

DF Audit S.p.A.

Via Trieste, 49/53
35121 Padova – Italy

T +39 049 8764989
F +39 049 8251186
E info@dfaudit.com

www.dfaudit.com

Spettabile
Rekeep S.p.A.
Via U. Poli, 4
40069 – Zola Predosa (BO)

Asseverazione, ai sensi dell'art. 183 c. 9 del D. Lgs. 50/2016, del Piano Economico-Finanziario da Voi redatto per la presentazione di una proposta di concessione per la "Gestione integrata di servizi energetici e manutentivi con interventi di efficientamento energetico" della Fondazione Istituto "G. Giglio" di Cefalù (PA) ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D. Lgs. 50/2016

Gentili Signori,

in relazione a quanto in oggetto, nonché alla relativa documentazione (inclusa la relazione accompagnatoria al Piano Economico-Finanziario) e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- a) La costituenda ATI ("ATI" o "Proponente") che vedrà Rekeep S.p.A. quale mandataria ha deciso di presentare un'offerta ("Proposta") ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D. Lgs. 50/2016 ("Legge") per la stipula di un contratto di concessione per la "Gestione integrata di servizi energetici e manutentivi con interventi di efficientamento energetico" della Fondazione Istituto "G. Giglio" di Cefalù (PA) ("Ente");
- b) La Proposta ("Progetto") include i seguenti servizi: i) gestione dei servizi di manutenzione preventiva, programmata e correttiva dei beni, anche di quelli che non costituiscono oggetto d'intervento, compresa la somministrazione del combustibile per climatizzazione e altri usi termici e dell'energia elettrica degli edifici; ii) manutenzione straordinaria a richiesta su beni non oggetto di intervento iniziale; iii) progettazione definitiva/esecutiva degli interventi; iv) realizzazione degli interventi; v) gestione degli interventi realizzati, mediante attività di manutenzione preventiva

- programmata e correttiva e di manutenzione straordinaria onnicomprensiva; vi) consulenza gestionale diretta all'integrazione di tutti i servizi elencati in precedenza (ad esempio, implementazione e aggiornamento dell'anagrafe tecnico-patrimoniale, gestione del sistema informativo per il controllo e la programmazione delle manutenzioni, gestione del *call center*);
- c) L'implementazione del Progetto avverrà mediante costituzione di una società di progetto da parte del Proponente per lo sviluppo dell'operazione;
- d) Il Proponente ha predisposto un piano economico-finanziario ("Piano") del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla società di Revisione ed Organizzazione Contabile DF Audit S.p.A. ("DF Audit") per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183, comma 9, della Legge;

ciò premesso,

DF Audit assevera l'allegato Piano predisposto dal Proponente attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- dei ricavi per canoni che il Proponente intende chiedere all'Ente per l'affidamento della concessione;
- del costo complessivo del Progetto;
- della struttura finanziaria proposta;
- del tempo previsto per la progettazione, l'esecuzione dei lavori e l'avvio della gestione;
- della durata della concessione;
- dei tempi di pagamento ed incasso proposti e dei conseguenti flussi di cassa attesi della gestione dell'opera.

DF Audit ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel Piano con quelli riportati nella relazione accompagnatoria allo stesso.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, DF Audit ha applicato i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili integrati dai documenti emanati e raccomandati dallo IAASB, in particolare dal documento ISAE *International Standards on Assurance Engagements* 3400 "*The examination of prospective financial information*".

La Vostra società si assume ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei dati del Progetto e dei documenti presentati a supporto dello stesso nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a DF Audit ai fini della redazione di quanto in oggetto.

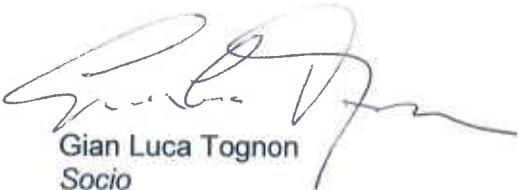


La presente asseverazione è resa alla Vostra società con l'espresso avvertimento che:

- DF Audit rientra tra i soggetti autorizzati ai sensi dell'art. 183 c. 9 della Legge per il rilascio della relazione di asseverazione del Piano;
- DF Audit non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione del Progetto, di competenza dell'Ente.

