiti verso fornitori	82.310.678	73.150.775
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.792	43.000
Totale debiti verso imprese controllate	31.792	43.000
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	362.304	327.548
Totale debiti verso imprese collegate	362.304	327.548
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.038.113	436.744
Totale debiti tributari	1.038.113	436.744
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.165.623	948.883
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.165.623	948.883
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.375.031	2.310.048
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.900	9.000
Totale altri debiti	2.385.931	2.319.048
Totale debiti	135.003.115	119.992.740
E) Ratei e risconti	1.169.239	1.057.362
Totale passivo	212.040.081	193.644.237

Conto economico consolidato

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	521.865.059	483.196.512
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	170.732	169.497
altri	2.698.703	2.811.919
Totale altri ricavi e proventi	2.869.435	2.981.416
Totale valore della produzione	524.734.494	486.177.928
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	486.399.084	446.409.723
7) per servizi	18.352.542	17.353.107
8) per godimento di beni di terzi	293.452	255.838
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.260.478	12.942.330
b) oneri sociali	4.018.942	3.923.837
c) trattamento di fine rapporto	902.600	925.022
e) altri costi	16.722	13.598
Totale costi per il personale	18.198.742	17.804.787
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	648.951	640.575
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.867.172	1.717.402
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	260.000	360.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.776.123	2.717.977
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(7.404.640)	(2.013.108)
12) accantonamenti per rischi	600.000	0
13) altri accantonamenti	345.784	0
14) oneri diversi di gestione	966.143	805.795
Totale costi della produzione	520.527.230	483.334.119
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	4.207.264	2.843.809
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	405.900	317.370
altri	2.029	2.334
Totale proventi da partecipazioni	407.929	319.704
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	3.128	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.128	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.040.196	1.991.448
Totale proventi diversi dai precedenti	2.040.196	1.991.448
Totale altri proventi finanziari	2.043.324	1.991.448
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese collegate	200	295
altri	1.433.598	1.946.864
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.433.798	1.947.159
17-bis) utili e perdite su cambi	10	(4)

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.017.465	363.989
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	680.599	571.862
Totale rivalutazioni	680.599	571.862
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	680.599	571.862
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	5.905.328	3.779.660
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.664.342	1.035.404
imposte relative a esercizi precedenti	(8.756)	(2.700)
imposte differite e anticipate	(22.445)	(44.009)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	27.366	5.298
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.605.775	983.397
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	4.299.553	2.796.263
Risultato di pertinenza del gruppo	3.755.459	2.437.064
Risultato di pertinenza di terzi	544.094	359.199

Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.299.553	2.796.263
Imposte sul reddito	1.605.775	983.397
Interessi passivi/(attivi)	(609.516)	(44.289)
(Dividendi)	(407.929)	(319.704)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(441.084)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	4.446.799	3.415.667
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.688.771	944.427
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.516.123	2.357.977
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	629.401	288.138
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.834.295	3.590.542
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	9.281.094	7.006.209
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(7.240.870)	(2.513.108)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(9.095.621)	8.838.215
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	9.159.903	(1.540.174)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(135.205)	(568)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	111.877	456.538
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	584.575	(937.928)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(6.615.341)	4.302.975
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.665.753	11.309.184
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	609.516	44.289
(Imposte sul reddito pagate)	(1.605.775)	(983.397)
Dividendi incassati	849.013	319.704
(Utilizzo dei fondi)	(2.537.119)	(1.622.656)
Totale altre rettifiche	(2.684.365)	(2.242.060)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(18.612)	9.067.124
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.701.885)	(1.543.272)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(75.990)	(670.131)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(166.510)	(1.124.725)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.944.385)	(3.338.128)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	4.941.932	(4.715.875)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	480.000
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(69.687)	(684.226)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1.558.624)	(1.594.777)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.313.621	(6.514.878)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(649.376)	(785.882)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.478.354	4.264.235
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.478.354	4.264.235
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.826.485	3.474.788
Danaro e valori in cassa	2.493	3.566
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.828.978	3.478.354

UNIFARMA S.p.A.

FOSSANO - Via N. Sauro n. 78

Capitale Sociale euro 14.287.405,32 i.v.

Registro delle imprese di Cuneo Codice Fiscale n. 00167270040

* * *

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2025

NOTA INTEGRATIVA

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato del Gruppo Unifarma, redatto ai sensi del D.Lgs. 127/91, comprende il bilancio al 31 dicembre 2025 della Unifarma S.p.A., Società Capogruppo, e delle controllate nelle quali la Unifarma S.p.A. detiene più del 50% del capitale sociale complessivo.

I bilanci utilizzati ai fini del consolidamento sono quelli al 31 dicembre 2025, redatti in unità di euro, predisposti dalle singole società nel rispetto dei principi contabili vigenti, ai quali bilanci si rinvia per una più esauriente informativa, in quanto omogenei a quelli di Gruppo. Tali bilanci sono stati redatti in conformità alla normativa degli articoli dal 2423 al 2427 del Codice Civile, novellata dal D.Lgs. 139/2015, interpretata ed integrata dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità aggiornati di conseguenza (i principi contabili OIC).

Il Rendiconto Finanziario, redatto in forma comparativa, è stato presentato secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

• AREA DI CONSOLIDAMENTO

Sono stati consolidati con il metodo dell'integrazione globale i valori espressi dalla Capogruppo Unifarma S.p.A. e dalle seguenti società:

- Unifarma Distribuzione S.p.A. (controllata direttamente all'88%) con sede in FOSSANO (CN) - Via N. Sauro, 78 - Capitale sociale euro 26.000.000 i.v. - C.F.: 02290110044.
- Farmaline S.r.l. con sede in FOSSANO (CN) - Via N. Sauro, 78 - Capitale sociale euro 50.000 i.v. (100% di possesso) - C.F.: 01962070049.
- UniFarmaUniti S.r.l. con sede in FOSSANO (CN) - Via N. Sauro, 78 - Capitale sociale euro euro 10.000.000 no i.v. (60% di possesso) - C.F.: 03754560047.

• I PRINCIPALI CRITERI ADOTTATI PER IL CONSOLIDAMENTO

Per quanto riguarda le società consolidate integralmente:

è stato eliminato il valore di carico di ogni partecipazione contro la relativa quota di patrimonio netto, a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipate, secondo il metodo dell'integrazione globale; la differenza emersa, è stata iscritta nella voce del Patrimonio Netto denominata Riserva da Consolidamento; sono state eliminate le partite di debito e di credito, di costo e di ricavo, nonché i riflessi economici delle operazioni intercorse tra le società consolidate; la quota di Patrimonio Netto delle Società consolidate di competenza di terzi è esposta in una apposita voce del passivo; la quota di terzi nel risultato netto di tali società viene evidenziata separatamente nello stato patrimoniale e nel conto economico consolidato.

Per quanto riguarda le società non consolidate integralmente:

la partecipazione nel 31% nella FCT S.p.A., acquisita nel dicembre 2014, è stata valutata col metodo del Patrimonio Netto con la generazione di avviamento relativo; sono state mantenute al costo tutte le altre partecipazioni in quanto prive di significato sostanziale e comunque marginali in valore assoluto.

Criteria di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e nel presupposto della continuità aziendale, presupposto ritenuto appropriato dagli amministratori sulla base degli elementi disponibili e della prevedibile evoluzione della gestione;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

1) Criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio

- 1.1) Valutazione delle voci di bilancio
- 1.2) Rettifiche di valore

2) Commento alle voci dello Stato Patrimoniale

3) Commento alle voci del Conto Economico

- 3.1) Ripartizione dei ricavi e delle prestazioni secondo categorie di attività ed aree geografiche
- 3.2) Suddivisione degli interessi ed altri proventi finanziari
- 3.3) Suddivisione degli interessi ed altri oneri finanziari
- 3.4) Imposte sul reddito dell'esercizio

4) Altre notizie integrative

- 4.1) Dati sull'occupazione
- 4.2) Rapporti economici e patrimoniali con gli Organi Sociali
- 4.3) Impegni, garanzie e passività non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- 4.4) Rapporti economici e patrimoniali con parti correlate
- 4.5) Accordi non risultanti dallo stato Patrimoniale
- 4.6) Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- 4.7) Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art 2427-bis c.c.
- 4.8) Altre informazioni
- 4.9) Riconciliazione del Risultato dell'esercizio e del Patrimonio Netto di Unifarma Spa, con il Risultato dell'esercizio e con il Patrimonio Netto Consolidato del Gruppo Unifarma

1) Criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio

1.1) Valutazione delle voci di bilancio

• **immobilizzazioni immateriali:**

trattasi di beni ed oneri ad utilità pluriennale, contabilizzati in base al costo sostenuto comprensivo degli eventuali oneri accessori di diretta imputazione; sono escluse quote di costi indiretti o di oneri finanziari relativi alle immobilizzazioni medesime.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate direttamente in conto in base al principio concordato con il Collegio Sindacale della presunta utilità futura, il tutto come analiticamente illustrato nella sezione "1.2 Rettifiche di valore".

• **immobilizzazioni materiali:**

la contabilizzazione è avvenuta al costo, considerando i soli costi diretti; sono escluse quote di costi indiretti o di oneri finanziari relativi alle immobilizzazioni medesime e/o alla loro fabbricazione; il valore di bilancio di alcune immobilizzazioni tecniche include anche, nei limiti dell'effettivo valore tecnico/economico, le rivalutazioni effettuate in applicazione di apposite leggi; i beni di valore unitario inferiore ad euro 516,46 sono stati completamente spesati in quanto ritenuti assimilabili al

materiale di consumo e comunque prudenzialmente privi di un qualsiasi valore di riferimento; i costi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria sui fabbricati sono capitalizzati ad incremento dell'immobile interessato solo se generano un effettivo incremento del valore e della funzionalità dei beni.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base dell'effettivo consumo e deperimento dei beni, dell'obsolescenza tecnica ed economica, del maggior degrado del valore economico all'atto dell'acquisto; gli ammortamenti risultano contabilizzati in appositi fondi, che in sede di bilancio vengono portati in riduzione del valore originario delle immobilizzazioni stesse.

Sono inoltre iscritti tra le immobilizzazioni gli immobili di cui l'azienda dispone in base a contratti di leasing finanziario, così come previsto dai principi contabili internazionali (IAS 17), al fine di fornire una rappresentazione del patrimonio aziendale più aderente alla realtà. Il corrispondente debito in linea capitale compare tra i debiti verso banche.

- **immobilizzazioni finanziarie:**

le partecipazioni nelle società non consolidate integralmente sono valutate come descritto precedentemente nei "criteri adottati per il consolidamento"; le altre immobilizzazioni sono valutate al costo di acquisto.

- **rimanenze:**

le giacenze di merci, quantitativamente determinate con inventario fisico, sono valutate al costo medio di acquisto dell'ultimo mese d'esercizio. Al fine di rettificare il valore di presunto realizzo di alcune merci in giacenza è stanziato un fondo di importo appropriato che in sede di bilancio è portato in riduzione delle rimanenze medesime, determinato sulla base delle informazioni disponibili e del presunto valore di recupero delle merci stesse.

- **crediti:**

sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato ove rilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

I rischi relativi al presunto mancato realizzo trovano copertura in apposito fondo che in sede di bilancio è portato in riduzione dei crediti medesimi; la congruità di detto fondo è determinata in base alla valutazione del rischio potenzialmente insito nelle partite aperte verso clienti.

- **crediti tributari e crediti per imposte anticipate:**

la voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sussiste un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione; la voce 'Crediti per imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

- **disponibilità liquide:**

iscritte in bilancio al valore nominale.

- **ratei e risconti attivi/ratei e risconti passivi:**

i ratei e i risconti sono determinati in base al criterio di competenza economico-temporale dei costi e ricavi cui si riferiscono ed il loro ammontare è tale da soddisfare la previsione di cui all'art. 2424-bis n. 6 del Codice Civile.

- **trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:**

il "fondo T.F.R." corrisponde al debito maturato a tale titolo verso tutti i dipendenti alla fine dell'esercizio, conformemente alle disposizioni di legge ed ai contratti di lavoro vigenti, al netto delle anticipazioni corrisposte e della quota conferita all'INPS o ai fondi integrativi negoziali.

- **debiti:**

sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, ove rilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, tenendo conto del fattore temporale.

- **strumenti finanziari derivati:**

gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value. Le variazioni del fair value sono imputate al conto economico oppure, se lo strumento copre

il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto.

• **ricavi e costi di esercizio:**

i ricavi, i costi, gli interessi attivi e passivi, nonché i proventi e gli oneri diversi sono determinati ed esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

A partire dal 1° gennaio è stato introdotto il principio OIC 34 che prevede l'identificazione e la valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione al fine di garantire la corretta determinazione dei ricavi nei contratti complessi.

Tale principio va a specificare che i ricavi derivanti dalle vendite e dalle prestazioni vengono rilevati secondo il principio della competenza e sono contabilizzati al netto delle poste rettificative quali resi, sconti, abbuoni, premi, nonché delle imposte direttamente connesse alla vendita e di eventuali variazioni di stima.

In particolare:

• I ricavi derivanti dalla vendita dei prodotti sono riconosciuti nel momento in cui si trasferiscono i rischi relativi alla proprietà, che coincide con la vendita e la consegna dei prodotti oggetto del business della Unifarma alle farmacie.

• i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'ultimazione dei servizi o in modo continuativo nella misura in cui le connesse prestazioni sono state eseguite nel corso dell'esercizio in relazione agli accordi stipulati con il cliente finale.”

A seguito dell'analisi effettuata dal Gruppo Unifarma sulle operazioni intercorse durante l'anno, non sono emersi impatti nella rilevazione dei ricavi derivanti dalle vendite e dalle prestazioni di servizi.

• **imposte sul reddito:**

lo stanziamento delle imposte correnti è effettuato da ciascuna società consolidata in base all'applicazione delle norme vigenti in materia; vengono inoltre iscritte, ove necessario, le imposte anticipate e differite in funzione delle differenze temporali fra i risultati fiscalmente imponibili ai fini civilistici e quelli ottenuti, eliminando gli effetti economici delle partite infragruppo e le interferenze di origine fiscale.

Si riferisce che la società ha esercitato, in qualità di consolidante ed unitamente ad altre società del gruppo, quali consolidate, l'opzione per il regime di tassazione del Consolidato nazionale (opzione da ultimo rinnovata nel Quadro OP del Modello 'Unico 2016 SC' trasmesso in via telematica dalla stessa il 29 settembre 2016), che consente di determinare l'Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti. I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e le società consolidate sono definiti nel Regolamento di consolidato per le società del Gruppo.

1.2) Rettifiche di valore

• **ammortamento delle immobilizzazioni immateriali:**

l'ammortamento viene addebitato in conto applicando l'aliquota sotto riportata al costo originario; tale aliquota è ritenuta congrua in base alla ipotetica durata e/o presunta utilità futura:

B I - Immobilizzazioni immateriali % ammortamento

B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento:

- spese modifiche societarie 20,00%

B.I.3 Diritti di brevetto ind. e utilizz. op. ingegno:

- licenze d'uso software 25,00% - 33,34%

B.I.4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili:

- marchi di proprietà 10,00%

B.I.5 Avviamento

10,00%-5,56%

B.I.7 Altre immobili immateriali:

- spese su beni di terzi durata contratto di utilizzo relativo

- diritti superficie durata contratto di utilizzo relativo

- costi ad utilizzo pluriennale 20,00%

Immobile Fossano Sede, Via N. Sauro	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	13.645	738.977	15.918	754.895
Rivalutazione Legge 576/1975	0	20.865	0	20.865
Rivalutazione Legge 72/1983	0	119.690	0	119.690
Rivalutazione Legge 408/1990	0	1.350.923	0	1.350.923
Rivalutazione Legge 2/2009	386.355	881.083	0	881.083
Valore rivalutato	400.000	3.111.538	15.918	3.127.456
Dismissione parziale 2014	-33.688	-158.946	0	-158.946
Incremento 2025			124.877	124.877
Valore rivalutato residuo	0	2.952.592		3.093.387
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-2.511.941	0	-2.511.941
Ammortamenti 2025	0	-30.830	0	-30.830
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	366.312	409.821	140.795	550.616

Magazzino Pianezza 1, Via Torino	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	6.425	844.140	63.577	907.717
Rivalutazione Legge 2/2009	993.575	3.476.128	0	3.476.128
Valore rivalutato	1.000.000	4.320.268	63.577	4.383.845
Incremento parziale 2016	0	0	2.644	2.644
Dismissione - Incremento parziale 2017	0	-97.974	1.217.760	1.119.786
Incremento 2018	0	0	75.455	75.455
Incremento 2023			34.304	34.304
Valore rivalutato residuo	0	4.222.294	0	5.616.034
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-2.617.972	0	-2.617.972
Ammortamenti 2025	0	-161.726	0	-161.726
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	1.000.000	1.442.596	1.393.740	2.836.336

2) Commento alle voci dello Stato Patrimoniale

ALL'ATTIVO

A - Crediti verso Soci per versamenti dovuti

La posta di importo pari a € 620.000 è relativa alla quota di aumento del Capitale Sociale della società Unifarmauniti S.r.l. ancora da versare da parte del socio Farmauniti s.c..

