




A.S.P. STATI UNITI D'AMERICA
VILLA SANTINA (UD)



INTERVENTO DI RICLASSIFICAZIONE, ADEGUAMENTO ALLE NORME DI
PREVENZIONE INCENDI ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E
GESTIONE ENERGETICA E MANUTENTIVA DELLA RESIDENZA PER
ANZIANI "STATI UNITI D'AMERICA"

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA

ASSEVERAZIONE PEF		TAV: FC.04
 CiviESCO CiviESCO S.r.l. - Energy Service Company Via Vittorio Veneto, 24 - 33100 Udine (UD) - ITALY Tel. 0432 1771 160 - Fax 0432 1771 179 - P.Iva: 002860080304 e-mail: info@civiesco.it - www.civiesco.it	DATA :	Settembre 2020
	REV. :	1
	AGG. :	1
 Friulana Costruzioni S.r.l. Via Diego di Natale, 20/22 - 33039 Sedegiano (Ud) - ITALY Tel. +39 0432 915284 Fax +39 0432 915870 - P.Iva: 02101950307 e-mail: info@friulanacostruzioni.eu - www.friulanacostruzioni.eu		
 ViTre studio S.r.l. Società di Ingegneria Via San Vincenzo, 21 - 36018 Thiene (VI) - ITALY - Tel. 0445-362749 Fax 0445-362365 Cod. Fisc. e P.I. 03466370248 - N° REA VI-327582 - Cap Soc. € 50.000 i.v. Sede I° U.L.: Marco di Rovereto (TN) - Via Il Novembre, 91 - Tel. 0464/842492 - rovareto@vitrestudio.com Sede II° U.L.: Vicenza (VI), Via SS. Apostoli n°6 Tel 0444/1824604 - vicenza@vitrestudio.com Sede III° U.L.: Schio (VI), Via Vicenza n°57/e Tel 0445/511406 - vicenza@vitrestudio.com e-mail: gare@vitrestudio.com - www.vitrestudio.com		

Sommario

Introduzione	3
Il Progetto di Fattibilità Economica	3
Project Financing	3
Il Piano Economico Finanziario nell'ottica del project financing.....	4
Metodologia	5
Sintesi del progetto	6
Assunzioni generali.....	7
Struttura finanziaria.....	8
Costi di realizzazione dell'investimento	8
I Risultati rispetto ai livelli di Equilibrio Economico Finanziario, Redditività e Bancabilità del Progetto.....	9
La Premessa: L'Equilibrio Economico Finanziario.....	9
1.1 – Informazioni Principali: Gestione Operativa.....	11
1.2 – Informazioni Principali: Finanziamenti	11
Fonti e Impieghi:.....	12
1.3 – Informazioni Principali: Conto Economico	13
Conto Economico – Andamento ricavi:	13
2 – Equilibrio Economico Finanziario: sintesi	14
Cassa – Prospetto Grafico:	14
Cash Flow:.....	15
3 – Redditività.....	16
4 – Bancabilità	18
Assunzioni Finanziarie Di Scenario	20
Premessa: Il Piano Economico Finanziario:	20
Il Progetto di Fattibilità Economica	20
Le Fonti di Copertura di un Progetto Tipo	20
Altri Dati rilevanti.....	20
Fiscalità	21

I Rischi.....	21
Gli Indici "WACC" e "Ke".....	21
Conto Economico.....	22
Stato patrimoniale.....	26
Cash Flow.....	30
Indicatori di redditività.....	34
Indicatori di bancabilità.....	36
Indicatori di bilancio.....	38

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente
[Handwritten Signature]

Introduzione

Il Progetto di Fattibilità Economica

Definiamo il concetto di “Progetto di Fattibilità Economica” (di seguito anche “Piano” o “PEF”), che rappresenta, in base al Nuovo Codice degli Appalti 2016 (“Codice dei contratti pubblici” D. lgs. n. 50 18 aprile 2016 il “Codice”), la nuova prima fase di progettazione a cui tutti i Progetti devono attenersi. “Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. ... *omissis*. il progettista incaricato sviluppa, nel rispetto dei contenuti del documento di indirizzo alla progettazione e secondo le modalità indicate dal decreto di cui al comma 3 (contenuti della progettazione), tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1 (livelli di progettazione e finalità da assicurare), nonché elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali ... *omissis* (art. 23 comma 5 D. lgs. 50/2016 s.m.i.)”.