Padova, 17 aprile 2019

DF Audit S.p.A.



Gian Luca Tognon
Socio



Fondazione Istituto G. Giglio di Cefalù

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL
D. LGS 50/2016 PER GLI EDIFICI DELLA FONDAZIONE "G. GIGLIO" DI CEFALÙ (PA)



PROMOTORE R.T.I

rekeep

CIPAE



1	PREMESSA	2
2	IPOTESI GENERALI DI SVILUPPO	2
2.1	Inflazione	2
2.2	TASSI DI INTERESSE	2
2.3	Ipotesi fiscali	2
2.4	Tempi di sviluppo del piano e della gestione	3
3	IPOTESI DELLO SVILUPPO ECONOMICO	3
3.1	Ricavi della gestione	3
3.2	Costi caratteristici e generali di gestione	3
4	IPOTESI DI SVILUPPO PATRIMONIALE	4
4.1	Piano degli investimenti	4
4.2	Aliquote di ammortamento	4
5	STRUTTURA FINANZIARIA IPOTIZZATA E COPERTURA FABBISOGNO FINANZIARIO	4
5.1	Capitale di rischio	4
5.2	Capitale di debito	4
5.3	copertura del fabbisogno finanziario	5
6	RISULTATI E PRINCIPALI INDICATORI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	5
6.1	Indici di redditività - tir	5
6.2	Indici di bancabilità	6



1 PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario (PEF) relativo alla Proposta presentata dalla costituenda ATI con mandataria Rekeep S.p.A. nei confronti della Fondazione Istituto G. Giglio di Cefalù ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.lgs 50/2016.

Nell'implementazione del Progetto è prevista, come indicato dalla normativa, la costituzione di una Società di Progetto (SPV), società costituita *ad hoc* per lo sviluppo dell'operazione che risulterà unica interfaccia della Stazione Appaltante.

Il documento illustra dunque l'operatività relativa al Progetto valutata mediante un modello di analisi finanziaria *ad hoc* nell'ambito del quale sono stati assunti come dati di *input* sia le informazioni emerse dall'analisi tecnica sia alcune ipotesi di natura finanziaria desunte dai parametri di mercato, tali da consentire l'equilibrio economico e finanziario e, dunque, la sostenibilità e bancabilità del progetto.

Il PEF documenta inoltre i principali indicatori di redditività (TIR progetto e TIR equity) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'iniziativa.

2 IPOTESI GENERALI DI SVILUPPO

2.1 INFLAZIONE

Fermo restando il meccanismo di rivalutazione annua dei Canoni come previsto nella Bozza di Convenzione, il tasso di inflazione annuo utilizzato ai soli fini della redazione del PEF è stato posto pari allo 1,20 % per il 2020, all'1,30% per il 2021, all'1,50% per il 2022 mentre dall'anno successivo fino alla fine della Concessione è stato previsto pari al 1,80%. Questa indicazione è da intendersi come puramente indicativa e forfettaria in quanto le modalità contabili effettive verranno applicate secondo le indicazioni contenute nella documentazione di gara. I prezzi ed i costi sono stati inseriti nel PEF utilizzando come base gennaio 2019 che è considerato come anno base di riferimento del contratto.

2.2 TASSI DI INTERESSE

In merito alle condizioni finanziarie applicate è stato previsto un finanziamento a tasso fisso. Il tasso "finito" previsto per la linea *Senior* è pari al 4,50% (tasso fisso + spread) mentre risulta pari a 4,30% per la linea IVA prevista. Il finanziamento linea *Senior* presenta un tasso fisso coperto da IRS e conseguentemente non viene data rappresentazione all'interno dei singoli esercizi delle stime e relative contabilizzazioni del fair value del derivato secondo quanto previsto da OIC 32. Allo stesso modo anche i conseguenti impatti sul Patrimonio Netto che ne potrebbero scaturire non vengono contabilizzati. Il tasso attivo applicato alle disponibilità liquide generate dal progetto non è previsto mentre alla riserva di DSRA è stato ipotizzato pari allo 0,50%.