B I - Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Valore Netto iniziale	Incrementi / Riclassifiche	Quota ammort.	Decrementi del periodo	Valore Netto finale
B I 1 - Costi di impianto e ampliamento	26.172	0	13.085	0	13.087
B I 3 - Diritti brevetto e utilizz. opere d'ing.	10.586	0	7.156	0	3.430
B I 4 - Concess. licenze, marchi	244	21.067	4.751	0	16.560
B I 5 - Avviamento	1.404.053	0	178.007	0	1.226.046
B I 6 - Immobilizz. in corso	282.600	(200.240)	0	0	82.360
B I 7 - Altre immob. immat.	2.522.005	255.164	445.953	0	2.331.216
B I Totale	4.245.660	75.991	648.951	0	3.672.699

Rilevano:

B I 1: Spese di costituzione società Unifarmaniti Srl, di modifiche statutarie Farmaline Srl e aumento di capitale Unifarma Spa anno 2022. A tal fine, si segnala l'avvenuta cessione nel mese di luglio 2022 della partecipazione minoritaria del 36% di Alliance Healthcare Italia in Unifarma Distribuzione. Tale cessione ha comportato l'incremento della quota già posseduta di Unifarma S.p.A. che dal 64% è passata all'88% (finanziata in parte con mezzi propri e in parte con mezzi di terzi) e l'ingresso di un nuovo socio (Farmaniti) con l'acquisizione della quota residua del 12%.

B I 3: Diritti di utilizzo software di terzi (principalmente contabilità JGalileo e Board).

B I 4: Marchi aziendali e licenze.

B I 5: Avviamento relativo prevalentemente alla valutazione col metodo del Patrimonio Netto della Consociata FCTorino Spa, generato dalla differenza tra il prezzo pagato per l'acquisizione della Partecipazione ed il valore contabile del Patrimonio Netto Pro Quota al momento dell'acquisto. Tale avviamento è ammortizzato in un periodo di 18 anni, pari al periodo di rientro finanziario attualizzato col metodo del DCF dell'investimento della partecipazione medesima e non si ritiene vi siano indicatori di perdite durevoli di valore, anche tenuto conto dei risultati positivi conseguiti e di quelli prospettici previsti dal piano predisposto dalla società.

B I 6: acconti e investimenti in corso (software).

B I 7: Software diversi, costi ad utilizzo pluriennale, CRM a disposizione dei promoter, diritti superficie e spese manutenzione straordinarie incrementative su beni immobili di proprietà della Capogruppo e sostenute dalla controllata Unifarma Distribuzione.

Non sono presenti costi di ricerca, sviluppo e pubblicità capitalizzati.

B II - Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Valore Netto iniziale	Incrementi / Riclassifiche	Quota ammort.	Dismissioni del periodo	Valore residuo finale
B II 1 - Terreni e fabbricati	16.850.462	1.043.868	687.314	0	17.207.016
B II 2 - Impianti e macchinari	4.755.165	515.076	596.368	0	4.673.873
B II 3 - Attrezz industriali	840.533	1.893.069	361.319	0	2.372.283
B II 4 - Altri beni	534.387	300.215	222.171	0	612.431
B II 5 - Imm. in corso e acc.	65.411	(50.343)	0	0	15.068
B II Totale	23.045.958	3.701.885	1.867.172	0	24.880.671

Rilevano:

B II 1: Terreni e Fabbricati di proprietà in cui viene principalmente svolta l'attività di distribuzione.

B II 2: Impianti di allarme e altri generici.

B II 3: Attrezzature di magazzino.

B II 4: Macchine elettroniche, mobili, macchine ordinarie d'ufficio, automezzi e apparecchi cellulari.

B II 5: Acconti residuali.

Le acquisizioni nette dell'esercizio, principalmente riferibili alla controllata Unifarma Distribuzione, sono riconducibili all'ammodernamento di alcuni impianti della sede di Fossano e di altre filiali, all'acquisizione di due nuovi robot presso i magazzini di Genova e Vado Ligure, alla modernizzazione dell'impianto Knapp presso il magazzino di Fossano ed altri beni tra cui si rilevano abbattitori, gruppo elettrogeno, gruppi di continuità, server e terminali.

In merito alla Capogruppo, si segnala l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria della palazzina presso la sede in cui la società controllata Farmaline svolge l'attività di software house, nonché l'acquisizione del fabbricato sito in Pianezza con il relativo impianto fotovoltaico annesso. Ulteriori investimenti hanno interessato l'acquisizione dei fabbricati delle farmacie di proprietà Tallia e Santo Stefano, comprensivi dei relativi terreni pertinenziali, in un'ottica di consolidamento patrimoniale e di supporto allo sviluppo operativo del Gruppo.

La voce Terreni e Fabbricati comprende, oltre agli immobili di proprietà, immobili in leasing finanziario, per un Valore Netto di euro 2.850.270.

Tale contabilizzazione consegue alla rappresentazione in bilancio dei beni oggetto di leasing finanziario in ottemperanza al principio contabile internazionale (IAS 17), per il quale le immobilizzazioni, tra cui gli immobili, di cui l'azienda dispone in base a contratti di leasing finanziario, debbono essere espressi in bilancio come se acquisiti in proprietà sin dalla loro consegna e pertanto ammortizzati, con conseguente acquisizione e iscrizione del relativo debito

finanziario in linea capitale, e quindi annullati a conto economico gli effetti contabili dei canoni di leasing per la loro parte di quota capitale eccedente gli ammortamenti dovuti. Questa diversa contabilizzazione, al netto delle relative imposte differite stanziata in bilancio per neutralizzare gli effetti fiscali dell'operazione, permette di avere una rappresentazione più corretta del patrimonio aziendale, altrimenti sottostimato, col rispetto dei criteri di contabilizzazione ordinari dei cespiti aziendali.

B III 1 - Immobilizzazioni finanziarie - Partecipazioni

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Farmacia San Giorgio S.r.l.	2.399.326	2.399.326
Farmacia Tallia S.r.l.	398.322	390.500
Farmacia Sacchi S.r.l.	2.591.933	2.591.933
Farmacia S. Stefano S.r.l.	1.601.613	1.601.613
Farmacia Santa Croce S.r.l.	1.347.820	1.347.820
Antica Farmacia della Vigna S.r.l.	1.089.213	1.154.725
Uniprof Servizi S.r.l.	3.600	3.600
B III 1a - PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE non consolidate	9.431.827	9.489.517

In ottemperanza alla normativa vigente (art. 28 D.Lgs n° 127/91) si è ritenuto di non procedere al consolidamento delle partecipazioni detenute nelle società titolari delle seguenti farmacie: Farmacia San Giorgio di Bordighera (IM) - quota pari al 100%, Farmacia Tallia di Portula (BI) - quota pari a 60%, Farmacia Sacchi di Alessandria (AL) - quota pari al 51%, Farmacia Santo Stefano di Alessandria (AL) - quota pari al 91%, Farmacia Santa Croce di Sommariva Perno (CN) - quota pari al 100% e Antica Farmacia della Vigna di Portacomaro (AT) - quota pari al 100%.

Le variazioni delle 'Partecipazioni in imprese controllate' intervenute nell'esercizio sono relative:

- in incremento, al prezzo convenuto e corrisposto in atto, e relativi oneri accessori, per l'acquisizione in data 19 dicembre 2025 della quota di nominali €. 100,00 - pari all'1% del totale capitale sociale - della 'Farmacia Tallia S.r.l.', di cui già si deteneva una partecipazione pari al 59%;
- in diminuzione, all'aggiustamento del prezzo - definito in accordo con le Parti cedenti sulla base della situazione patrimoniale della società partecipata al 31 dicembre 2024 - della partecipazione totalitaria nella 'Antica Farmacia della Vigna S.r.l.', la cui acquisizione era stata formalizzata con atto di cessione di quote a firme autenticate dal Notaio Alessio Paradiso in data 30 dicembre 2024, con effetti economici in capo alla cessionaria dal giorno 1 (uno) gennaio 2025.

Uniprof Servizi S.r.l.: trattasi di partecipazione non consolidata per la sua immaterialità.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Farmacie Comunali Torino spa	5.397.824	5.027.381
UninetFarma Rete Soggetto	5.000	5.000
B III 1b - PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	5.402.824	5.032.381

Nel Dicembre 2014 è stata acquisita, al corrispettivo di € 6.347.462, una partecipazione pari al 31% nella società Farmacie Comunali Torino SpA, società per azioni che ha acquisito in anni precedenti la gestione per 99 anni delle farmacie ex Comunali, dal Comune di Torino medesimo. Il valore a bilancio è rappresentato dalla valutazione col metodo del Patrimonio Netto, che ha generato, in sede di acquisizione, l'iscrizione di un avviamento tra le immobilizzazioni immateriali cui si rimanda per maggiore informativa.

La partecipazione nella UninetFarma Rete Soggetto è stata sottoscritta pariteticamente nel 2016 dalle società Retiste Unifarma Distribuzione, F.C.Torino S.p.A. e Farmauniti s.c..

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Wide Horizons Immobiliare Srl	0	12.500
Banca d'Alba B.C.C.	38.920	38.920
Banca Alpi Marittime	879	879
Banco Popolare Verona Novara	1.877	1.877
Consorzio Dafne	5.648	5.648
Farmauniti s.c.	500	500
Azienda esercizio Gas Ivrea	89	89
B III 1d - PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	47.913	60.413

Nel corso dell'esercizio si è provveduto all'annullamento della partecipazione residuale detenuta nella Wide Horizons Immobiliare S.r.l.

B III 2 –Immobilizzazioni finanziarie – Crediti v.so imprese collegate

Nel corso del 2025 è stato erogato da Unifarmauniti alla Farmacia controllata 'Antica Farmacia della Vigna S.r.l.', un finanziamento dell'importo di €. 220.000,00, fruttifero di interessi, al fine di consentirle di ripianare passività bancarie ed onorare debiti di fornitura.

B III 2 - Immobilizzazioni finanziarie – Crediti v.so altri

La quota oltre l'esercizio successivo è rappresentata principalmente da depositi versati a cauzione ed ammontano ad € 13.298.

C I - Rimanenze di magazzino

Il magazzino, non presente nella Capogruppo ma nelle sue controllate, pari complessivamente a € 70.085.930, le cui giacenze sono rilevate a fine anno con inventario fisico, è valorizzato al costo medio degli acquisti dell'ultimo mese d'esercizio ponderato col costo delle rimanenze del mese precedente.

Il valore delle rimanenze determinato con tali criteri non presenta significativi scostamenti dal valore determinabile secondo la metodologia F.I.F.O., e dal valore corrente di mercato alla data di chiusura, e rappresenta in modo veritiero e corretto le rimanenze di merci a fine esercizio poiché esse hanno una rotazione tipicamente mensile.

In volume ed in valore possiamo affermare che il saldo è in linea con le necessità aziendali; l'aumento rispetto all'esercizio precedente è dovuta al perseguimento di nuove politiche aziendali di efficientamento del magazzino nell'ottica di ottimizzare la gestione dell'intero capitale circolante e quindi di ridurre il conseguente fabbisogno di cassa da finanziare.

Il valore di bilancio è espresso al netto di un Fondo Specifico rettificativo per € 2.406.230, appostato per svalutare alcune scorte, isolate dal resto delle giacenze, relative a prodotti invendibili perché danneggiati o prossimi alla scadenza. Su tale Fondo Specifico sono state calcolate le imposte anticipate relative. Tale fondo è stato utilizzato per euro 1.213.770 ed incrementato in corso d'anno di euro 550.000.

Il valore di Bilancio è rappresentato inoltre al netto di un Fondo obsolescenza merci pari a € 2.953.000, stanziato per allineare il valore delle Merci in magazzino al valore di presunto realizzo, tenuto conto del loro possibile deperimento dovuto a fenomeni di slow moving ed overstock. Tale fondo è stato incrementato in corso d'anno di euro 500.000.

C II 1 - Crediti verso clienti

Nel dettaglio:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Crediti v/Clienti	30.484.415	37.516.881
Crediti incasso effetti	63.660.056	45.601.683
Clienti c/fatture da emettere	1.326.976	998.187
Clienti c/note di credito da emettere	(1.094.192)	(432.372)
F.do rischi su crediti ded. fiscalmente	(3.143.907)	(3.189.461)
F.do rischi su crediti non dedotto fiscalmente	(5.974.290)	(5.839.543)
F.do sv.interessi di mora	(6.000)	(6.000)
CII 1a Clienti esigibili entro esercizio successivo	85.253.058	74.649.375

Crediti v/Clienti	349.162	1.870.663
CII 1b Clienti esigibili oltre esercizio successivo	349.162	1.870.663
CII Totale: crediti verso Clienti	85.602.220	76.520.038

Il totale dei Crediti verso clienti risulta notevolmente incrementato rispetto all'anno precedente, per effetto del significativo aumento del fatturato registrato nel periodo; tale dinamica si è tuttavia verificata a fronte del mantenimento invariato dei tempi medi di incasso, a conferma di un progressivo miglioramento nella gestione del capitale circolante.

L'importo complessivo dei crediti è da ritenersi totalmente esigibile in quanto rettificato da appositi Fondi rischi su crediti. Essi sono stati calcolati in maniera specifica per svalutare alcune posizioni creditorie per clienti in procedura concorsuale o di difficile esigibilità ed inoltre, come negli esercizi precedenti, visto il manifestarsi di alcune posizioni dubbie, si è mantenuto il fondo residuo per coprire probabili o possibili perdite sui restanti crediti in parte scaduti, ancorché normati da piano di rientro contrattualizzato.

La quota oltre l'esercizio, notevolmente ridotta rispetto l'esercizio precedente, è quindi formata dall'importo di crediti per forniture, scaduti e rinegoziati con alcuni clienti con piani di rientro onerosi, a tassi in linea a quelli di mercato. L'entità di tale posta di bilancio rappresenta il valore nominale di tali crediti.

C II 2 - Crediti verso imprese controllate

Ammontano ad € 44.130 e trattasi di crediti esigibili entro l'esercizio successivo verso le farmacie da parte della controllata Unifarmauniti.

C II 3 - Crediti verso imprese collegate

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Uninetfarma c/crediti	137.809	153.351
FC Torino c/crediti	2.654.460	2.324.623
CII 3a Imprese collegate esigibili entro es. successivo	2.792.269	2.477.974

Trattasi di poste di ordinario funzionamento esigibili entro l'esercizio successivo.

C II 5bis - C II 5ter Crediti tributari - Imposte anticipate

Trattasi di poste di ordinario funzionamento pari complessivamente ad euro 5.870.603.

Sono composte nell'ordine, da:

- CII 5bis a: evidenzia principalmente il credito per eccedenza IVA;
- CII 5bis b: evidenzia crediti tributari su investimenti in beni strumentali;
- CII 5ter: imposte anticipate sulle differenze temporanee di tassazione.

C II 5 quater - Altri crediti

Trattasi di poste di ordinario funzionamento per complessivi euro 187.737, rappresentate principalmente dal credito per incentivi GSE per l'impianto fotovoltaico del magazzino di Pianezza e dal credito per corsi formazione.

L'importo esigibile oltre l'esercizio successivo di euro 19.535 equivale alla somma trattenuta a garanzia (quote RAEE in due rate annuali) dal GSE per la gestione e lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati del predetto impianto.

C IV - Disponibilità liquide

Si rilevano giacenze di cassa contanti e saldi bancari attivi destinati ad immediato utilizzo.