In base a questa definizione il Nuovo Codice degli Appalti, anche alla luce delle ultime modifiche ed integrazioni, mette in luce innanzitutto l'importanza dell'aspetto economico in fase iniziale del Progetto. In secondo luogo si inserisce già nella prima frase e nella definizione stessa di Progetto di Fattibilità il concetto di costi benefici dandogli un'importanza prima sconosciuta e che riprende in qualche misura la Cost-Benefit Analysis, analisi riconosciuta dalla Comunità Finanziaria Internazionale per la valutazione di interventi di grandi Opere Pubbliche. Infine, il Nuovo Codice degli Appalti menziona tra le attività del progetto di fattibilità anche la scelta in merito alla possibile suddivisione del Progetto in lotti funzionali. Tale pratica ancora oggi poco utilizzata risulta in realtà fondamentale per valutare in maniera ottimale la capacità di un Progetto di autofinanziarsi e quindi di ridurre al minimo la copertura degli investimenti.

Project Financing

Il seguente Piano Economico Finanziario è stato sviluppato con uno specifico software creato per l'analisi predittiva degli investimenti, prescindendo dalla tecnologia dei fogli di calcolo, per assicurare oggettività, affidabilità e completezza delle funzioni economiche e finanziarie, a garanzia della Pubblica Amministrazione e in generale di tutti i soggetti che partecipano all'iniziativa.

Il software garantisce quanto segue:

- I Report prodotti permettono una lettura esplicita della maggior parte dei dati esposti indipendentemente dall'aver la formula in chiaro. In particolare, i dati espressi nel Summary sono chiaramente esposti nel report degli Indicatori, ove sono indicati i numeratori e denominatori con i quali sono stati ottenuti, con dettaglio non solo annuale ma volendo anche mensile.
- Gli Algoritmi di calcolo utilizzati a programma sono certificati, nello specifico ciascuno è:

- Espresso in chiaro sull'Handbook del Programma. È riprodotto nel software esattamente secondo la formula indicata. Sono esplicitate le variabili che sono state utilizzate e come le stesse si legano le une alle altre;
- Sono dichiarate le fonti che autorizzano l'utilizzo dell'algoritmo considerato (ad esempio: OIC, UTFP, Borsa di Milano, Università Bocconi, etc...);
- Ogni algoritmo è unico nel Programma in cui si richiede l'utilizzo dello stesso;
- Ogni algoritmo è stato testato su un ampio campione di casistiche.
- Output di Programma:
 - Gli Output sono strutturati secondo gli standard internazionali convenzionali, Linee Guida dell'ANAC e Nuovo Codice degli Appalti.
- Input di Programma:
 - Gli input di Programma sono sottoposti a verifica di congruenza e non modificabili quando il calcolo è stato eseguito a garanzia dell'inalterabilità dell'elaborazione già eseguita.

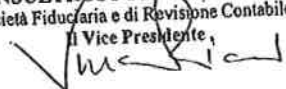
Il Piano Economico Finanziario nell'ottica del project financing

Per Project Financing ("PF" o "Finanza di Progetto") si intende il finanziamento di un progetto in grado di generare, nella fase di gestione, flussi di cassa sufficienti a rimborsare il debito contratto per la sua realizzazione e remunerare il capitale di rischio. Il progetto si presenta come entità autonoma rispetto ai soggetti che lo promuovono e viene valutato dai finanziatori, principalmente, per la sua capacità di generare flussi di cassa. Il Piano Economico Finanziario di un progetto che si sviluppa all'interno di un'iniziativa di Project Financing (Finanza di progetto art. 183 comma 9 del Codice) è l'insieme degli studi e delle analisi che consentono sia una valutazione preventiva della sostenibilità economica dell'iniziativa, sia il disegno della possibile modalità di reperimento dei fondi necessari per garantire il sostegno finanziario.