2.3 IPOTESI FISCALI

L'IRES è calcolata applicando un'aliquota del 24,0% al reddito imponibile, corrispondente all'aliquota in vigore a partire dal 2017. Nell'elaborazione del piano economico-finanziario è stata assunta la deducibilità integrale degli interessi passivi per le concessionarie introdotta dalla Legge Finanziaria per il 2008 (L. 244/2007, art. 1, comma 33). Inoltre è stato ipotizzato, come previsto dalla normativa fiscale, il riporto delle eventuali perdite d'esercizio a deduzione della base imponibile IRES degli anni successivi. La deduzione (illimitata temporalmente) riguarda il 100% dell'imponibile IRES dell'esercizio in caso di utilizzo di perdite IRES prodotte nei primi tre esercizi di vita della società mentre è limitata all'80% dell'imponibile dell'esercizio per le perdite prodotte successivamente ai primi tre esercizi.

L'IRAP è stata calcolata applicando una aliquota del 4,20% al valore dell'EBIT, eventualmente rettificato della componente di "ammortamento oneri finanziari su costruzione" compresa negli ammortamenti dell'esercizio.

In merito alle ipotesi IVA sono state considerate le aliquote ordinarie del 22% per tutti i costi e ricavi di gestione, nonché per il costo di investimento e per le spese tecniche ed oneri di costituzione della SPV. Si specifica che dal punto di vista dei cash flow l'applicazione del regime "*split payment*" è stato considerato attivo fino al 30/06/2020, il "*reverse charge*" applicabile ai costi di manutenzione ordinaria è considerato a regime.

La Legge di Bilancio 2019 ha definito l'entrata in vigore (dal 2020) di maggiori aliquote IVA le quali non sono state considerate nel presente PEF posto che si assume che prossimi interventi normativi (come già avvenuto



negli ultimi anni) faranno slittare l'entrata in vigore degli innalzamenti stabiliti dall'attuale legge. Eventuali modifiche normative previste dalle future leggi nonché ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate potrebbero determinare impatti che dovranno essere recepiti per dar luogo ad un riequilibrio del PEF qualora ne ricorrano i presupposti indicati in Convenzione.

2.4 TEMPI DI SVILUPPO DEL PIANO E DELLA GESTIONE

È stata ipotizzata una durata della concessione pari a **20 anni** a decorrere dal 1° gennaio 2020. In particolare:

- ➔ gennaio 2020 - dicembre 2021: tale periodo identifica la "Fase di Investimento" nella quale vengono implementati gli interventi di efficientamento e riqualificazione proposti;
- ➔ gennaio 2022 - dicembre 2039: tale periodo rappresenta la fase relativa alla gestione dei immobili riqualificati.

3 IPOTESI DELLO SVILUPPO ECONOMICO

3.1 RICAVI DELLA GESTIONE

I ricavi di gestione della SPV sono relativi alla fornitura di energia e all'erogazione del servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti e dall'attività extracanonale relativo alla manutenzione straordinaria. A questi si aggiungono i ricavi legati al canone di disponibilità degli impianti stessi.

Ricavi di gestione (moneta gennaio 2019)	2020 €/anno	2021 €/anno	2022 €/anno	2023-2039 €/anno
Servizio energia termica	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
Servizio energetico elettrico	976.500,00	976.500,00	866.500,00	866.500,00
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti	330.000,00	330.000,00	330.000,00	330.000,00
Corrispettivo manutenzione straordinaria extracanonale	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Canone di Disponibilità	-	-	110.000,00	110.000,00
Totale	1.496.500,00	1.496.500,00	1.496.500,00	1.496.500,00

3.2 COSTI CARATTERISTICI E GENERALI DI GESTIONE

I costi di gestione si possono suddividere tra costi di gestione del servizio e costi di funzionamento della SPV, questi ultimi comprensivi degli oneri relativi al funzionamento della società veicolo costituita dal Concessionario per l'esecuzione della Concessione, dei costi per la gestione del contratto di finanziamento, dei costi assicurativi e delle garanzie. Le voci sono state così stimate:

Costi di gestione (moneta gennaio 2019)	2020 €/anno	2021 €/anno	2022 €/anno	2023-2039 €/anno
Gas metano	85.000,00	85.000,00	510.000,00	510.000,00
Energia elettrica	950.000,00	950.000,00	300.000,00	300.000,00
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti	340.000,00	340.000,00	325.000,00	325.000,00
Manutenzione straordinaria ricompresa nel corrispettivo dei servizi	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Agency fee	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Costi di funzionamento SPV	40.180,00	40.180,00	40.180,00	40.180,00
Totale Costi di Gestione per il Concessionario	1.520.180,00	1.520.180,00	1.280.180,00	1.280.180,00

Per i costi legati alla fornitura di gas metano ed energia elettrica, il PEF considera una fase transitoria pari a 2 anni, con i costi a regime a partire dal terzo anno di concessione.