D - Ratei e risconti attivi

Le poste di maggior rilevanza sono rappresentate principalmente da manutenzioni varie, canoni assistenza e noleggi, canoni di leasing e spese istruttoria interessi dilazioni pluriennali stornati e premi assicurazione determinati secondo il principio della competenza economica.

* * *

AL PASSIVO

A - Patrimonio netto

CAPITALE SOCIALE

Ammonta ad euro 14.287.405 - suddiviso in numero 2.768.877 azioni (specificatamente numero 2.086.666 ordinarie c.d. di serie "A" e numero 682.211 privilegiate c.d. di serie "B") del valore nominale di euro. 5,16 cadauna - a seguito aumento capitale sociale 2022 con nuova emissione di azioni ed è interamente sottoscritto e versato.

RISERVE DA SOVRAPPREZZO DELLE AZIONI

Ammonta ad euro 5.348.261, corrispondente all'adeguamento al valore di mercato, pari a euro 14,50, di ciascuna nuova azione emessa rispetto al valore nominale di euro 5,16.

RISERVE DI RIVALUTAZIONE

Ammontano ad euro 16.949.589 dopo l'ultimo accantonamento effettuato in ottemperanza alla Legge 2/2009.

RISERVA LEGALE

Ammonta ad euro 2.513.538 incrementata per la destinazione del 5% del risultato d'esercizio precedente.

ALTRE RISERVE

Si segnala la RISERVA STRAORDINARIA, ammontante ad euro 6.547.578 e formata dall'accantonamento di utili di esercizi precedenti, dalla destinazione della Riserva acquisto Azioni proprie e dall'eccedenza della Riserva legale avvenute nel 2017 per annullamento di azioni proprie; la movimentazione dell'esercizio consegue all'accantonamento dell'utile 2024 non distribuito.

Per quanto riguarda la RISERVA DA CONSOLIDAMENTO, pari a euro 13.880.232, essa rappresenta l'effetto di tutte le operazioni di consolidamento, in particolare relative all'assunzione delle attività e delle passività delle partecipate secondo il metodo dell'integrazione globale ed all'applicazione della valutazione secondo il metodo finanziario delle operazioni di leasing Immobiliare (IAS 17).

RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO

Essa rappresenta il valore delle azioni proprie, tutte ordinarie (al 31.12.2025 pari a n. 234.875 per un totale di euro 3.405.688) acquistate dalla società, al prezzo di euro 14,50 cadauna, successivamente all'avvenuto annullamento nell'esercizio 2017 per assorbimento delle precedenti azioni proprie possedute.

Nel dettaglio:

Movimentazioni azioni ordinarie	quantità	valore	Investimento progressivo
Acquisti anno 2017	50.042	725.609	725.609
Acquisti anno 2018	13.929	201.971	927.580
Acquisti anno 2019	34.039	493.566	1.421.145
Acquisti anno 2020	13.600	197.200	1.618.345
Vendite anno 2020	-2.542	-36.859	1.581.486
Acquisti anno 2021	20.464	296.728	1.878.214
Acquisti anno 2022	8.859	128.456	2.006.670
Acquisti anno 2023	44.490	645.105	2.651.775
Acquisti anno 2024	47.188	684.226	3.336.001
Acquisti anno 2025	5.498	79.721	3.415.722
Vendite anno 2025	-692	-10.034	3.405.688
Totale in bilancio al 31/12/2025	234.875	3.405.688	3.405.688

La movimentazione del Patrimonio Netto Consolidato del Gruppo Unifarma è pertanto la seguente:

(Euro/000)	Capitale Sociale	Riserva sovrapp. azioni	Riserva Straord.	Riserva Rivalut.	Riserva Legale	Riserva da Consolid.	Riserva negativa azioni proprie	Utile netto dell'esercizio	Totale P.Netto di Gruppo	P Netto di terzi	Totale P. Netto Gr. e Terzi
Saldi al 31.12.2023	14.287	5.348	5.571	16.950	2.325	12.714	(2.652)	2.492	57.035	10.118	67.153
Patrimonio di Terzi al 31.12.2023									10.118		
Patrimonio netto di Gruppo e di Terzi al 31.12.2023									67.153		
Movimenti dell'esercizio:											
Aumento capitale sociale									0		0
Dividendi pagati								(1.308)	(1.308)		(1.308)
Trasferimenti a riserve			448		93	643		(1.184)	0		0
Variazione area di consolidamento						(0)			(0)	(286)	(286)
Acquisto az. proprie							(684)		(684)		(684)
Utile netto dell'esercizio								2.437	2.437	359	2.796
Saldi al 31.12.2024	14.287	5.348	6.019	16.950	2.418	13.357	(3.336)	2.437	57.480	10.191	67.671
Patrimonio di Terzi al 31.12.2025									10.468		
Patrimonio netto di Gruppo e di Terzi al 31.12.2025									70.345		
Movimenti dell'esercizio:											
Aumento capitale sociale									0		0
Dividendi pagati								(1.292)	(1.292)		(1.292)
Trasferimenti a riserve			528		96	521		(1.145)	0		0
Variazione area di consolidamento			1			2			3	(267)	(264)
Acquisto az. proprie							(70)		(70)		(70)
Utile netto dell'esercizio								3.755	3.755	544	4.300
Saldi al 31.12.2025	14.287	5.348	6.548	16.950	2.514	13.880	(3.406)	3.755	59.877	10.468	70.345
Patrimonio di Terzi al 31.12.2025									10.468		
Patrimonio netto di Gruppo e di Terzi al 31.12.2025									70.345		

I movimenti dell'esercizio 2025 sono conseguenti alla distribuzione dei dividendi ed alla destinazione a riserve della restante parte del risultato d'esercizio precedente.

B - Fondi rischi ed oneri

Trattasi di accantonamenti per rischi ed oneri destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza. In dettaglio:

- La voce Fondi per trattamento di quiescenza ed obblighi simili rappresenta la passività teorica atta a coprire il trattamento di indennità di clientela verso gli agenti;
- La voce Fondi per imposte, anche differite, rappresenta principalmente lo stanziamento delle imposte differite sulle differenze temporali di tassazione per l'applicazione dello IAS-17 su beni in leasing;
- L'ammontare degli Altri fondi accoglie stanziamenti per passività potenziali emerse principalmente da parte della Unifarma Distribuzione inerenti soprattutto il fondo premi a clienti, il fondo diminuzione prezzi farmaci, il fondo resi merce da clienti per il mancato margine subito in relazione agli stessi e il fondo per adeguamenti al personale dipendente.

C - Fondo Trattamento Fine Rapporto

La voce comprende il saldo del fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato al 31/12/2025 comprensivo delle competenze normative e contrattuali maturate alla data, riferito alla totalità dei dipendenti, derivante dalle seguenti variazioni:

	31/12/2025
Saldo T.F.R. al 01/01	2.484.387
Accantonamenti a C/economico	899.930
Utilizzi in corso d'anno	183.272
Altre variazioni	-794.843
Saldo T.F.R. al 31/12	2.406.202

Il numero medio dei 441 dipendenti è così suddiviso: n. 6 Dirigenti, n. 7 Quadri, n. 416 Impiegati e n. 12 Apprendisti.

D 3 - Debiti verso soci

Si segnala il finanziamento concesso precedentemente a tassi di mercato dal socio Farmauniti alla controllata Unifarma Distribuzione per euro 1.000.000, al fine di fronteggiare specifiche esigenze nell'ottica di ottimizzare gli oneri finanziari del gruppo.

D 4 - Debiti verso banche

L'indebitamento bancario complessivo (ammontante a totali euro 32.849.072) è aumentato rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'incremento del capitale circolante netto intervenuto nel periodo, riconducibile al significativo aumento del fatturato realizzato nel corso dell'esercizio.

La quota a breve termine, pari a euro 26.049.033 è rappresentata principalmente da partite di c/c bancario fronteggiate da portafoglio commerciale destinate al finanziamento del circolante.

L'importo esigibile oltre l'esercizio successivo, pari a euro 6.800.039 è rappresentato da mutui chirografari, in parte destinati al rafforzamento strutturale del passivo in seguito al processo di ristrutturazione del debito bancario da breve a medio-lungo termine e in parte per finanziare la parte residuale dell'aumento della partecipazione nella controllata Unifarma Distribuzione avvenuta nel 2022.

D 5 - Debiti verso altri finanziatori

Tale voce, interamente esigibile entro l'esercizio successivo pari a totali euro 13.849.755, si è incrementata nel corso dell'esercizio e rappresenta principalmente il debito da reverse factoring acceso verso la banca MPS Spa.

La parte oltre l'esercizio, si riduce progressivamente per il minor debito derivante dall'applicazione del principio contabile internazionale IAS 17 relativo ai beni in leasing ed ammonta a residuali euro 9.847.

Nel complesso, sommando le variazioni delle voci sopra riportate (debiti vs Soci, debiti vs banche e debiti vs altri finanziatori), si segnala un aumento complessivo al 31/12/2025 dei debiti finanziari di euro 4.941.932. Tale incremento, unitamente alla variazione delle disponibilità liquide, ha aumentato la P.F.N. (indebitamento finanziario netto) di Gruppo di euro 5.591.308 rispetto al precedente esercizio e a fronte di un incremento maggiore del capitale circolante netto, pari a euro 7.078.695, così come illustrato nel dettaglio nelle pagine precedenti e nella sezione dedicata della Relazione sulla Gestione.

La società, come previsto dall' OIC 19 par 91, non ha effettuato la rilevazione in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato dei debiti a M/L termine sorti anteriormente al 01.01.2016, per la irrilevanza degli effetti economico/patrimoniali che ne deriverebbero.

D 7 - Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono in linea con le condizioni di settore. Il saldo esposto a bilancio pari ad euro 82.310.678, è aumentato rispetto allo scorso anno per effetto dei maggiori acquisti effettuati per sostenere il significativo aumento di fatturato sviluppato.

D 9 - Debiti verso imprese controllate (non consolidate)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Uniprof Servizi S.r.l.	30.750	43.000
Unifarmauniti v/ Farmacia S. Giorgio	1.042	0
D 9a Debiti v/imprese controllate esig. entro es. succ.	31.792	43.000

Trattasi di poste di ordinario funzionamento esigibili entro l'esercizio successivo.

D 10- Debiti verso imprese collegate

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Uninetfarma c/debiti	122.410	182.517
FC Torino c/debito	239.894	145.031
D 10a Debiti v/imprese collegate esig. entro es. succ.	362.304	327.548

Trattasi di poste di ordinario funzionamento esigibili entro l'esercizio successivo.

Altri debiti

Per quanto riguarda gli altri debiti del passivo di bilancio, trattasi di poste di ordinaria amministrazione, delle quali le più rilevanti sono rappresentate da debiti tributari (D.12), debiti verso istituti di previdenza (D.13) e debiti per retribuzione verso il personale (D.14).

E - Ratei e risconti passivi

Le poste di maggior rilevanza evidenziano principalmente: - Ratei passivi, interessi su finanziamenti - Risconti passivi, interessi attivi per dilazione pagamento, contributi in c/impianto e a fondo perduto finpiemonte, canoni di locazione e diritto di superfici determinati secondo il principio della competenza economica.

3) Commento alle voci del Conto Economico

Esaminando nel dettaglio alcune tra le principali voci del conto economico, quelle non meglio identificate nel prospetto di bilancio sono rappresentate da:

A5 Altri ricavi e proventi

Evidenziano: rimborso spese per distacco personale e prestazioni di servizi alla UNINETFARMA – RETE SOGGETTO, fornitura dati IMS, recuperi spese trasporto e diverse, affitti attivi, indennizzi assicurativi per sinistri e diversi, provvigioni occasionali, ed inoltre sopravvenienze attive merci e da fallimenti, utilizzo fondi oneri pregressi, plusvalenze su realizzo immobilizzi e contributi in conto impianti per bonus investimenti.

Nel dettaglio:	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contributi c/esercizio	170.732	169.497
Fornitura dati IMS	153.119	153.119
Recuperi diversi	1.506.014	1.426.847
Prestazioni servizi v.so UninetFarma	85.000	150.000
Addebito distacco personale a UninetFarma	489.451	253.856
Contributi vari	80.441	55.299
Recuperi procedure concorsuali	16.051	283.545
Sopravvenienze e plusvalenze attive	82.940	250.609
Utilizzo f.do oneri	183.310	60.000
Altri ricavi e proventi diversi	102.377	178.644
A5 Altri ricavi e proventi	2.698.703	2.811.919

La voce contributi in conto esercizio evidenzia principalmente il corrispettivo riconosciuto dal GSE a titolo di incentivo per l'impianto fotovoltaico, iscritto in base alle risultanze comunicate dall'Ente medesimo e il contributo energia elettrica.

B12 Accantonamenti per rischi: la posta dell'esercizio, pari a totali € 600.000, evidenzia principalmente gli stanziamenti effettuati nell'anno a fronte dei rischi descritti precedentemente alla voce B Fondi rischi ed oneri del passivo.

B13 Altri accantonamenti: si è proceduto ad un accantonamento di 345.784 riferito a oneri di pertinenza del personale, in coerenza con quanto già evidenziato nei commenti precedenti.

B14 Oneri diversi di gestione: evidenziano spese di cancelleria, materiale per ufficio, giornali e riviste, oneri su impianto fotovoltaico, imposte, tasse e diritti - in primis IMU sugli immobili di proprietà sociale e penalità e multe, quote associative, spese rappresentanza e erogazioni liberali, nonché sopravvenienze passive e minusvalenze su realizzo immobilizzazioni materiali.

Nel dettaglio:	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Sopravvenienze passive e minusvalenze	95.309	82.949
Tasse rifiuti e tasse diverse	371.563	359.965
Quote associative	88.799	74.633
Liberalità e spese rappresentanza	164.172	95.229
Cancelleria, stampati e materiale d'ufficio	100.261	95.511
Altri oneri diversi	146.039	97.508
B14 Oneri diversi di gestione	966.143	805.795

3.1) Ripartizione dei ricavi e delle prestazioni secondo categorie di attività ed aree geografiche

L'attività del Gruppo Unifarma è concentrata nella gestione del patrimonio immobiliare e nella distribuzione di prodotti farmaceutici tramite la subholding Unifarma Distribuzione S.p.A..

L'attività delle società di distribuzione del farmaco consolidate nel gruppo si rivolge prevalentemente alle farmacie del Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria di ponente, Lombardia occidentale ed Emilia Romagna (Piacenza). Oggetto dell'attività è la compravendita di prodotti farmaceutici in senso lato (specialità medicinali e parafarmaceutici); la vendita di altri prodotti è insignificante e comunque accessoria all'attività principale; tali società annoverano tra i loro clienti la grande maggioranza delle farmacie nell'area geografica suddetta, compatibilmente con le indipendenti scelte commerciali dei singoli; fanno parte di quel limitato numero di aziende nazionali c.d. "ad ampio spettro", per le quali l'assortimento delle scorte di magazzino è un punto di riferimento nel soddisfare la domanda più diversificata.

Per un preciso commento sulla dinamica economica manifestatasi nell'esercizio rimandiamo alla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

3.2) Suddivisione degli interessi ed altri proventi finanziari

La voce C15, incrementata rispetto al precedente esercizio, è rappresentata per euro 405.900 dai dividendi percepiti dalle farmacie detenute in proprietà dalla controllata Unifarmuniti e, per euro 2.029, da marginali dividendi percepiti da partecipazioni della Capogruppo in altre imprese.

C16 – Altri Proventi finanziari: costituiti per euro 3.128 da interessi maturati ed addebitati alla controllata "Antica Farmacia della Vigna S.r.l." in relazione al finanziamento erogato nel corso dell'esercizio dalla controllata Unifarmauniti S.r.l..

I proventi da altri per euro 2.040.196 sono rappresentati da: interessi attivi per dilazione concordata, interessi ritardato pagamento addebitati alla clientela, interessi attivi bancari e proventi derivante dall'acquisto di crediti connessi alle agevolazioni edilizie, a condizioni di mercato, previa la sussistenza di determinati requisiti previsti dalla normativa di riferimento e a seguito di una scrupolosa verifica (interna ed esterna) della qualità del credito.