4 IPOTESI DI SVILUPPO PATRIMONIALE

4.1 PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il Piano degli Investimenti base prevede di concentrare gli interventi nei primi due anni di Concessione. I costi complessivi sono stimati, al netto dell'IVA, pari ad Euro 2.009.415 di cui Euro 1.800.000 relativi ad investimenti tecnici, comprensivi di oneri per la sicurezza, ed Euro 209.415 relativi ad altri oneri di costruzione quali le assicurazioni, progettazione, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di costruzione e gli oneri finanziari sostenuti nel periodo di costruzione. La stima dei costi di investimento è stata condotta mediante analisi tecniche e facendo riferimento alla prassi di mercato con applicazione di prezzi unitari (supportati da *benchmark* di mercato) coerenti con la tipologia di interventi proposti.

Interventi	Prezzo
Investimento	€ 1.800.000
Lavori di riqualificazione	€ 1.612.000
di cui oneri sicurezza	€ 62.000
Spese tecniche	€ 188.000
di cui spese per la predisposizione della Proposta	€ 30.000
Altri costi in fase di costruzione (assicurazioni e fidejussioni)	€ 47.740
Oneri finanziari e commissioni	€ 162.057
Totale	€ 2.009.797

4.2 ALIQUOTE DI AMMORTAMENTO

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni di ogni esercizio è calcolato, per le opere, impianti o attrezzature gratuitamente devolvibili a fine concessione, avvalendosi del disposto dell'art. 104 del TUIR sull'ammortamento finanziario (dove è previsto che *"Per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione è consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli articoli 102 e 103, la deduzione di quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione"*). In relazione alle commissioni capitalizzate queste sono state ammortizzate per il periodo di durata del relativo finanziamento (come da OIC 19).

5 STRUTTURA FINANZIARIA IPOTIZZATA E COPERTURA FABBISOGNO FINANZIARIO

Per quel che concerne la struttura finanziaria, si è ipotizzato che il Piano degli Investimenti venga finanziato interamente tramite risorse private senza alcun contributo a carico del Concedente.

Partendo da questo contesto si ritiene coerente ipotizzare la copertura del fabbisogno finanziario mediante una leva che prevede il ricorso per il 30% a mezzi propri e per il 70% a mezzi di terzi.

5.1 CAPITALE DI RISCHIO

Il PEF prevede l'apporto di capitale di rischio da parte degli azionisti della SPV, per finanziare gli investimenti iniziali, per un importo complessivo di € 654.023 pari al 30% dell'investimento totale (*capex* di progetto + costi per istruttoria finanziamento + riserve di cassa). Con riferimento alla componente *Equity* del Progetto è stato ipotizzato una componente di prestito fruttifero soci (70%) e di capitale sociale (30%), prevedendo una distribuzione di dividendi in base alla possibile disponibilità di utili del progetto.

Durante tutto l'arco del PEF il patrimonio netto non risulta mai inferiore ai 2/3 del capitale sociale.

5.2 CAPITALE DI DEBITO

In relazione ai mezzi di terzi, è stato ipotizzato l'utilizzo di finanza di progetto per la linea *Senior* (a copertura del



fabbisogno derivante dall'investimento tecnico maggiorato dei costi legati all'istruttoria del finanziamento) ed una linea IVA (a copertura dell'IVA sugli investimenti).

Il Finanziamento *Senior*, di importo complessivo pari ad Euro 1.526.053 e durata pari a 15 anni, sarà rimborsato con rate semestrali in base al DSCR Target (pari a 1,30).

L'erogazione avviene nel corso dei primi due anni, che costituisce anche il periodo di preammortamento.

Inoltre, il PEF prevede un finanziamento denominato "Finanziamento IVA" per un ammontare di Euro 556.400 per quanto concerne l'IVA di cui Euro 422.821 per la quota di IVA di costruzione e il residuo in relazione al credito IVA di gestione del primo semestre 2020 dato il regime di split payment.

Il rimborso dell'IVA a credito è ipotizzato avvenire mediante richiesta di rimborsi annuali all'erario con incassi previsti a 24 mesi per la quota di costruzione e con richiesta di rimborsi trimestrali per quanto riguarda l'iva di gestione con incassi previsti a 12 mesi.

In merito alle condizioni finanziarie applicate è stato ipotizzato un tasso complessivo del 4,50% sul Finanziamento *Senior* e del 4,30% sul Finanziamento IVA, in linea con la media delle attuali condizioni del mercato del credito applicate a finanziamenti di medio/lungo termine con parametri simili a quelli previsti per il finanziamento in oggetto.

5.3 COPERTURA DEL FABBISOGNO FINANZIARIO

In base alla leva finanziaria scelta ed alle condizioni di finanziamento descritte è possibile determinare il fabbisogno finanziario dei primi due anni del Progetto che sarà formato dal piano degli investimenti dove sono presenti gli oneri assicurativi, di costruzione e altri oneri qui di seguito citati:

- ➔ Oneri finanziari: nel periodo di investimento l'utilizzo di fonti di copertura finanziaria onerose determina, in tale arco temporale, la maturazione di oneri finanziari che possono essere capitalizzati ed ammortizzati in fase di esercizio secondo quanto già descritto alla voce "ammortamenti".
- ➔ Riserve di cassa: è stata prevista la costituzione di una riserva per servizio del debito, c.d. DSRA (Debt Service Reserve Account), costituita a garanzia della capacità di far fronte agli impegni finanziari della rata di debito e svincolata al momento di estinzione del Finanziamento Senior e una cassa iniziale di partenza, per un valore complessivo di Euro 175.000.
- ➔ Variazione CCN.

Fonti		Impieghi	
Capitale sociale	€ 200.000	Lavori di riqualificazione	€ 1.612.000
Finanziamento soci	€ 454.023	Spese tecniche	€ 188.000
Senior debt	€ 1.526.053	Altri Costi in fase di costruzione	€ 47.740
		Variazione CCN	€ -4.720
		Oneri finanziari e commissioni	€ 162.057
		DSRA e cassa iniziale	€ 175.000
Totale (IVA esclusa)	€ 2.180.076	Totale (IVA esclusa)	€ 2.180.076
Finanziamento IVA costruzione	€ 422.821	Fabbisogno IVA costruzione	€ 422.821
Totale IVA inclusa	€ 2.602.896	Totale IVA inclusa	€ 2.602.896

6 RISULTATI E PRINCIPALI INDICATORI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Per valutare la sostenibilità e la bancabilità dell'operazione nel Piano di Investimento base sono stati utilizzati gli indicatori più diffusi nella prassi valutativa.

6.1 INDICI DI REDDITIVITÀ - TIR

Ai fini della sostenibilità finanziaria dell'iniziativa è stato calcolato il parametro IRR (anche TIR-Tasso Interno di



Rendimento), sia a livello di Progetto (c.d. "TIR Progetto") che a livello di *equity holder* (c.d. "TIR Equity").

Indicatori di Redditività

TIR equity	9,14%
TIR Progetto (post tax)	7,31%

6.2 INDICI DI BANCABILITÀ

Ai fini della bancabilità è stato calcolato il DSCR (*Debt Service Cover Ratio*) che esprime il rapporto annuo tra flusso di cassa disponibile per il servizio del debito e rata del debito (interessi e capitale relativi al Finanziamento *Senior*) e il LLCR (*Loan Life Cover Ratio*) che esprime il rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa del progetto e il debito senior residuo, indicatore della capacità prospettica del progetto di ripagare l'investimento.