.Nel dettaglio:	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
C16a Proventi da imprese controllate: Antica Farmacia della Vigna S.r.l.	3.128	0
Interessi attivi dilazione pagamento	1.448.438	1.394.010
Interessi attivi ritardato pagamento	92.850	134.559
Interessi attivi diversi e bancari	39.091	32.968
Proventi acquisto credito imposta	459.817	429.911
C16d Proventi finanziari da altri	2.040.196	1.991.448

3.3) Suddivisione degli interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari hanno la seguente composizione:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
C17b Interessi passivi v/so imprese collegate	200	295
Interessi passivi c/c	569.735	1.039.823
Interessi passivi diversi	0	55
Interessi passivi su finanziamenti	660.126	693.229
Interessi passivi diversi e spese bancarie	203.737	213.757
C17d Oneri finanziari verso altri	1.433.598	1.946.864

Con riferimento agli oneri finanziari, si conferma una notevole riduzione rispetto all'anno precedente, riconducibile, da un lato, alla diminuzione dell'esposizione media per effetto dell'incremento del fatturato; dall'altro, alla riduzione dei tassi applicati, nonché alla continua rinegoziazione delle condizioni in essere con le banche.

La voce D18a – Rivalutazioni di attività finanziarie, pari a euro 680.599, accoglie l'importo della rivalutazione della partecipazione detenuta nella collegata FCT, al fine di adeguarla alla corrispondente frazione di patrimonio netto di quest'ultima così come risultante dal bilancio al 31 dicembre 2025.

3.4) Imposte sul reddito dell'esercizio

Lo stanziamento per imposte dirette sul reddito di esercizio evidenzia i seguenti importi determinati in base all'applicazione delle norme vigenti in materia:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposte d'esercizio IRES	1.352.834	800.133
Imposte d'esercizio IRAP	311.508	235.271
Imposte d'esercizio (anticipate) e differite IRES	(26.527)	(38.212)
Imposte d'esercizio (anticipate) e differite IRAP	4.082	(5.797)
Imposte esercizi precedenti	(8.756)	(2.700)
Proventi da consolidato fiscale	(27.366)	(5.298)
20 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, diff.e ant.	1.605.775	983.397

Le imposte anticipate dell'esercizio sono conteggiate sulle differenze temporanee di tassazione fiscale afferenti in primis alle movimentazioni - nuovo stanziamento ed utilizzo - del Fondo svalutazione specifico di magazzino per prodotti invendibili/danneggiati oltreché degli Altri Fondi precedentemente evidenziati nell'apposita sezione del Passivo.

Nell'esercizio di rilevazione tali accantonamenti, ripresi a tassazione, rappresentano manifestazioni economiche non immediatamente deducibili, ma che lo saranno in un periodo temporalmente prossimo in cui, con ragionevole certezza, si prevedono redditi imponibili sufficienti a compensare tali future riduzioni di tassazione.

4) Altre notizie integrative

4.1) Dati sull'occupazione

La composizione media del Personale al 31/12/2025 è la seguente:

	Totale	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Altre categorie
Uomini (numero)	217	6	4	200	7
Donne (numero)	224	0	3	216	5

Le politiche di formazione del personale sono le seguenti.

Formazione generale all'atto dell'assunzione di ciascun dipendente sulla organizzazione della sicurezza e sui rischi aziendali.

Formazione specifica all'atto dell'assunzione e ad ogni cambio di incarico sul tipo di mansione a lui attribuita e sui rischi specifici della mansione e del luogo di lavoro.

Formazione per i mulettisti e addetti all'emergenza secondo gli obblighi di legge.

La sicurezza e la salute sul lavoro sono regolamentate secondo il D.lgs. 81/2008.

Le misure adottate nella valutazione dei rischi sono divise secondo i rischi da luogo di lavoro o dalle varie mansioni e hanno fatto sì che la quasi totalità degli infortuni avvenuti a tutt'oggi fossero di lieve entità e irrilevanti sulla salute dei dipendenti.

Nell'anno 2025 si sono verificati n. 9 infortuni sul lavoro, di cui 4 in itinere. L'inabilità temporanea media è stata pari a 33 giorni.

Gli accordi formali con i sindacati.

In data 05/11/2025 è stato siglato tra la Unifarma Distribuzione S.p.A. e le OO.SS. provinciali l'accordo integrativo aziendale contenente i nuovi parametri utili per il calcolo del premio di risultato valido per gli anni 2025 e 2026.

4.2) Rapporti economici e patrimoniali con gli Organi Sociali

Il totale dei compensi spettanti agli Amministratori ed ai Sindaci delle società del gruppo, determinati nei limiti previsti dalle delibere assembleari e consiliari, sono stati spesi a conto economico:

Compensi al Consiglio di Amministrazione	508.714
Compensi al Collegio Sindacale	75.828
Compensi alla Società di Revisione	43.000

Non sono stati erogati crediti o prestate garanzie di alcun genere ai soggetti sopra menzionati.

4.3) Impegni, garanzie e passività non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Il gruppo principalmente ha prestato garanzie fideiussorie a favore di farmacie comunali, in relazione agli appalti aggiudicati per forniture di merci, per il valore complessivo di € 5.980.329.

Si evidenziano inoltre merci di terzi presso la capogruppo ammontanti ad € 23.252.904, importo che comprende la merce in conto deposito per forniture in nome e per conto delle varie ASL sul territorio, merci di alcune ditte produttrici di generici, con le quali si sono stipulati contratti di deposito e consegna.

4.4) Rapporti economici e patrimoniali con parti correlate

La società dal Febbraio 2016 aderisce alla Rete d'Impresa - Rete Soggetto, denominata UniNetFarma unitamente alle Farmacie Comunali Torino S.p.a e Farmauniti S.C., con quote paritetiche del 33,33%.

Sono stati intrattenuti ordinari rapporti commerciali e finanziari con le società correlate; i beni ed i servizi oggetto di scambio rientrano nella attività tipica delle società che li hanno forniti o prestati; le condizioni che hanno regolato le transazioni sono in linea con le corrispondenti opportunità offerte o ricevute nei rapporti con il mercato esterno

I rapporti economici e patrimoniali più dettagliati sono riportati nella Relazione sulla Gestione al Bilancio Civileistico cui si rimanda per ulteriore informativa.

4.5) Accordi non risultanti dallo stato Patrimoniale

Non sussistono accordi e/o impegni diversi da quanto risultante dallo stato patrimoniale, né per la capogruppo né relativi ad imprese controllate, collegate ed imprese sottoposte al loro controllo.

4.6) Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nella prima parte della Relazione sulla gestione sono state ampiamente dettagliate le iniziative concretizzate sulle quali si concentra l'interesse sociale.

Dal punto di vista geopolitico, al momento, non si prevedono impatti che possano compromettere in modo significativo, l'operatività aziendale e la capacità della Società di raggiungere gli obiettivi prefissati dai piani aziendali in essere. Pertanto, la stessa sarà orientata, come di consueto, al continuo perseguimento dell'oggetto sociale volto a massimizzare la creazione di valore per gli Azionisti.

4.7) Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art 2427-bis c.c.

La società non ha emesso né utilizzato nell'esercizio strumenti finanziari derivati.

Le attività della Società non sono esposte a rischi finanziari da variazioni nei tassi di cambio.

La Società non assume posizioni riconducibili a finalità speculative.

4.8) Altre informazioni

- Non sussistono crediti o debiti di durata residua superiore a cinque anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.
- Tutti i debiti e i crediti sono afferenti operazioni in con controparti italiane o appartenenti a paesi U.E..
- Non sussistono poste dell'attivo alle quali siano stati aggiunti oneri relativi al finanziamento degli stessi, o alla loro fabbricazione, interna o presso terzi.
- Con riferimento alla disciplina originariamente contenuta nell'art. 1, comma 125, della legge n. 124/2017 ed ora nell'art. 1, comma 125-*bis* della stessa legge, in ottemperanza agli obblighi di trasparenza e pubblicità, si riferisce che non sono state ricevute sovvenzioni, incarichi retribuiti, vantaggi economici o contributi di rilevanza significativa da pubbliche amministrazioni. Le società del Gruppo hanno intrattenuto con le medesime unicamente rapporti commerciali scaturenti da contratti sinallagmatici.

Si specifica ad abundantiam che la controllante Unifarma S.p.A. ha riscosso dal G.S.E. la tariffa onnicomprensiva riconosciuta per l'energia prodotta da fonti rinnovabili - fotovoltaico.

4.9) Riconciliazione del Risultato dell'esercizio e del Patrimonio Netto di Unifarma Spa, con il Risultato dell'esercizio e con il Patrimonio Netto Consolidato del Gruppo Unifarma

Valori espressi in migliaia di euro	Risultato d'esercizio 31.12.2025	Patrimonio Netto 31.12.2025
Importi risultanti dal bilancio civilistico della Unifarma S.p.A.	2.347	45.388
Importi risultanti dai bilanci civilistici delle partecipate consolidate integralmente	3.668	23.747
Storno impatto vendita azioni alla controllata	0	(800)
Applicazione IAS 17 sulla contabilizzazione degli immobili leasing finanziario	(55)	2.010
Storno plusvalenza da chiusura Farmalease	(441)	0
Elisione dividendi	(1.219)	0
Importi risultanti dal bilancio consolidato (Gruppo + Terzi)	4.300	70.345
Attribuzione a terzi dei dati relativi alle partecipate consolidate	(544)	(10.468)
Importi risultanti dal bilancio consolidato del Gruppo	3.755	59.876

Fossano, lì 22 maggio 2026

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Tino Ernesto Cornaglia

UNIFARMA S.P.A.

Sede legale: 12045 FOSSANO (CN) - Via Nazario Sauro nr. 78
Capitale Sociale: Euro 14.287.405,32= i.v.
Codice Fiscale e Partita IVA 00167270040
Iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al n. 00167270040
Numero REA CN – 24752 - Indirizzo PEC: unifarma.spa@legalmail.it

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Agli Azionisti della UNIFARMA S.P.A.

L'attività di revisione legale dei conti sul Bilancio Consolidato è stata svolta dalla Deloitte & Touche S.p.A., come da incarico conferito in data 26 giugno 2025, per il triennio (esercizi) 2025 - 2027.

La Società di Revisione ha rilasciato in data 28 maggio 2026 la relazione predisposta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, in cui attesta che il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025 è conforme alle norme che ne disciplinano la redazione e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo Unifarma.

Pertanto, si redige la seguente relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile.

Gli Amministratori della Vostra società, conformemente al D.Lgs. n. 127/1991, hanno redatto il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025, reso disponibile e approvato in data 22 maggio 2026, costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla Nota integrativa e corredato dalla Relazione sulla gestione, ottemperando a tutte le disposizioni di legge relative.

Con riferimento al Bilancio Consolidato, il Collegio ha accertato l'adeguatezza dell'organizzazione della Capogruppo per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni e le procedure di consolidamento. La Relazione sulla Gestione illustra in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria ed ha evidenziato la propria coerenza con il Bilancio Consolidato.

Fossano, li 28 maggio 2026

Il Collegio Sindacale

Carlo BOGGETTO (Presidente)

Maria DI BUCCIO (Sindaco Effettivo)

Giovanni CAPPA (Sindaco Effettivo)

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della
Unifarma S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Unifarma (la “Gruppo”) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società Unifarma S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un’entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l’informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all’indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Unifarma S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno sul Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio.

Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Unifarma S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo Unifarma al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo Unifarma al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Franco Chiavazza
Socio

Torino, 28 maggio 2026

UNIFARMA S.p.A.

* * *

- BILANCIO D'ESERCIZIO 2025 -

UNIFARMA S.p.A.

FOSSANO - Via N. Sauro n. 78

Capitale Sociale € 14.287.405,32 i.v.

Registro delle imprese di Cuneo Codice Fiscale n. 00167270040

* * *

BILANCIO AL 31/12/2025

* * *

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

* * *

- 1) **Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato di gestione.**
 - 1.1) **Andamento del Risultato della Gestione.**
 - 1.2) **Investimenti effettuati.**
 - 1.3) **Commento ed analisi degli indicatori di risultato.**
- 2) **Informazioni sui principali Rischi ed Incertezze.**
- 3) **Informazioni relative all'Ambiente.**
- 4) **Attività di ricerca e sviluppo.**
- 5) **Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti.**
- 6) **Numero, valore nominale delle azioni proprie e movimentazione.**
- 7) **Evoluzione prevedibile della gestione.**
- 8) **Altre informazioni.**
 - 8.1) **Sedi secondarie.**
 - 8.2) **Documento programmatico sulla sicurezza.**

* * *

Signori Azionisti,

il Bilancio della Vostra Società, redatto dagli amministratori nel maggior termine previsto dal Codice Civile per consentire la redazione del bilancio consolidato, rileva un utile di € 2.346.698 al netto di:

- ammortamenti su immobilizzazioni immateriali	€	19.509
- ammortamenti su immobilizzazioni materiali	€	620.274
- imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€	312.419

Lo Stato Patrimoniale riporta in sintesi:

	31/12/2025
A - CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	€ 0
B - IMMOBILIZZAZIONI	€ 46.784.308
C - ATTIVO CIRCOLANTE	€ 2.608.322
D - RATEI E RISCONTI	€ <u>16.227</u>
TOTALE ATTIVO	€ <u><u>49.408.857</u></u>
A - PATRIMONIO NETTO	€ 45.387.781
- Capitale sociale	€ 14.287.405
- Riserve	€ 28.753.678
- Utile (perdita) dell'esercizio	€ 2.346.698
B - FONDI RISCHI ED ONERI	€ 46.470
C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	€ 0
D - DEBITI	€ 3.918.940
E - RATEI E RISCONTI	€ <u>55.666</u>
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO	€ <u><u>49.408.857</u></u>

Quanto esposto trova conferma nel Conto Economico che in sintesi riporta:

A - VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 2.266.817
B - COSTI DELLA PRODUZIONE	€ (1.201.869)
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€ 1.594.169
D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0
20 - IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFF. E ANTIC.	€ <u>(312.419)</u>
21 UTILE NETTO D'ESERCIZIO	€ <u><u>2.346.698</u></u>

1) Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato di gestione

1.1) Andamento del Risultato della Gestione

La Unifarma S.p.A. presenta il trentaduesimo bilancio nella sua veste di holding di controllo.

Il suo patrimonio è costituito principalmente dalla rilevante partecipazione nella controllata Unifarma Distribuzione S.p.A., operante nel settore della distribuzione intermedia del farmaco, e da immobili strumentali concessi in locazione per deposito medicinali.

In funzione di tale struttura societaria, per rappresentare in modo più completo la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale dell'azienda, è stato predisposto il Bilancio Consolidato del Gruppo, cui si rinvia per la corretta valutazione delle partecipazioni detenute e del Patrimonio Netto iscritto a bilancio; è facile peraltro intuire come la Unifarma con le proprie controllate, forte di un volume di affari caratteristico superiore a 522 milioni di Euro, una presenza capillare sul territorio di interesse, tecnologie e logistica di primissimo livello, primaria società italiana a capitale diffuso tra Farmacisti, meriti un riconoscimento ben superiore al valore del Patrimonio Netto contabile.

Vi rammentiamo che in Europa esistono da anni aziende distributrici, prevalentemente di matrice analoga a quella della Unifarma, di dimensioni enormemente superiori, mentre in Italia il mercato è tuttora molto frazionato.

Per commentare compiutamente il Risultato di Gestione del Bilancio Civilistico, occorre rivolgere l'attenzione alle principali componenti del conto economico.

In una holding quale Unifarma S.p.A. i proventi da partecipazione sono da considerarsi gestionali e caratteristici, pertanto, sono stati inseriti come tali nei successivi prospetti di riclassificazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, di seguito commentati, cui si rinvia per una migliore rappresentazione.

I Ricavi - Valore della produzione:

Essi sono composti da ricavi da affitti, classificati in bilancio tra i Ricavi delle vendite - A1, e derivano in via principale dalla locazione degli immobili aziendali alla Unifarma Distribuzione S.p.A. e in via residuale dalla locazione a terzi degli immobili utilizzati quali sedi operative delle farmacie di proprietà, tra cui in primis quello della Farmacia Sacchi.

Gli altri ricavi e proventi, per totali € 158.490, sono rappresentati dai contributi, tariffa onnicomprensiva, riconosciuti dal GSE quale incentivo nonché dal corrispettivo della vendita dell'energia prodotta dagli impianti fotovoltaici di Pianezza nell'esercizio per totali € 134.450, la parte residua è rappresentata dalla rivalsa di spese varie.