Cover Ratios

DSCR minimo	1,30
DSCR medio	1,43
LLCR minimo	1,42
LLCR medio	1,81

INPUT INDUSTRIALI

Date

Avvio progetto	01/01/2020			
Avvio servizi gestione definitiva	01/01/2022			
Scadenza concessione	31/12/2039	1,00		
Durata progettazione/costruzione/gestione transitoria	2,00	24 mesi		
Durata gestione definitiva	18,00	216 mesi		
Durata concessione	20,00	240 mesi		ribasso

Inflazione

2020	2021	2022	2023
1,20%	1,30%	1,50%	1,80%

Corrispettivi per servizi**(IVA esclusa)- Ricavi a Valori correnti**

	IVA	2020	2021	2022	2023
Servizio energia termica	22%	90,00	90,00	90,00	90,00
Servizio energetico elettrico	22%	976,50	976,50	866,50	866,50
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti	22%	330,00	330,00	330,00	330,00
Corrispettivo Manutenzione straordinaria extracanonale	22%	100,00	100,00	100,00	100,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE RICAVI OPERATIVI DI GESTIONE		1.496,50	1.496,50	1.386,50	1.386,50

Costi per servizi**(IVA esclusa)- Costi a Valori correnti**

	IVA	2020	2021	2022	2023
Gas metano	22%	85,00	85,00	510,00	510,00
Energia elettrica	22%	950,00	950,00	300,00	300,00
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti	0%	340,00	340,00	325,00	325,00
manutenzione straordinaria extracanonale	22%	100,00	100,00	100,00	100,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI OPERATIVI DI GESTIONE		1.475,00	1.475,00	1.235,00	1.235,00
		1032,5	1032,5	864,5	864,5

Altri costi di gestione (IVA esclusa) valori correnti IVA

		2020	2021	2022	2023
Gestione spv	22%	30	30	30	30
	0	0	0	0	0
Fidejussione gestione	0%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Assicurazioni gestione		0,58%	0,58%	0,58%	0,58%
		10	10	10	10

Altri ricavi (IVA esclusa)- Valori correnti

	IVA	2020	2021	2022	2023
Canone di disponibilità	22%	0	0	110	110

Contributo pubblico

	IVA	base gara	offerta	
Contributo pubblico in c/costruzione	22%	0	0	ribasso 0%

Altri oneri di costruzione (IVA esclusa)

	IVA	2020	2021	2022	2023
Polizze e fidejussioni fase di costruzione	0%	8	0	0	0
Costituzione SPV e spese di avviamento	22%	5	0	0	0
Due Diligence	22%	35	0	0	0
TOTALE ALTRI COSTI DI COSTRUZIONE		48	0	0	0

INPUT FINANZIARI

Struttura Finanziaria	Valore (€/000)	%	
Capitale sociale	200	9,2%	30,0%
Subordinated debt	454	20,8%	
Senior debt	1.526	70,0%	
Totale Equity e Debt	2.180	100,0%	
DSCR Target	1,3		

LEVA

Caratteristiche del Senior Debt

	Senior Debt
Importo (€/000)	1.526
Durata complessiva	15
Preammortamento	2
Anno di attivazione debt	2020
Primo rimborso quota capitale	2022
Ultimo rimborso quota capitale	2034
Tasso base	1,00%
Spread	3,50%
Tasso di interesse ipotizzato	4,50%
Margine di sicurezza	5
Imposta sostitutiva	0,25%
Fees	3,52%
- di cui up front fee	2,00%
- di cui commitment fee	1,52%
Agency fee (€/000)	5

Caratteristiche del Vat Facility

	Vat Debt
Importo (€/000)	423
Tasso base	1,00%
Spread	3,30%
Tasso di interesse ipotizzato	4,30%
Imposta sostitutiva	0,25%
Fees	3,52%
- di cui up front fee	2,00%
- di cui commitment fee	1,52%

Ipotesi fiscali e finanziarie

Termine Split payment	30/06/2020
Cassa minima post costruzione	50
Interessi attivi su cassa	0,00%
Interessi attivi su riserve vincolate	0,50%
Cassa iniziale	75
DSRA iniziale	100
IRES	24,00%
IRAP	4,20%

Conto Economico

Conto economico (Importi in €000)		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Servizio energia termica		2.153	91	92	94	95	97	99	101	102	104	106	108	110	112	114	116	118	120	122	125
Servizio energetico elettrico		20.957	988	1.001	902	918	934	951	968	986	1.003	1.022	1.040	1.059	1.078	1.097	1.117	1.137	1.157	1.178	1.199
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti		7.896	334	338	343	350	356	362	369	375	382	389	396	403	410	418	425	433	441	449	457
Compensativo Manutenzione straordinaria extracanone		2.393	101	103	104	106	108	110	112	114	116	118	120	122	124	127	129	131	134	136	138
Canone di disponibilità		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Canone di disponibilità		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricarico da contributo pubblico		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi Operativi		35.379	1.514	1.534	1.553	1.573	1.605	1.632	1.659	1.687	1.716	1.745	1.774	1.804	1.834	1.866	1.897	1.929	1.962	1.995	2.029
Gestione spv		-716	-30	-31	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42
Gas metano		-11.337	-86	-87	-531	-540	-560	-560	-580	-580	-591	-601	-612	-623	-634	-646	-657	-669	-681	-693	-705
Energia elettrica		-16.502	-961	-974	-312	-318	-323	-329	-335	-341	-347	-354	-360	-367	-373	-380	-387	-394	-401	-408	-415
Servizio di gestione, conduzione e manutenzione impianti		-7.807	-344	-346	-338	-344	-350	-357	-363	-370	-376	-383	-390	-397	-404	-411	-419	-426	-434	-442	-450
Manutenzione straordinaria extracanone		-2.393	-101	-103	-104	-106	-108	-110	-112	-114	-116	-118	-120	-122	-124	-127	-129	-131	-134	-136	-138
Assicurazioni e fidejussioni		0	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14
Costi Operativi		-30.997	-1.533	-1.553	-1.327	-1.361	-1.375	-1.400	-1.425	-1.451	-1.477	-1.503	-1.530	-1.558	-1.586	-1.614	-1.643	-1.673	-1.703	-1.734	-1.765
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		4.382	-19	-19	226	228	230	232	234	237	239	241	244	246	249	251	254	256	259	262	264
Ammortamento Finanziario beni		-1.942	0	0	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108
Accantonamento O&M&A		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento Finanziario commissioni		-64	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Risultato Operativo (EBIT)		2.376	-19	-19	113	113	117	119	122	124	126	129	131	133	136	138	141	148	151	154	157
Proventi finanziari		6	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Oneri finanziari		-366	-4	-4	-73	-70	-66	-61	-56	-50	-45	-39	-33	-26	-20	-13	-7	0	0	0	0
Oneri finanziari solo		-524	0	0	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-40	-39	-38	-36	-32	-27	-22	-17	-12
Oneri finanziari su		-114	0	0	-10	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agency fee		-79	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Oneri finanziari non capitalizzati		-1.183	-9	-9	-129	-119	-112	-107	-102	-97	-91	-85	-79	-71	-64	-56	-49	-42	-35	-28	-21
Risultato prima delle imposte (EBT)		1.199	-28	-29	-15	-4	6	13	20	28	35	44	53	62	72	83	102	138	151	154	157
Imposte e tasse		-396	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
IRES		-288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		-108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/Perdita di esercizio		803	-28	-29	-21	-9	1	7	14	22	24	27	34	41	49	57	71	97	108	110	112

9

Flussi di cassa anni

Flussi di cassa (importi in €000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Reddito Operativo	2.376	-19	113	115	117	119	122	124	126	129	131	133	136	138	141	148	151	154	157	159
Risultato netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento finanziario	1.942	0	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Accantonamento O&MRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento tecnico	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow Operativo	4.382	-19	226	228	230	232	234	237	239	241	244	246	249	251	254	256	259	262	264	267
Investimenti in beni reversibili	-1.848	-817	-1.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributo pubblico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	0	5	-50	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Variazione IVA	-271	-59	178	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte	-396	0	0	-10	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Cash Flow di progetto	2.138	-1.102	-1.109	344	224	226	228	231	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
Equity	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prestito soci	454	454	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Senior Debt	1.526	320	1.206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento IVA	-423	0	-93	-178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA	423	271	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow per il servizio del debito	4.318	143	156	165	217	224	226	228	231	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
Costi finanziari capitalizzati	-162	-87	-76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari Senior debt	-500	0	-68	-66	-61	-57	-51	-46	-40	-34	-28	-22	-15	-9	-2	0	0	0	0	0
Rimborso quota capitale Senior debt	-1.526	0	-44	-93	-106	-112	-119	-126	-133	-131	-137	-145	-151	-158	-72	0	0	0	0	0
Oneri finanziari Linea a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso quota capitale Linea a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agency fee	-79	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Oneri finanziari Linea IVA	-14	0	-10	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	6	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow ante dividendi	2.043	51	76	39	51	52	53	54	54	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
Δ Debt Service Reserve Account	0	0	-100	0	13	-1	-1	-1	4	0	-1	0	0	0	49	37	0	0	0	0
Δ Operation & Maintenance Reserve Account	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow disponibile per il prestito soci	2.043	51	-24	39	51	52	52	53	58	52	51	52	52	101	187	220	210	214	219	286
Oneri finanziari prestito soci	-586	0	0	-15	-51	-52	-52	-53	-58	-42	-40	-39	-38	-36	-32	-12	0	0	0	0
Rimborso prestito soci	-454	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-11	-13	-15	-47	-223	-136	0	0	0	0
Cash Flow disponibile per i dividendi	1.003	51	-24	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	-68	72	210	214	219
Dividendi distribuiti	-504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Cash Flow	398	51	-24	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	-68	50	50	69	180	180