I Ricavi ricorrenti risultano in linea con quelli dell'esercizio precedente.

I Costi della produzione

Essi sono afferenti a prestazioni di Servizi per € 260.981 (servizi prestati dalla controllata Unifarma, emolumenti ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, compensi alla Società di Revisione, prestazioni professionali e altri servizi), agli oneri per Godimento beni di terzi (€ 79.162), quali in primis i canoni di leasing finanziario sostenuti per l'acquisizione degli immobili strumentali di Vado Ligure nonché agli Oneri diversi di Gestione per € 221.543 (in prevalenza IMU e Tasi sugli immobili sociali) e dagli ammortamenti per € 639.783, costi tutti in linea con l'esercizio precedente.

Il Risultato di gestione (Risultato operativo), pari a € 1.064.948, risulta sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

I Proventi da partecipazione - C15, accolgono i dividendi della società controllata, la plusvalenza di natura straordinaria emersa a seguito della chiusura della società controllata Farmalease e altri minimali proventi da altre imprese. Tali proventi rappresentano l'altra componente reddituale della Unifarma S.p.A. e vanno sommati al valore della produzione sopracitata per determinare il valore della produzione caratteristica ai fini della determinazione del risultato di gestione.

Il Risultato di esercizio, al netto delle imposte, si attesta a € 2.346.698, confermandosi sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, al netto della componente straordinaria già illustrata in precedenza.

1.2) Investimenti effettuati

Nel corso dell'esercizio 2025, come illustrato nel dettaglio nelle sezioni dedicate della nota integrativa, sono stati effettuati investimenti netti in immobilizzazioni materiali per complessivi € 979 mila euro.

Tali investimenti hanno riguardato principalmente l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria della palazzina presso la sede in cui la società controllata Farmaline svolge l'attività di software house, nonché l'acquisizione del fabbricato sito in Pianezza con il relativo impianto fotovoltaico annesso.

Ulteriori investimenti hanno interessato l'acquisizione dei fabbricati delle farmacie di proprietà Tallia e Santo Stefano, comprensivi dei relativi terreni pertinenziali, in un'ottica di consolidamento patrimoniale e di supporto allo sviluppo operativo del Gruppo.

1.3) Commento ed analisi degli indicatori di risultato

Di seguito si forniscono gli schemi di:

- Stato patrimoniale riclassificato secondo il "criterio finanziario"
- Conto economico riclassificato secondo il modello "a valore della produzione"

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

importi in Euro / 1000

ATTIVITA'	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
gg di esercizio	365	365	365
ATTIVITA' A BREVE			
cassa e banche	148	116	254
titoli (al netto del fondo relativo)			
clienti (al netto del fondo relativo)			
altre attività a breve e ratei	2.476	763	794
giacenze di magazzino (al netto dei fondi deprezzamento magazzino)	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' A BREVE	2.625	879	1.048
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE			
Immobilizz. materiali nette operative	14.697	14.294	14.847
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE NETTE	14.697	14.294	14.847
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
partecipazioni	32.062	32.125	32.125
azioni proprie			
altri titoli			
crediti a m/l termine	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	32.062	32.125	32.125
ALTRE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE			
altre imm.ni e costi pluriennali	25	38	65
fabbricati civili netti	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	46.784	46.457	47.036
TOTALE ATTIVITA'	49.409	47.337	48.084

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

importi in Euro / 1000

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
PASSIVITA' A BREVE			
banche	177	173	481
fornitori	37	53	56
v.so ist secur sociale	14	13	13
ratei e risc / ft da ric	56	58	60
deb tributari	594	17	295
altre passivita' a breve	85	171	81
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	962	486	986
DEBITI M/L TERMINE			
mutui e finanziamenti (quote scadenti oltre un anno)	3.012	3.189	3.361
fondo ind clientela prestiti obbligazionari	-	-	-
fondo t.f.r.	-	-	-
altri debiti	-	-	-
TOTALE DEBITI M/L TERMINE (onerosi)	3.012	3.189	3.361
altri fondi	-	-	-
fondo imposte differite e altre imposte	46	59	59
fondo quiescenza e simili	-	-	-
TOTALE DEBITI M/L TERMINE	3.059	3.248	3.420
PATRIMONIO NETTO			
capitale sociale	14.287	14.287	14.287
riserve patrimoniali	31.359	30.735	30.194
risultato netto dell'esercizio	2.347	1.917	1.849
Ris Negativa per azioni proprie	(2.605)	(3.336)	(2.652)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	45.388	43.603	43.678
TOTALE PASSIVITA' E PAT. NETTO	49.409	47.337	48.084

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

importi in Euro / 1000

ESERCIZIO AL	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi e proventi (att ordinaria) - Affitti immobili	2.267	2.247	2.222
Proventi da Partecipazioni Imprese controllate	1.660	1.224	1.172
RICAVI NETTI - VALORE DELLA PRODUZIONE	3.927	3.471	3.394
<i>Andamento % del fatturato</i>	13,1%	2,3%	29,0%
COSTI OPERATIVI DI STRUTTURA			
servizi e godim beni di terzi e on diversi	(562)	(532)	(520)
personale e altri costi e spese	-	-	-
TOTALE COSTI E SPESE OPERATIVE	(562)	(532)	(520)
<i>Andamento % dei Costi Operativi di Struttura</i>	5,7%	2,3%	-1,6%
RISULTATO OPER ante ammort (MOL)	3.365	2.939	2.874
<i>EBITDA %</i>	85,69%	84,68%	84,69%
amm. ordinari svalutazioni e acc.ti f.di	(640)	(637)	(630)
RISULTATO OPERATIVO (MON o EBIT)	2.725	2.302	2.244
PROVENTI ED (ONERI) FIN+DIVERSI			
proventi finanziari diversi dai dividendi	7	6	4
oneri finanziari	(73)	(86)	(100)
rivalutaz Attività finanziarie	-	-	-
svalutaz Attività finanziarie	-	-	-
TOTALE PROVENTI ED (ONERI) FIN	(66)	(80)	(95)
RISULTATO ECONOMICO ANTE IMPOSTE	2.659	2.222	2.149
<i>Percentuale sul Fatturato</i>	67,7%	64,0%	63,3%
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	(312)	(306)	(300)
RISULTATO ECONOMICO NETTO	2.347	1.917	1.849

Di seguito si riepilogano i principali indicatori di solidità patrimoniale, di liquidità e di redditività, evidenziando gli scostamenti rispetto all'esercizio precedente.

**RATIOS PER L'ANALISI DELLA INDIPENDENZA FINANZIARIA,
DELLA SOLIDITA' PATRIMONIALE E DELLA LIQUIDITA'**

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Tasso di indipendenza finanziaria				
PATRIMONIO NETTO				
-----	=	0,92	0,92	0,91
TOT PASSIVITA' E PATRIM. NETTO				
Current ratio				
ATTIVITA' A BREVE				
-----	=	2,73	1,81	1,06
PASSIVITA' A BREVE				
Quoziente di copertura delle immobilizzazioni				
PATRIMONIO NETTO				
-----	=	3,09	3,05	2,94
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE NETTE				
Leverage				
Quoziente di indebitamento				
CAP. INV. FINANZIARIO = C.terzi+Pnetto				
-----	=	1,07	1,07	1,08
PATRIMONIO NETTO				

INDICI ECONOMICI E DI REDDITIVITA'

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Return On Equity = ROE				
RISULTATO ECONOMICO NETTO				
-----	=	5,2%	4,4%	4,2%
PATRIMONIO NETTO				
R.O.I. - Return On Investment				
RISULTATO OPERATIVO				
-----	=	5,6%	4,9%	4,7%
CAPITALE INVESTITO finanziario				
R.O.S. - Return On Sales				
RISULTATO OPERATIVO				
-----	=	69,4%	66,3%	66,1%
RICAVI NETTI				

L'**Indice di Indipendenza Finanziaria**, determinato dal rapporto tra il patrimonio netto e la sommatoria del medesimo patrimonio netto e del totale passività, a fine esercizio è pari a 0,92; esso, evidenziando costanza nel triennio, rappresenta un valore assoluto di estrema indipendenza della società dai terzi, in primis dal sistema bancario.

Il **Current Ratio**, determinato dal rapporto tra le attività a breve e le passività a breve, a fine esercizio è pari ad 2,73 (pressoché tutti esigibili a breve termine).

L'**Indice di copertura delle immobilizzazioni**, determinato dal rapporto tra il patrimonio netto e le attività immobilizzate, a fine esercizio è pari a 3,09 evidenziando una assoluta e totale copertura delle immobilizzazioni con i mezzi propri.

Esso verifica infatti l'esistenza di un equilibrio strutturale fra fonti consolidate (capitale proprio) e impieghi in attività immobilizzate materiali.

Espresso in termini unitari, presenta un campo di variabilità che va da zero (assenza di fonti consolidate) a uno (parità tra fonti consolidate e attività immobilizzate) a valori superiori a uno (fonti consolidate via via più elevate delle attività immobilizzate).

Il **Leverage** o quoziente di indebitamento, rapporto tra il capitale investito finanziario (mezzi di terzi + mezzi propri) e i mezzi propri si attesta ad un valore di 1,07, indicatore assolutamente rappresentativo della patrimonializzazione della società, che riduce fortemente l'onere ed il rischio di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari.

La **Redditività del capitale proprio (ROE)**, determinata dal rapporto tra il risultato netto e il patrimonio netto, si è assestata al 5,2%.

Tale indice rappresenta sinteticamente la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci/azionisti; determina la redditività globale della società, prescindendo da ogni distinzione fra gestione operativa, gestione finanziaria, gestione straordinaria e tributaria.

La **Redditività della gestione tipica dell'azienda (ROI)**, determinata dal rapporto tra il risultato operativo e il capitale investito finanziario (mezzi propri e debiti finanziari, al netto attività non caratteristiche), si è attestata nell'esercizio al 5,6%.

Esso rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità della società di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

La **Redditività delle vendite (ROS)**, determinata dal rapporto tra il risultato operativo e i ricavi delle vendite, si è attestata nell'esercizio al 69,4%, evidenziando un incremento rispetto all'esercizio precedente.

Esso analizza la gestione operativa dell'azienda e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul valore della produzione, cioè la capacità remunerativa del flusso dei ricavi tipici dell'azienda; indica quindi l'incidenza della remunerazione dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Principali indicatori previsti dall'art. 13. co. 2 del Codice della Crisi e dell'insolvenza d'impresa

In considerazione della norma prevista dall'art. 13 si presentano i principali Indici che saranno monitorati nel corso dell'anno e raffrontati al settore economico di appartenenza.

- **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari:** pari a 0,03, misura la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare.

- **Indice di adeguatezza patrimoniale:** pari a 11,42 ed è dato dal rapporto tra patrimonio netto e totale debiti.

- **Indice di liquidità:** pari a 2,73, confronta il passivo esigibile a breve con le attività parimenti realizzabili monetariamente a breve.

- **Indice di indebitamento previdenziale o tributario:** pari a 0,0123, esprime il rapporto tra il totale dell'indebitamento previdenziale e tributario ed il totale dell'attivo.

2) Informazioni sui principali Rischi ed Incertezze

Vista la natura di holding, meglio definita - a seguito del recepimento della cd. Direttiva "Atad" ad opera del D.Lgs. 142/2018 - 'società di partecipazione non finanziaria', esercente altresì attività di gestione immobiliare con una forte patrimonializzazione e ridotto indebitamento, non si ritiene di dover segnalare particolari rischi sia di natura finanziaria che di natura non finanziaria.

3) Informazioni relative all'Ambiente

L'impatto ambientale è nullo perché l'azienda non immette nell'atmosfera sostanze inquinanti, né utilizza prodotti e materie inquinanti.

4) Attività di ricerca e sviluppo

Pur avendo l'azienda operato costantemente nella analisi e nella valutazione di opportunità di investimento e di sviluppo degli affari sociali, si ritiene che i costi evidenziati a conto economico facciano parte dell'attività tipica della società e quindi da considerare come onere di esercizio.

5) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Esistono contratti di locazione immobiliare con la Unifarma Distribuzione S.p.A. aventi ad oggetto i locali adibiti a magazzino prodotti farmaceutici in Fossano, Pianezza/Torino, Bussana, Genova, Alessandria e Vado Ligure, di proprietà o nella disponibilità di Unifarma S.p.A., le cui condizioni sono analoghe a quanto acquisibile sul mercato. Il totale dei servizi (principalmente canoni) addebitati alla Condittrice ammonta a totali € 1.989.781.

La Unifarma S.p.A. ha riconosciuto alla Unifarma Distribuzione S.p.A. la somma di € 60.000 a titolo di servizi uffici, informatica, segreteria, contabilità e recupero spese per il 2025. Si fa presente inoltre che al 31 dicembre 2025 era in essere con quest'ultima un rapporto di c/c che evidenzia un saldo a credito della Unifarma S.p.A. di € 1.830.000. In relazione a tale rapporto, nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati interessi calcolati a tassi di mercato per complessivi € 4.901.

A decorrere dall'esercizio 2004, la società e le controllate hanno esercitato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato nazionale. I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e le predette società controllate sono definiti nel regolamento di consolidato per le società del Gruppo.

A fine esercizio la situazione verso le varie società del gruppo risulta essere la seguente:

- a credito

Unifarma Distribuzione S.p.A. c/consolidato fiscale 561.640

- a debito

Farmaline S.r.l. c/consolidato fiscale 4.829

Nel corso del 2025 la Società ha riconosciuto a Unifarmauniti S.r.l. un corrispettivo pari a € 8.600 a fronte delle prestazioni rese in materia di assistenza, coordinamento e supporto tecnico connessi all'acquisto e alla gestione di strutture immobiliari.

6) Numero, valore nominale delle azioni proprie e movimentazione

La distribuzione del farmaco in Italia ed in Europa è cresciuta in modo preponderante attraverso le società tra Farmacisti, cioè quelle organizzazioni commerciali che operano con mentalità finalizzata, anziché da gestioni esclusivamente privatistiche spinte da obiettivi economici a breve termine.

In questo senso, anche dal punto di vista dell'azionariato, la UNIFARMA si è sempre mossa con la massima attenzione ai propri Soci/Clienti, cercando di mantenere un'elevata diffusione dell'azionariato.

Nel convincimento che gli interessi degli Azionisti e della Società siano strettamente connessi, già da parecchi anni la Unifarma, al fine di poter soddisfare l'aspettativa degli azionisti per un rapido e sicuro collocamento delle azioni che volessero realizzare, ha proceduto, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui all'art. 2357 e seguenti del Codice Civile, all'Acquisto di Azioni Proprie, istituto che rappresenta una tutela per l'azionariato ed un elemento di dinamismo societario.

Sin dal Bilancio al 31 dicembre 2016, in aderenza al disposto del principio contabile OIC 28 che ha recepito le novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015, non è più evidenziato in Bilancio il fondo acquisto azioni proprie pari allo stanziamento all'uopo stabilito nell'assemblea annuale, ma risulta iscritta nel Patrimonio Netto la Riserva Negativa Azioni Proprie per un ammontare, di segno negativo, corrispondente alle azioni già acquistate sino al 31/12/2025 per totali € 2.605.288, come risulta dal seguente prospetto:

Movimentazione delle azioni proprie:	N. Azioni	Valore Nominale	% Capitale Sociale	Corrispettivo Totale
Azioni proprie ordinarie serie A al 31/12/2024	230.069	1.187.156	8,31%	3.336.001
Acquisti dell'esercizio	5.498	28.370	0,20%	79.721
Vendite dell'esercizio	-55.892	-288.403	-2,02%	-810.434
Azioni proprie ordinarie serie A al 31/12/2025	179.675	927.123	6,49%	2.605.288
Azioni proprie ordinarie serie B al 31/12/2024	0	0	0,00%	0
Acquisti dell'esercizio	0	0	0,00%	0
Azioni proprie ordinarie serie B al 31/12/2025	0	0	0,00%	0
Azioni proprie totali serie A + B al 31/12/2025	179.675	927.123	6,49%	2.605.288

Si segnala in particolare la vendita avvenuta nel corso dell'esercizio di n. 55.200 azioni ordinarie alla società controllata Unifarma Distribuzione per un importo totale di euro 800.400, al fine di valorizzare la partecipazione strategica nel Gruppo, rafforzarne ulteriormente la solidità patrimoniale e ottimizzare l'impiego della liquidità disponibile, in coerenza con le politiche finanziarie aziendali.

7) Evoluzione prevedibile della gestione

In relazione al disposto dell'art. 2427, comma 1, numero 22-quater) del Codice Civile sull'evidenza dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, dal punto di vista geopolitico, al momento, non si prevedono impatti che possano compromettere in modo significativo l'operatività aziendale e la capacità della Società di raggiungere gli obiettivi prefissati dai piani aziendali in essere. Pertanto, la stessa sarà orientata, come di consueto, al continuo perseguimento dell'oggetto sociale volto a massimizzare la creazione di valore per gli Azionisti.

8) Altre informazioni

8.1) Sedi secondarie

La società non utilizza sedi secondarie per lo svolgimento della propria attività.

8.2) Trattamento dei dati personali

Vi segnaliamo, da ultimo, che l'organizzazione delle attività di trattamento dei dati - sia cartacei che informatici - ed i relativi adempimenti e documenti, hanno subito una profonda revisione ed aggiornamento, alla luce della nuova normativa vigente (GDPR e rinnovato Codice Privacy). E' stato implementato un effettivo sistema privacy, sottoposto a continuo monitoraggio e aggiornamento, a cura di un referente interno appositamente designato, ex art. 2-*quaterdecies* cod. privacy.

Fossano, lì 22 maggio 2026

per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Tino Ernesto Cornaglia

UNIFARMA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA N. SAURO 78, 12045 FOSSANO (CN)
Codice Fiscale	00167270040
Numero Rea	CN 24752
P.I.	00167270040
Capitale Sociale Euro	14287405.32 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.09
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	11.960	23.919
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.745	-
7) altre	7.651	14.563
Totale immobilizzazioni immateriali	25.356	38.482
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	14.254.062	13.813.275
2) impianti e macchinario	400.633	429.400
3) attrezzature industriali e commerciali	565	675
4) altri beni	31.104	12.612
5) immobilizzazioni in corso e acconti	10.464	38.411
Totale immobilizzazioni materiali	14.696.828	14.294.373
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	32.020.634	32.070.634
d-bis) altre imprese	41.090	53.590
Totale partecipazioni	32.061.724	32.124.224
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	400	400
Totale crediti verso altri	400	400
Totale crediti	400	400
Totale immobilizzazioni finanziarie	32.062.124	32.124.624
Totale immobilizzazioni (B)	46.784.308	46.457.479
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.993	3.143
Totale crediti verso clienti	2.993	3.143
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.391.640	613.393
Totale crediti verso imprese controllate	2.391.640	613.393
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.023	85.709
Totale crediti tributari	7.023	85.709
5-ter) imposte anticipate	84	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.965	27.202
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.535	14.095
Totale crediti verso altri	58.500	41.297
Totale crediti	2.460.240	743.542
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	147.513	115.312
3) danaro e valori in cassa	569	569

Totale disponibilità liquide	148.082	115.881
Totale attivo circolante (C)	2.608.322	859.423
D) Ratei e risconti	16.227	19.793
Totale attivo	49.408.857	47.336.695
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	14.287.405	14.287.405
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	5.348.261	5.348.261
III - Riserve di rivalutazione	16.949.589	16.949.589
IV - Riserva legale	2.513.538	2.417.538
V - Riserve statutarie	-	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	6.547.578	6.019.388
Totale altre riserve	6.547.578	6.019.388
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.346.698	1.916.614
Perdita ripianata nell'esercizio	-	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(2.605.288)	(3.336.001)
Totale patrimonio netto	45.387.781	43.602.794
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	0
2) per imposte, anche differite	-	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	0
4) altri	46.470	58.970
Totale fondi per rischi ed oneri	46.470	58.970
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	0
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	176.646	173.147
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.012.157	3.188.794
Totale debiti verso banche	3.188.803	3.361.941
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.457	53.471
Totale debiti verso fornitori	37.457	53.471
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.429	111.704
Totale debiti verso imprese controllate	13.429	111.704
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	594.389	16.934
Totale debiti tributari	594.389	16.934
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.699	13.297
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.699	13.297
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.263	59.540
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.900	-
Totale altri debiti	71.163	59.540
Totale debiti	3.918.940	3.616.887
E) Ratei e risconti	55.666	58.044
Totale passivo	49.408.857	47.336.695

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.108.327	2.091.359
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	134.450	130.555
altri	24.040	24.986
Totale altri ricavi e proventi	158.490	155.541
Totale valore della produzione	2.266.817	2.246.900
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	400	444
7) per servizi	260.981	250.474
8) per godimento di beni di terzi	79.162	76.598
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	19.509	26.629
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	620.274	610.615
Totale ammortamenti e svalutazioni	639.783	637.244
14) oneri diversi di gestione	221.543	204.093
Totale costi della produzione	1.201.869	1.168.853
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.064.948	1.078.047
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	1.659.884	1.224.080
altri	2.029	2.334
Totale proventi da partecipazioni	1.661.913	1.226.414
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	4.901	3.295
altri	368	91
Totale proventi diversi dai precedenti	5.269	3.386
Totale altri proventi finanziari	5.269	3.386
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	73.013	85.543
Totale interessi e altri oneri finanziari	73.013	85.543
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.594.169	1.144.257
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.659.117	2.222.304
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	312.503	305.090
imposte differite e anticipate	(84)	600
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	312.419	305.690
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.346.698	1.916.614

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.346.698	1.916.614
Imposte sul reddito	312.419	305.690
Interessi passivi/(attivi)	67.744	82.157
(Dividendi)	(1.220.829)	(1.226.414)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(441.084)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.064.948	1.078.047
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	639.783	637.244
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	639.783	637.244
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.704.731	1.715.291
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	150	1.683
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(16.014)	(2.487)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.566	5.676
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.378)	(2.333)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.227.543)	(163.627)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.242.219)	(161.088)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	462.512	1.554.203
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(67.744)	(82.157)
(Imposte sul reddito pagate)	(312.419)	(305.690)
Dividendi incassati	1.661.913	1.226.414
(Utilizzo dei fondi)	0	-
Altri incassi/(pagamenti)	0	-
Totale altre rettifiche	1.281.750	838.567
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.744.262	2.392.770
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.022.729)	(58.454)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(6.383)	-
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	-
Disinvestimenti	50.000	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-

Disinvestimenti	0	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	-
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(979.112)	(58.454)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(171.238)	(480.584)
Accensione finanziamenti	0	-
(Rimborso finanziamenti)	0	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	-
(Rimborso di capitale)	0	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	730.713	(684.226)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1.292.424)	(1.307.859)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(732.949)	(2.472.669)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	32.201	(138.353)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	-
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	115.312	253.665
Assegni	0	-
Danaro e valori in cassa	569	569
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	115.881	254.234
Di cui non liberamente utilizzabili	0	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	147.513	115.312
Danaro e valori in cassa	569	569
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	148.082	115.881
Di cui non liberamente utilizzabili	0	-

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025

PREMESSA

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, con l'osservanza altresì dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, nella loro versione revisionata nel 2016 ed aggiornata con gli emendamenti successivamente pubblicati; esso è costituito dallo stato patrimoniale (predisposto in conformità agli artt. 2424 e 2424-bis c.c.), dal conto economico (redatto in conformità agli artt. 2425 e 2425-bis c.c.), dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa, avente la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio, contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. e dalle altre leggi specifiche in materia. In particolare, per rappresentare con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio, vengono fornite tutte le informazioni complementari, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge, ritenute necessarie dai principi contabili di generale applicazione.

Il rendiconto finanziario, redatto in forma comparativa, è presentato secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Per conseguire la comparabilità con l'esercizio precedente in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile, per ciascuna voce dello stato patrimoniale e del conto economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

In relazione alla rilevanza delle partecipazioni ed ai sensi del D.Lgs. 127/1991, la Società ha redatto il bilancio consolidato, cui si rinvia per la corretta valutazione del patrimonio sociale. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio di esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Per tale ragione il bilancio civilistico è stato redatto dagli amministratori nel maggior termine previsto dal Codice Civile, per consentire alle società partecipate la chiusura dei rispettivi bilanci di esercizio.

In aderenza al disposto dell'ultimo comma dell'art. 2423 del Codice Civile il presente bilancio è redatto in unità di euro, senza esposizione di decimali.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Il presupposto della continuità aziendale è stato ritenuto appropriato dagli amministratori sulla base degli elementi disponibili e della prevedibile evoluzione della gestione.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, quinto comma, del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile, e non sono variati rispetto a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, con esclusione di quote di costi indiretti o di oneri finanziari relativi alle medesime.

Esse si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale, sistematicamente ammortizzati in quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, ed in dettaglio:

B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento

- oneri pluriennali aumento capitale sociale: 20%

B.I.4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

- marchi: 10%

B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali

- spese su beni immobili di terzi: durata contratto di leasing
- costi ad utilizzo pluriennale: anni cinque

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali viene operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte, fatte salve le rivalutazioni monetarie effettuate in applicazione di apposite leggi, al costo storico di acquisizione e/o di produzione, maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione - con esclusione di quote di costi indiretti o di oneri finanziari relativi alle medesime - nonché delle eventuali spese di ammodernamento e miglioria che hanno prolungato la vita utile dei beni.

Tali cespiti sono esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione nonché della partecipazione al ciclo produttivo, criterio ritenuto rappresentato dalle seguenti aliquote percentuali, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

B.II.1 Terreni e fabbricati

- terreni: 0%
- fabbricati: 3%

B.II.2 Impianti e macchinari

- impianti generici: 7,5%
- impianti fotovoltaici: 9%
- impianti specifici - di allarme: 30%

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

- attrezzature di magazzino: 15%

B.II.4 Altri beni

- mobili e arredi: 12% - litografie: 0%

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rilevate, conformemente alla normativa civilistica vigente, sulla base del 'metodo patrimoniale' che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione di competenza.

L'adozione della 'metodologia finanziaria' avrebbe comportato la contabilizzazione a conto economico, in luogo dei canoni, delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, commisurate alla durata di utilizzo, e degli interessi sul capitale residuo finanziato, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo patrimoniale e del residuo debito nel passivo patrimoniale.

La sezione specifica di nota integrativa riporta le informazioni correlate agli effetti della 'metodologia finanziaria'.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite, in via principale, da partecipazioni di controllo e strategiche in società di capitali, durevolmente destinate a far parte del patrimonio aziendale.

Di conseguenza, nell'ambito di un sistema di valori di bilancio basato sul criterio del costo storico, esse sono valutate secondo tale principio. Il valore di iscrizione in bilancio è pertanto determinato sulla base del costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori ed eventualmente incrementato per effetto delle rivalutazioni effettuate in applicazione di apposite leggi o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite ed il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato ove rilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per le imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili, con l'applicazione delle aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale tali differenze si riverseranno, previste dalla normativa vigente alla data di riferimento del bilancio.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono determinati in base al criterio di competenza economico-temporale dei costi e ricavi cui si riferiscono ed il loro ammontare è tale da soddisfare la previsione di cui all'art. 2424-bis n. 6 del Codice Civile.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile. I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria in esercizi successivi.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Debiti

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, ove rilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, tenendo conto del fattore temporale.

I debiti per i quali non viene applicato il criterio del costo ammortizzato sono rilevati al valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

I debiti tributari ivi inclusi accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto d'imposta e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value. Le variazioni del fair value sono imputate al conto economico oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto.

Valori in valuta

Le operazioni in valuta vengono contabilizzate in corso d'anno al cambio del giorno in cui sono effettuate; gli utili e le perdite su cambi vengono rilevati sulla base del cambio del giorno di estinzione.

Alla data di chiusura dell'esercizio non sussistono attività e/o passività in valuta.

Ricavi e costi di esercizio

I ricavi, i costi, gli interessi attivi e passivi, nonché i proventi e gli oneri diversi sono determinati ed esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

A partire dal 1° gennaio è stato introdotto il principio OIC 34 che prevede l'identificazione e la valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione al fine di garantire la corretta determinazione dei ricavi nei contratti complessi.

Tale principio va a specificare che i ricavi derivanti dalle vendite e dalle prestazioni vengono rilevati secondo il principio della competenza e sono contabilizzati al netto delle poste rettificative quali resi, sconti, abbuoni, premi, nonché delle imposte direttamente connesse alla vendita e di eventuali variazioni di stima.

In particolare, in relazione alla business della società, viene indicato che i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'ultimazione dei servizi o in modo continuativo nella misura in cui le connesse prestazioni sono state eseguite nel corso dell'esercizio in relazione agli accordi stipulati con il cliente finale.

A seguito dell'analisi effettuata dalla società sulle operazioni intercorse durante l'anno, non sono emersi impatti nella rilevazione dei ricavi per prestazioni di servizi.

Dividendi

I dividendi vengono contabilizzati nello stesso esercizio in cui ne avviene l'incasso, coincidente nella fattispecie con quello in cui ne è stata deliberata la distribuzione.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Lo stanziamento delle imposte dell'esercizio viene determinato in base all'applicazione delle norme vigenti in materia. Ove necessario vengono inoltre stanziati le imposte differite e anticipate sulle differenze temporali di tassazione fiscale relativa.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

CREDITI VERSO SOCI

Non sussistono crediti vantati verso gli azionisti per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad euro 25.356 (euro 38.482 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizz. immateriali in corso ed acconti	Altre immobilizz. immateriali	Totale immobilizz. immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	59.796	0	0	121.772	181.568
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.877	0	0	107.209	143.086
Valore di bilancio	23.919	0	0	14.563	38.482
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni/ Riclassifiche nette	0	6.383	0	0	6.383
Ammortamento dell'esercizio	11.959	638	0	6.912	19.509
Totale variazioni	-11.959	5.745	0	-6.912	-13.126
Valore di fine esercizio					
Costo	59.796	6.383	0	121.772	187.951
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	47.836	638	0	114.121	162.595
Valore di bilancio	11.960	5.745	0	7.651	25.356

Rilevano:

BI.1: oneri aumento Capitale Sociale anno 2022. Si segnala a tal fine la cessione nel mese di luglio 2022 della partecipazione minoritaria del 36% di Alliance Healthcare Italia in Unifarma Distribuzione. Tale cessione ha comportato l'incremento della quota già posseduta di Unifarma S.p.A. che dal 64% è passata all'88% (finanziata in parte con mezzi propri e in parte con mezzi di terzi) e l'ingresso di un nuovo socio (Farmauniti) con l'acquisizione della quota residua del 12%.

BI.4: Marchio Farmalease acquistato durante l'esercizio a seguito della chiusura della controllata Farmalease.

BI.7: lavori pluriennali su beni in leasing.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione della voce BI 7 - Altre immobilizzazioni immateriali

Si precisa che la voce accoglie esclusivamente residuali oneri di manutenzione straordinaria a carattere

incrementativo relativi a beni in leasing, capitalizzati nell'esercizio 2015 e riferiti all'immobile sito in Vado Ligure; pertanto, la relativa movimentazione nell'esercizio è riconducibile unicamente alla quota di ammortamento di competenza.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 14.696.828 (euro 14.294.373 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizz. materiali	Immobilizz. materiali in corso ed acconti	Totale immobilizz. materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	23.267.562	773.043	62.030	13.109	38.411	24.154.155
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.454.287	343.643	61.355	497	0	9.859.782
Valore di bilancio	13.813.275	429.400	675	12.612	38.411	14.294.373
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni/ Riclassifiche nette	987.795	42.152	0	20.729	-27.947	1.022.729
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	547.008	70.919	110	2.237	0	620.274
Totale variazioni	440.787	-28.767	-110	18.492	-27.947	402.455
Valore di fine esercizio						
Costo	24.255.357	815.195	62.030	33.838	10.464	25.176.884
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.001.295	414.562	61.465	2.734	0	10.480.056
Valore di bilancio	14.254.062	400.633	565	31.104	10.464	14.696.828

La voce *Beni Immobili* comprende *Terreni*, aree sedime e pertinenziali, per euro 3.406.469 e *Fabbricati*, in assoluta prevalenza strumentali, per euro 10.847.593, al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Si riferisce che, in conformità alle disposizioni introdotte dall'art. 36 del D.L. n. 223/06 e s.m.i., si è proceduto allo scorporo del valore dei terreni, determinato sulla base di un criterio forfettario di stima ritenuto congruo anche ai fini del bilancio.