3

Stato Patrimoniale

Attivo (importo in €000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
B) IMMOBILIZZAZIONI																				
Investimenti in beni reversibili	859	2.006	1.893	1.780	1.667	1.554	1.442	1.328	1.216	1.103	991	878	765	652	539	426	314	202	90	0
Fondo ammortamento finanziario	816	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942	1.942
Investimenti immateriali	0	0	-108	-216	-324	-432	-539	-647	-755	-863	-971	-1.079	-1.187	-1.295	-1.403	-1.510	-1.618	-1.726	-1.834	-1.942
Fondo ammortamento finanziario	43	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
C) ATTIVO CIRCOLANTE																				
II CREDITI	695	835	685	539	533	540	548	556	559	566	574	581	589	595	602	608	614	620	626	632
verso clienti	644	708	535	389	396	402	409	416	423	430	437	445	452	459	466	473	480	487	494	501
verso erario per imposte	373	378	383	389	394	402	409	416	423	430	437	445	452	459	466	473	480	487	494	501
verso erario per IVA	271	330	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
depositi bancari	51	27	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
CASSA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSRA	0	100	100	100	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
Totale Attivo	1.554	2.841	2.578	2.319	2.200	2.095	1.990	1.884	1.775	1.669	1.564	1.459	1.354	1.249	1.144	1.039	934	829	724	619
Passivo (importo in €000)																				
A) PATRIMONIO NETTO																				
I Capitale sociale	172	143	123	114	114	121	138	158	182	209	243	285	334	390	462	536	614	698	788	884
II Riserva Legale	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
III Utile/Perdita a nuovo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi	0	-28	-57	-77	-86	-86	-79	-64	-42	-18	8	41	80	127	181	249	318	391	471	556
IV Utile/Perdita di esercizio	-28	-29	-21	-9	1	7	14	22	24	27	34	41	49	57	71	97	136	184	242	311
B) FONDI PER RISCHI E ONERI																				
Fondo riserva OSMR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) TFR																				
D) DEBITI																				
verso soci	1.383	2.698	2.455	2.206	2.086	1.973	1.854	1.727	1.593	1.460	1.321	1.174	1.020	877	746	621	501	386	276	171
verso banche	474	515	541	531	507	496	484	472	458	444	433	420	405	388	368	345	318	291	264	237
verso fornitori	530	1.799	1.562	1.342	1.240	1.132	1.018	897	768	641	509	368	222	68	0	0	0	0	0	0
verso tributari	378	393	327	333	339	345	351	358	364	371	377	384	391	398	405	413	420	427	435	443
E) RATE E RISCONTI																				
Totale Passivo	1.554	2.841	2.578	2.319	2.200	2.095	1.990	1.884	1.775	1.669	1.564	1.459	1.354	1.249	1.144	1.039	934	829	724	619
Check SP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Check Perce	14%	14%	10%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

INDICATORI

Indicatori di valutazione

Tir del Progetto	7,31%
Tir Equity	9,14%

Indicatori di bancabilità

DSCR medio	1,43
DSCR minimo	1,30
LLCR medio	1,81
LLCR minimo	1,42