In aderenza al dettato dell'OIC 16, i terreni non vengono assoggettati ad ammortamento in quanto, stante le particolari modalità di utilizzo, gli stessi non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso.

Gli incrementi evidenziati nelle immobilizzazioni materiali sono principalmente riconducibili all'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria della palazzina presso la sede in cui la società controllata Farmaline svolge l'attività di software house, nonché all'acquisizione del fabbricato sito in Pianezza con il relativo impianto fotovoltaico annesso. Ulteriori investimenti hanno interessato l'acquisizione dei fabbricati delle farmacie di proprietà Tallia e Santo Stefano, comprensivi dei relativi terreni pertinenziali, in un'ottica di consolidamento patrimoniale e di supporto allo sviluppo operativo del Gruppo.

Rivalutazione monetaria Beni Immobili

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, nei prospetti di seguito riportati si rendono note le risultanze contabili dei beni immobili, tuttora esistenti nel patrimonio sociale, i cui valori originari di acquisizione sono stati sottoposti a rivalutazione:

Magazzino Bussana, Via Aurelia	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	2.841	14.129	0	14.129
Rivalutazione Legge 266/2005	0	1.901.864	0	1.901.864
Rivalutazione Legge 2/2009	12.439	0	0	0
Valore rivalutato	15.280	1.915.993	0	1.915.993
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-1.150.950	0	-1.150.950
Ammortamenti 2025	0	-57.480	0	-57.480
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	15.280	707.563	0	707.563

Magazzino Fossano, Via Mondovi	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	46.377	68.926	0	68.926
Rivalutazione Legge 2/2009	1.153.623	4.745.228	0	4.745.228
Valore rivalutato	1.200.000	4.814.154	0	4.814.154
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-2.324.948	0	-2.324.948
Ammortamenti 2025	0	-144.424	0	-144.424
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	1.200.000	2.344.782	0	2.344.782

Immobile Fossano Sede, Via N. Sauro	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	13.645	738.977	15.918	754.895
Rivalutazione Legge 576/1975	0	20.865	0	20.865
Rivalutazione Legge 72/1983	0	119.690	0	119.690
Rivalutazione Legge 408/1990	0	1.350.923	0	1.350.923
Rivalutazione Legge 2/2009	386.355	881.083	0	881.083
Valore rivalutato	400.000	3.111.538	15.918	3.127.456
Dismissione parziale 2014	-33.688	-158.946	0	-158.946
Incremento 2025			124.877	124.877
Valore rivalutato residuo	0	2.952.592		3.093.387
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-2.511.941	0	-2.511.941
Ammortamenti 2025	0	-30.830	0	-30.830
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	366.312	409.821	140.795	550.616

Magazzino Pianezza 1, Via Torino	Totale Terreni	Fabbricati	Incr. su Fabbricati	Totale Fabbricati
Valore prima della rivalutazione	6.425	844.140	63.577	907.717
Rivalutazione Legge 2/2009	993.575	3.476.128	0	3.476.128
Valore rivalutato	1.000.000	4.320.268	63.577	4.383.845
Incremento parziale 2016	0	0	2.644	2.644
Dismissione - Incremento parziale 2017	0	-97.974	1.217.760	1.119.786
Incremento 2018	0	0	75.455	75.455
Incremento 2023			34.304	34.304
Valore rivalutato residuo	0	4.222.294	0	5.616.034
Fondo Ammortamento al 31/12/2024	0	-2.617.972	0	-2.617.972
Ammortamenti 2025	0	-161.726	0	-161.726
Valore Netto Contabile Residuo al 31/12/2025	1.000.000	1.442.596	1.393.740	2.836.336

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

La società in data 9 febbraio 2015 ha stipulato con 'Intesa Sanpaolo S.p.A.' un contratto di locazione finanziaria della durata di anni dodici avente per oggetto immobili ubicati in Vado Ligure.

Le informazioni concernenti la predetta operazione di locazione finanziaria, così come richiesto dall'art. 2427, comma 1, numero 22) del Codice Civile, sono esposte nella tabella sottostante:

Descrizione	Riferimento contratto di leasing	Valore attuale delle rate non scadute	Interessi passivi di competenza	Costo storico	Fondi ammortamento inizio esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Valore contabile
Immobili strumentali	contratto n. 997698	52.561	3.295	520.000	124.800	12.480	382.720

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite principalmente da partecipazioni in imprese controllate ed in altre imprese, di cui infra riferito.

Tra i crediti immobilizzati sussiste un deposito cauzionale di euro 400 relativo all'accisa sull'energia elettrica dell'impianto fotovoltaico di Pianezza.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 32.061.724, (euro 32.124.224 nel precedente esercizio) e si riferiscono principalmente alla quota pari all'88% detenuta nella società controllata Unifarma Distribuzione.

Non sussistono altri titoli né strumenti derivati finanziari attivi.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	32.070.634	53.590	32.124.224
Svalutazioni	0	0	0
Valore di bilancio	32.070.634	53.590	32.124.224
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi effettuate nell'esercizio	-50.000	-12.500	-62.500
Totale variazioni	-50.000	-12.500	-62.500
Valore di fine esercizio			
Costo	32.020.634	41.090	32.061.724
Svalutazioni	0	0	0
Valore di bilancio	32.020.634	41.090	32.061.724

Nel corso dell'esercizio si è provveduto alla chiusura della società controllata Farmalease, a seguito della cessazione dell'attività, nonché all'annullamento della partecipazione residuale detenuta nella Wide Horizons Immobiliare S.r.l.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 5) del Codice Civile, i dati relativi alla partecipazione posseduta nella impresa controllata Unifarma Distribuzione spa:

Denominazione	Città se in Italia o Stato Estero	Codice Fiscale	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a Bilancio
UNIFARMA DISTRIBUZIONE SPA	FOSSANO (CN)	02290110044	26.000.000	3.249.188	50.004.674	44.004.113	88%	32.020.634
Totale								32.020.634

Rivalutazione monetaria della Partecipazione nell'impresa controllata Unifarma Distribuzione S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge n. 72/1983, nel prospetto di seguito riportato si rendono note le risultanze contabili della partecipazione di controllo detenuta nella Unifarma Distribuzione S.p.A., il cui valore originario di acquisizione è stato oggetto di rivalutazione monetaria a sensi della Legge 342/2000.

Valore contabile ante rivalutazione	15.425.018
Rivalutazione effettuata	3.769.954
Valore contabile rivalutato	19.194.972
<i>Sottoscrizione aumento di capitale 2003</i>	<i>2.560.000</i>
<i>Incremento quota 2022 + oneri accessori 2023</i>	<i>10.265.662</i>
Valore contabile a bilancio	32.020.634

Partecipazioni in altre imprese

Vengono di seguito evidenziate le partecipazioni detenute in altre imprese:

Denominazione	Valore di bilancio
Banca Alpi Marittime	293
Banca D'Alba	38.920
Banco Popolare	1.877
Totale	41.090

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Non sussistono.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari ad euro 2.460.240 (euro 743.542 nel precedente esercizio). La loro composizione è rappresentata nel prospetto che segue:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	2.993	0	2.993	0	2.993
Verso imprese controllate	2.391.640	0	2.391.640	0	2.391.640
Crediti tributari	7.023	0	7.023		7.023
Imposte anticipate	84	0	84		84
Verso altri	38.965	19.535	58.500	0	58.500
Totale	2.440.705	19.535	2.460.240	0	2.460.240

Nel dettaglio:

C.II 1) - Crediti v/clienti

I Crediti v/clienti ammontanti ad euro 2.993 evidenziano poste di ordinario funzionamento.

C.II 2) - Crediti v/imprese controllate

I crediti iscritti si riferiscono alla controllata Unifarma Distribuzione S.p.A. e comprendono quelli da provvista fondi concessi a condizioni di mercato per complessivi euro 1.830.000, oltre al credito derivante dall'adesione al consolidato fiscale IRES per euro 561.640.

C.II 5-bis) - Crediti tributari

Accoglie il credito I.V.A. pari ad euro 7.023.

C.II 5-ter) - Imposte anticipate

La voce comprende le imposte anticipate calcolate sul marchio, in applicazione della normativa fiscale vigente.

C.II 5-quater) - Crediti verso altri

La voce evidenzia crediti esigibili entro l'esercizio successivo per complessivi euro 38.965; la componente di maggiore rilevanza è rappresentata dai crediti relativi agli incentivi - tariffa onnicomprensiva - spettanti per gli impianti fotovoltaici installati presso i magazzini di Pianezza, il cui ammontare risulta significativamente incrementato a seguito dell'acquisizione del nuovo impianto, già citato precedentemente. L'importo esigibile oltre l'esercizio successivo di euro 19.535 equivale alla somma trattenuta a garanzia dal GSE per la gestione e lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati del predetto impianto.

Tutti i crediti in essere al 31/12/2025 sono da riferirsi a soggetti italiani.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.143	-150	2.993	2.993	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	613.393	1.778.247	2.391.640	2.391.640	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	85.709	-78.686	7.023	7.023	0	0
Imposte anticipate	0		84	84	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	41.297	17.203	58.500	38.965	19.535	19.535
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	743.542	1.716.614	2.460.240	2.440.705	19.535	19.535

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Non sussistono.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari ad euro 148.082 (euro 115.881 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	115.312	32.201	147.513
Denaro e altri valori in cassa	569	0	569
Totale disponibilità liquide	115.881	32.201	148.082

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari ad euro 16.227 (euro 19.793 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	19.793	-3.566	16.227
Totale ratei e risconti attivi	19.793	-3.566	16.227

Composizione dei risconti attivi:

Descrizione	Importo
premi di assicurazione	89
canoni leasing immobili	9.166
spese istruttoria leasing	1.163
tasse diverse	77
manutenzione sito	27
competenze revisione	2.940
assicurazioni	2.765
Totale risconti attivi	16.227

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Non sussistono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad euro 45.387.781 (euro 43.602.794 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nel prospetto di seguito riportato viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi e Riclassifiche		
Capitale	14.287.405	0	0	0	0		14.287.405
Riserva da sovrapprezzo azioni	5.348.261	0	0	0	0		5.348.261
Riserve di rivalutazione	16.949.589	0	0	0	0		16.949.589
Riserva legale	2.417.538	0	0	96.000	0		2.513.538
Riserve statutaria	0	0	0	0	0		0
Altre riserve:							
- Riserva straordinaria	6.019.388	0	0	528.190	0		6.547.578
Totale altre riserve	6.019.388	0	0	528.190	0		6.547.578
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0		0
Utile (perdite) dell'esercizio	1.916.614	1.292.424	-624.190	0	0	2.346.698	2.346.698
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie	-3.336.001	0	0	730.713	0		-2.605.288
Totale patrimonio netto	43.602.794	1.292.424	-624.190	1.354.903	0	2.346.698	45.387.781

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1, numero 7-bis) del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto sottostante:

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	14.287.405	Capitale		0	0	0
Riserva da sovrapprezzo azioni	5.348.261	Capitale	A, B	5.348.261	0	0
Riserve di rivalutazione	16.949.589	Capitale	A, B, C	16.949.589	0	0
Riserva legale	2.513.538	Utili	B	2.513.538	0	0
Riserve statutaria	0					
Altre riserve:						
- Riserva straordinaria	6.547.578	Utili	A, B, C	6.547.578	0	0
Totale altre riserve	6.547.578			6.547.578	0	0
Riserva negativa per azioni proprie	-2.605.288					
Totale	43.041.083			31.358.966	0	0
Quota non distribuibile				14.635.906		
Residua quota distribuibile				16.723.060		

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutarî; E: altro

Si specifica che la quota non distribuibile delle riserve comprende, oltre all'ammontare della Riserva legale e della Riserva sovrapprezzo azioni, la parte della Riserva straordinaria corrispondente all'ammontare della Riserva negativa Azioni Proprie, l'ammontare residuo dei Costi di impianto e di ampliamento iscritti nell'Attivo patrimoniale nonché l'importo della fiscalità differita computata sulle Riserve di rivalutazione 'in sospensione d'imposta', pur sussistendo, ai sensi dell'OIC 25 par. 64, fondati motivi per ritenere che queste ultime non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

Si riferisce altresì che la società non si trova in alcuna delle fattispecie di cui agli artt. 2423, quinto comma e 2426, comma 1, numero 4) del Codice Civile.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto si specifica inoltre quanto segue:

Capitale sociale

Ammonta ad euro 14.287.405 - suddiviso in numero 2.768.877 azioni (specificatamente numero 2.086.666 ordinarie c.d. di serie "A" e numero 682.211 privilegiate c.d. di serie "B") del valore nominale di euro 5,16 cadauna ed è interamente sottoscritto e versato.

Riserve sovrapprezzo azioni

Ammonta ad euro 5.348.261 corrispondente all'adeguamento al valore di mercato, pari a euro 14,50, di ciascuna nuova azione emessa rispetto al valore nominale di euro 5,16.

Riserve di rivalutazione

Ammontano ad euro 16.949.589 dopo l'ultimo accantonamento effettuato in ottemperanza alla Legge 2/2009. La loro composizione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Legge n. 342/2000	3.760.720	3.760.720
Legge n. 266/2005	1.889.891	1.889.891
Legge n. 2/2009	11.298.978	11.298.978
Totale Riserve di rivalutazione	16.949.589	16.949.589

Riserva legale

Ammonta ad euro 2.513.538, incrementata a norma di legge con destinazione del 5% dell'utile di esercizio.

Altre Riserve

Sono costituite unicamente dalla **Riserva straordinaria**. Ammonta ad euro 6.547.578 e si è formata in seguito all'accantonamento di utili di esercizi precedenti, alla destinazione della Riserva acquisto Azioni proprie e all'eccedenza della Riserva legale avvenute nel 2017 per annullamento di azioni proprie; la movimentazione dell'esercizio consegue all'accantonamento dell'utile 2024 non distribuito.

Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Essa rappresenta il valore delle azioni proprie, tutte ordinarie (al 31.12.2025 pari a n. 179.675 azioni, per un totale di euro 2.605.288) acquistate dalla società, al prezzo di euro 14,50 cadauna, successivamente all'avvenuto annullamento nell'esercizio 2017 per assorbimento delle precedenti azioni proprie possedute.

Si segnala che nel corso dell'anno, nel mese di settembre, si è provveduto alla vendita di n. 55.200 azioni ordinarie alla società controllata Unifarma Distribuzione Spa per un importo totale di euro 800.400, al fine di valorizzare la partecipazione strategica nel Gruppo, rafforzare ulteriormente la solidità patrimoniale della Capogruppo e ottimizzare l'impiego della liquidità disponibile, in coerenza con le politiche finanziarie aziendali.

Nel dettaglio:

	Valore di inizio esercizio	Quote / azioni acquistate	Quote / azioni alienate	Valore di fine esercizio
Ordinarie - Numero	230.069	5.498	-55.892	179.675
Ordinarie - valore nominale	1.187.156	28.370	-288.403	927.123
Ordinarie - % capitale corrispondente	11,03%	0,26%	-2,68	8,61%
Corrispettivi	3.336.001	79.721	-810.434	2.605.288

Movimentazione Azioni proprie avvenuta dal 2017 alla data odierna

Movimentazioni azioni ordinarie	quantità	valore	Investimento progressivo
Acquisti anno 2017	50.042	725.609	725.609
Acquisti anno 2018	13.929	201.971	927.580
Acquisti anno 2019	34.039	493.566	1.421.145
Acquisti anno 2020	13.600	197.200	1.618.345
Vendite anno 2020	-2.542	-36.859	1.581.486
Acquisti anno 2021	20.464	296.728	1.878.214
Acquisti anno 2022	8.859	128.456	2.006.670
Acquisti anno 2023	44.490	645.105	2.651.775
Acquisti anno 2024	47.188	684.226	3.336.001
Acquisti anno 2025	5.498	79.721	3.415.722
Vendite anno 2025	-55.892	-810.434	2.605.288
Totale in bilancio al 31/12/2025	179.675	2.605.288	2.605.288
Acquisti anno 2026	17.273	250.459	2.855.746
Totale azioni ordinarie al 22/05/2026	196.948	2.855.746	2.855.746

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi euro 46.470 (euro 58.970 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza	Fondo per imposte anche differite	Alti fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	58.970	58.970
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	12.500	12.500
Totale variazioni	0	0	-12.500	-12.500
Valore di fine esercizio	0	0	46.470	46.470

La posta in bilancio evidenzia un Fondo Rischi stanziato in passato a copertura di potenziali perdite di valore delle partecipazioni in altre imprese.

Nel corso dell'esercizio, la voce è stata in parte utilizzata per procedere all'azzeramento e conseguente annullamento della partecipazione detenuta nella società immobiliare Wide Horizons, come precedentemente illustrato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Non sussiste, non avendo la società alcun addetto alle proprie dipendenze.

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 3.918.940 (euro 3.616.887 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	3.361.941	-173.138	3.188.803
Debiti verso fornitori	53.471	-16.014	37.457
Debiti verso imprese controllate	111.704	-98.275	13.429
Debiti tributari	16.934	577.455	594.389
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	13.297	402	13.699
Altri debiti	59.540	11.623	71.163
Totale	3.616.887	302.053	3.918.940

Nel dettaglio:

D.4) - Debiti verso banche

La posizione debitoria verso Banche (quota entro ed oltre l'esercizio successivo) è rappresentata da contratti di finanziamento stipulati a medio-lungo termine con due istituti creditizi per finanziare principalmente la parte residuale dell'aumento della partecipazione nella controllata Unifarma Distribuzione avvenuto nel 2022.

Per i finanziamenti la società ha applicato il criterio del costo ammortizzato, ove rilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle voci di bilancio; per il medesimo principio di rilevanza non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non fosse significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

D.7) - Debiti verso fornitori

Di seguito il dettaglio della voce, pari complessivamente a euro 37.457:

- Debiti v/fornitori: euro 5.218
- Fornitori c/fatture da ricevere: euro 32.492
- Fornitori c/ note credito da ricevere: euro 253

D.9) - Debiti verso imprese controllate

In tale voce sono compresi il debito per saldo IRES di euro 4.829 per l'adesione al consolidato nazionale verso la Farmaline srl e residuali euro 8.600 rappresentate da debiti verso la Unifarmauniti per fatture da ricevere.

D.12) - Debiti tributari

Di seguito il dettaglio della voce, pari complessivamente a euro 594.389:

- Erario c/ritenute lavoratori autonomi : euro 3.254
- Erario c/ritenute Co.Co.Co.: euro 17.492
- Erario c/IRES a saldo: euro 573.304
- Erario c/IRAP a saldo: euro 339

D.13) - Debiti v/istituti previdenziali

- INPS c/contributi lavoratori autonomi e Co.Co.Co.: euro 13.699.

D.14) - Altri debiti

Di seguito il dettaglio della voce, pari complessivamente a euro 71.163, di cui entro esercizio successivo:

- Soci c/dividendi azioni ordinarie: euro 55.617
- Soci c/dividendi azioni privilegiate: euro 13.434
- Debiti diversi: euro 212

e, oltre esercizio successivo: euro 1.900 per depositi cauzionali ricevuti.

Tutti i debiti aperti al 31/12/2025 sono da riferirsi a soggetti italiani.

Variazioni e scadenza dei debiti**Debiti - Distinzione per scadenza**

Qui di seguito vengono riportati, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile, i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	3.361.941	-173.138	3.188.803	176.646	3.012.157	2.460.574
Debiti verso fornitori	53.471	-16.014	37.457	37.457	0	0
Debiti verso imprese controllate	111.704	-98.275	13.429	13.429	0	0
Debiti tributari	16.934	577.455	594.389	594.389	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	13.297	402	13.699	13.699	0	0
Altri debiti	59.540	11.623	71.163	69.263	1.900	0
Totale debiti	3.616.887	302.053	3.918.940	904.883	3.014.057	2.460.574

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Non sussistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, come risulta dal prospetto sottostante:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	3.188.803	3.188.803
Debiti verso fornitori	37.457	37.457
Debiti verso imprese controllate	13.429	13.429
Debiti tributari	594.389	594.389
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	13.699	13.699
Altri debiti	71.163	71.163
Totale	3.918.940	3.918.940

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine**Debiti - Operazioni con retrocessione a termine**

Non sussistono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società**Finanziamenti effettuati dai soci**

La società non ha raccolto alcun finanziamento presso i propri azionisti.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi euro 55.666 (euro 58.044 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	9.534	-447	9.087
Risconti passivi	48.510	-1.931	46.579
Totale ratei e risconti passivi	58.044	-2.378	55.666

Composizione dei ratei passivi:

Descrizione	Importo
interessi su finanziamenti	9.087
Totale ratei passivi	9.087

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
canoni attivi di locazione	5.361
corrispettivo diritti di superficie	41.218
Totale risconti passivi	46.579

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 10) del Codice Civile si riferisce che l'attività della Unifarma S.p.A. è concentrata nella gestione del proprio patrimonio immobiliare (i cui proventi sono imputati alla voce A.1) e nel controllo della società Unifarma Distribuzione S.p.A..

Gli immobili di proprietà sociale o comunque nella disponibilità (leasing immobiliare), ubicati in Piemonte e Liguria, sono prevalentemente locati alla Unifarma Distribuzione S.p.A. a condizioni contrattuali in linea con il mercato. L'incremento verificatosi nel corso del periodo è ascrivibile principalmente all'adeguamento istat dei canoni di locazione, unitamente alla locazione di alcuni cespiti immobiliari.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel Valore della produzione per complessivi euro 158.490 (euro 155.541 nel precedente esercizio).

Le poste più significative sono rappresentate dal corrispettivo della vendita dell'energia da fonti rinnovabili di euro 7.526 e dai contributi di euro 134.450, allocati nell'apposita sottovoce, riconosciuti dal G.S.E. a titolo di incentivo per l'impianto fotovoltaico, iscritti in base alle risultanze comunicate dall'Ente medesimo.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Le voci di tale macroclasse sono rappresentate principalmente, oltretutto dagli 'Ammortamenti e svalutazioni', dalle seguenti:

- Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei Costi della produzione per complessivi euro 260.981 (euro 250.474 nel precedente esercizio).

Esse sono costituite principalmente da servizi amministrativi, informatici, telefonici, segreteria e contabilità prestati dalla società controllata, da emolumenti agli organi sociali, prestazioni di consulenza e premi di assicurazione.

- Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi, iscritte nei Costi della produzione per complessivi euro 79.162 (euro 76.598 nel precedente esercizio) rappresentano prevalentemente canoni di leasing finanziario sull'immobile di Vado Ligure.

- Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, sono iscritti nei Costi della produzione per complessivi euro 221.543 (euro 204.093 nel precedente esercizio).

In tale voce sono allocate le tasse e diritti - in primis IMU sugli immobili di proprietà sociale, le liberalità e gli oneri su impianto fotovoltaico.

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari sono costituiti da dividendi, e dalla plusvalenza di natura straordinaria emersa a seguito della chiusura della società controllata Farmalease, esplicitati al paragrafo successivo e da altri proventi per totali euro 5.269 di cui euro 368 rappresentati da interessi attivi bancari e la maggior parte, pari ad euro 4.901, dagli interessi addebitati alla Unifarma Distribuzione S.p.A. in relazione al rapporto di c/c oneroso.

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti finanziari con il sistema bancario relativamente a conti correnti di breve termine e finanziamenti a medio termine, in relazione ai quali sono maturati interessi, spese e commissioni di cui infra riferito.

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 11) del Codice Civile, si riferisce che non sussistono proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

Le poste iscritte nella voce C.15 per totali euro 1.661.913 (euro 1.226.414 nel precedente esercizio) sono principalmente rappresentate dai dividendi percepiti dalla società controllata Unifarma Distribuzione S.p.A. e dalla plusvalenza realizzata a seguito chiusura della controllata Farmalease S.r.l. avvenuta nel mese di giugno 2025.

	Proventi da partecipazione
Da imprese controllate	1.659.884
Da altre imprese	2.029
Totale	1.661.913

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 12) del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce 'interessi ed altri oneri finanziari':

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	73.013
Debiti v/imprese controllate	0
Totale	73.013

Si precisa che il Debito verso Banche è così composto:

Interessi su finanziamenti	67.778
Interessi passivi c/c bancario	10
Spese bancarie	4.326
Commissioni bancarie disposiz.fondi	899

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In conformità a quanto previsto dall'art. 2427, comma 1, n. 13 del Codice Civile, si evidenzia che nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati proventi di entità o incidenza eccezionali, oltre alla già citata plusvalenza di natura straordinaria emersa a seguito della chiusura della società controllata Farmalease per euro 441.084, realizzata nel mese di giugno 2025.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 13) del Codice Civile, si riferisce che non sono stati sostenuti costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte dell'esercizio sono determinate in base alle vigenti disposizioni legislative.

Si comunica che la società ha esercitato, in qualità di consolidante ed unitamente ad altre società del gruppo, quali consolidate, l'opzione per il regime di tassazione del Consolidato nazionale, che consente di determinare l'IRES su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e le società controllate sono definiti nel Regolamento di consolidato per le società del Gruppo.

Ai fini IRAP è stata applicata la disciplina prevista per le società di partecipazione non finanziaria.

La composizione delle singole voci delle Imposte iscritte in bilancio è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Totale
IRES	241.517	0	241.517
IRAP	70.986	0	70.986
IRES Anticipata	-68	0	-68
IRAP Anticipata	-16		-16
Totale	312.419	0	312.419

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

La società non ha personale alle proprie dipendenze.

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16) del Codice Civile, le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, facendo presente che i compensi ai medesimi corrisposti, in forza di apposite delibere assembleari, sono determinati in misura fissa e che non sono stati loro concessi anticipazioni e prestiti:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	67.080	29.900

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Vengono di seguito riportate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16-bis) del Codice Civile, le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione:

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alle società di revisione	6.500

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1, numero 17) del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio, sono desumibili dal prospetto seguente:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Emissione nuove azioni	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
azioni di serie "A" ordinarie	2.086.666	10.767.197	0	2.086.666	10.767.197
azioni di serie "B" privilegiate	682.211	3.520.209	0	682.211	3.520.209
Totale	2.768.877	14.287.405	0	2.768.877	14.287.405

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso in corso d'anno azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni né titoli o valori simili di cui all'art. 2427, comma 1, numero 18) del Codice Civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

Non sussistono altri strumenti finanziari emessi dalla società di cui all'art. 2427, comma 1, numero 19) del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 9) del Codice Civile si riferisce che non sussistono impegni e garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale.

In relazione alle passività potenziali si comunica che, come già evidenziato nel prospetto riportato nel capitolo delle *Immobilizzazioni*, sussiste un contratto di leasing pluriennale relativo agli immobili di Vado Ligure, che terminerà ad inizio 2027. Tale contratto, secondo gli usi, prevede un impegno al pagamento di un numero predeterminato di canoni di locazione mensili: tali obbligazioni sono sostanzialmente irrevocabili. La sommatoria dei canoni ancora da liquidare successivamente al 31.12.2025 al fine di mantenere la disponibilità del bene ammonta ad euro 48.126.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Inesistenti.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

In relazione alle informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate richieste dall'art. 2427, comma 1, numero 22-bis) del Codice Civile, si riferisce che non vi sono rapporti ulteriori con le altre società del Gruppo rispetto a quelli già evidenziati in precedenza nella presente Nota Integrativa; per ulteriori informazioni riguardo a "Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti", si rinvia allo specifico paragrafo della Relazione sulla Gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi e/o impegni diversi da quanto risultante dallo stato patrimoniale né per la società, né relativi ad imprese controllate o ad imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In relazione al disposto dell'art. 2427, comma 1, numero 22-*quater*) del Codice Civile sull'evidenza dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, dal punto di vista geopolitico, al momento, non si prevedono impatti che possano compromettere in modo significativo l'operatività aziendale e la capacità della Società di raggiungere gli obiettivi prefissati dai piani aziendali in essere. Pertanto, la stessa sarà orientata, come di consueto, al continuo perseguimento dell'oggetto sociale volto a massimizzare la creazione di valore per gli Azionisti.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Strumenti finanziari derivati

La società non ha emesso né utilizzato nell'esercizio strumenti finanziari derivati.

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

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento alla disciplina originariamente contenuta nell'art. 1, comma 125, della legge 124/2017 ed ora nell'art. 1, comma 125-bis della stessa legge, in ottemperanza agli obblighi di trasparenza e pubblicità, si riferisce che nell'anno 2025 la 'Unifarma S.p.A.' non ha ricevuto alcuna erogazione pubblica.

Si precisa che la stessa ha riscosso dal G.S.E., a titolo di tariffa onnicomprensiva per l'energia prodotta da fonti rinnovabili - fotovoltaico, contributi di competenza dell'esercizio pari ad euro 134.450, precedentemente citati e allocati nell'apposita sottovoce della voce A.5b del Conto economico.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-*septies*) del Codice Civile, si propone la destinazione dell'utile dell'esercizio, pari ad euro 2.346.698 (dicasi euro 2.346.697,76), come segue:

- euro 118.000 alla Riserva Legale;
- agli Azionisti rispettivamente euro 0,44 al lordo delle eventuali ritenute di legge per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione ed euro 0,70 al lordo delle eventuali ritenute di legge per ognuna delle azioni privilegiate a voto limitato in circolazione; i dividendi spettanti saranno messi in pagamento entro la fine del mese di giugno (si rammenta che saranno escluse dalla percezione del dividendo le azioni proprie in portafoglio);
- il residuo alla Riserva Straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Commento finale

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2025, così come predisposto, unitamente alla Relazione sulla gestione redatta a corredo, nelle impostazioni che Vi sono state illustrate.

Fossano, li 22 maggio 2026

L'Organo Amministrativo

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente - Dott. Tino Ernesto Cornaglia

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

UNIFARMA S.P.A.

Sede legale: 12045 FOSSANO (CN) - Via Nazario Sauro nr. 78

Capitale Sociale: Euro 14.287.405,32= i.v.

Codice Fiscale e Partita IVA 00167270040

Iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al n. 00167270040

Numero REA CN – 24752 - Indirizzo PEC: unifarma.spa@legalmail.it

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Agli Azionisti della UNIFARMA S.P.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della UNIFARMA S.p.A. al 31 dicembre 2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro 2.346.698.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ci ha consegnato la propria Relazione datata 28 maggio 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e

finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli Azionisti ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Si sono anche avuti confronti con lo Studio professionale che assiste la società in tema di consulenza ed assistenza contabile e fiscale nonché su temi di natura specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Si segnala che a fine settembre 2025 la società ha provveduto alla vendita di n° 55.200 azioni ordinarie, già detenute a titolo di azioni proprie, alla Controllata Unifarma Distribuzione S.p.a. per un importo totale di euro 800.400, il tutto in conformità alle norme statutarie ed al disposto dell'art. 2359 *bis* c.c.

Relativamente alle partecipazioni e altri titoli, si riferisce che in data 23 giugno 2025 la controllata Farmalease, già sciolta e messa in liquidazione nel febbraio 2024, è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Cuneo per cessazione attività e chiusura della liquidazione.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale non ha emesso pareri o osservazioni obbligatorie ex lege. E' stata invece predisposta e rilasciata, in conformità alle procedure previste, la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti relativa al triennio 2025-2027 da parte dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 26 giugno 2025.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della UNIFARMA S.p.A. al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 2.346.698 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	49.408.857
Passività	€	4.021.076
Patrimonio netto (escluso l'utile di esercizio)	€	43.041.083
Utile dell'esercizio	€	2.346.698
Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	2.266.817
Costi della produzione (costi non finanziari)	€	(1.201.869)
Differenza	€	1.064.948

Proventi e oneri finanziari	€	1.594.169
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	2.659.117
Imposte sul reddito	€	(312.419)
Utile dell'esercizio	€	2.346.698

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli Azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Fossano, li 28 maggio 2026

Il Collegio Sindacale

Carlo BOGGETTO (Presidente)

Maria DI BUCCIO (Sindaco Effettivo)

Giovanni CAPPÀ (Sindaco Effettivo)

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della
Unifarma S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Unifarma S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio.

Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Unifarma S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Unifarma S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Unifarma S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Franco Chiavazza

Socio

Torino, 28 maggio 2026