A partire dalle ipotesi riguardanti i costi ed i ricavi, il Piano ha lo scopo di determinare:

- i fabbisogni finanziari dell'intervento e la capacità del progetto di rimborsare il debito (sostenibilità finanziaria);
- la remunerazione del capitale di rischio a rendimenti di mercato.

È finalizzato a definire il profilo di rischio dell'operazione, i relativi tempi di attuazione e la dimensione della stessa al fine di renderla proponibile ai finanziatori. Nel suo insieme, il Piano deve comprendere tutti gli elementi atti a consentire alla pubblica amministrazione di compiere una propria valutazione sull'iniziativa.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente,


Metodologia

Il presente documento è stato redatto da CiviESCO srl in qualità di capogruppo della costituenda Associazione Temporanea d'Impresa, nel seguito "CiviESCO" nell'ambito di una proposta di finanza di progetto nei servizi, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D. lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

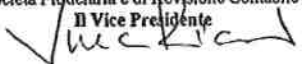
La metodologia operativa è quella del Partenariato Pubblico Privato di iniziativa privata (nel seguito "PPP"), basato su legami contrattuali tra i soggetti partecipanti alle operazioni, in base ai quali uno o più compiti vengono affidati ad un privato, in questo caso CiviESCO. In questo contesto, il modello concessorio è caratterizzato dal legame diretto esistente tra i partner privati e l'utente finale: CiviESCO fornisce un servizio alla collettività, in luogo, ma sotto il controllo, del soggetto pubblico.

Il PPP, originariamente regolata dall'art. 30 del D. lgs. 163/2006 è in dettaglio una concessione di servizi ex art. 183 comma 15 del D. lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Lo scopo del presente Piano Economico Finanziario, è di verificare da un lato la convenienza economica e dall'altro la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa di CiviESCO. A tale fine, esso descrive le ipotesi e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario di copertura per l'intervento di riclassificazione, adeguamento alle norme di prevenzione incendi ed efficientamento energetico della Residenza per Anziani "Stati Uniti d'America" di proprietà dell'A.S.P. Stati Uniti d'America.

Gli investimenti realizzati dal privato rientrano nella piena disponibilità dell'Ente concedente come bene gratuitamente devolvibile al termine del periodo di concessione.

Il Piano Economico e Finanziario dell'operazione proposta è stato dunque predisposto nel rispetto della disciplina contabile e fiscale afferente ai beni gratuitamente devolvibili, che ne prevede l'ammortamento finanziario. Lo scopo dell'adozione di questo principio contabile è quello di valutare in modo attendibile e veritiero la sussistenza dell'equilibrio dell'investimento sotto il profilo economico, finanziario e fiscale.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente


Sintesi del progetto

Procedura	Iniziativa privata di finanza di progetto nei servizi ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D. lgs. 18 aprile 2016, n. 50
Proponente	CiviESCO s.r.l.
Ente Concedente	Azienda Servizi alla Persona "Stati Uniti d'America"
Oggetto della Concessione	Proposta di Partenariato Pubblico Privato per l'intervento di riclassificazione, adeguamento alle norme di prevenzione incendi ed efficientamento energetico e gestione energetica e manutentiva della Residenza per Anziani "Stati Uniti d'America" di proprietà dell'A.S.P. Stati Uniti d'America, ai sensi dell'art. 183 comma 15 D. lgs. 50/2016 e s.m.i.
Durata della Concessione	15 anni, a partire dal verbale di consegna dell'immobile
Costo degli Investimenti accessori ai servizi	€ 4.782.258,48 totale da quadro economico (importo comprensivo di IVA) di cui: <ul style="list-style-type: none"> • € 4.662.758,48 (importo comprensivo di IVA) per la realizzazione di opere volte alla riqualificazione tecnologica degli impianti; • € 119.500,00 (importo comprensivo di IVA) per i costi di strutturazione dell'iniziativa.
Corrispettivo Riconosciuto al Privato	Il corrispettivo per il servizio di della riqualificazione energetica e installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili riconosciuto al Concessionario è costituito da tre componenti, così identificate: <ul style="list-style-type: none"> • Canone annuo forfetario pari a (CINV) € 42.000,00 (importo IVA esclusa) a fronte della realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica e installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, riconosciuto per 15 anni, e non aggiornato all'inflazione; • Componente Gestione (CMAN), pari a € 20.700,00 (importo IVA esclusa) convenzionalmente destinata a coprire i costi per la conduzione e manutenzione degli impianti affidati, convenzionalmente comprendente i costi della manodopera, riconosciuto per circa 13 anni (154 mesi), tale valore verrà aggiornato all'inflazione; • Componente Gestione (CE), pari a € 34.866,00 (importo IVA esclusa) corrispondente all'energia rinnovabile ceduta e autoconsumata dall'edificio, riconosciuto per circa 13 anni (154 mesi), tale valore verrà aggiornato all'inflazione dell'energia.
Incentivi	Tutti i proventi eventualmente derivanti dal riconoscimento di incentivi, tariffe e agevolazioni spettano al Concessionario, entro i limiti e secondo le modalità previste nell'art. 25 dello schema di convenzione: <ul style="list-style-type: none"> • Il Concessionario ha il diritto di trattenere a proprio beneficio i Titoli di Efficienza Energetica eventualmente ottenuti in relazione all'intervento di efficientamento proposto, dandone informazione al Concedente; • Il Concessionario ha altresì il diritto di trattenere a proprio beneficio ogni altro contributo e/o premio e/o agevolazione derivante dall'esecuzione dei lavori eseguiti nell'ambito della Concessione, dandone informazione al Concedente.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente


Assunzioni generali

Le proiezioni economico-finanziarie sono state sviluppate su un orizzonte temporale di 15 anni: le attività di gestione iniziano entro 15 (quindici) giorni, naturali e consecutivi, dalla sottoscrizione della Convenzione con l'ASP Stati Uniti d'America parte integrante del PPP. La realizzazione delle opere edili e impiantistiche volte alla riqualificazione tecnologica degli impianti è prevista all'inizio della concessione; si ipotizza una durata di 26 mesi dall'inizio degli interventi. Non si ipotizza nella fase iniziale la costituzione di una società di progetto per quanto previsto nell'art. 4 della Convenzione. Sulle componenti relative alla manutenzione si è ipotizzato, un tasso composto di inflazione del 2% annuo, in considerazione della durata dell'investimento e della presenza di una componente legata ai materiali ed una legata alla manodopera; per la cessione dell'energia (prodotta dall'impianto fotovoltaico e autoconsumata) dall'edificio si è ipotizzato, un tasso composto di inflazione del 2,5% annuo.

Periodo di Investimento tempistiche lavori	Durata intervento: 26 mesi da inizio interventi. Durante il periodo di investimento si formano le immobilizzazioni, che vengono ammortizzate a partire dal primo anno. Per semplicità, si considera un ammortamento pari a 15 anni.
Struttura Finanziaria	Si assume che il progetto venga finanziato come segue: <ul style="list-style-type: none">• 44,79% Contributo Pubblico Unico iniziale dell'Ente derivato da cessione del contributo Regionale;• 46,63% contribuzione Conto Termico;• 0% con Equity;• 8,58% mediante finanziamento bancario (Base Facility), il quale viene ammortizzato per una durata di 15 anni.
IVA	Durante la gestione si considera un'aliquota IVA del 22% sui costi dell'energia, sui costi di manutenzione ordinaria e sui costi di manutenzione riparativa. Si considera un'aliquota IVA del 22% anche sul canone, in relazione alla destinazione d'uso delle strutture e degli impianti a cui si riferisce il canone. Il progetto genera strutturalmente un credito IVA di cui viene tenuto conto nella dinamica finanziaria; vengono applicate le modalità di gestione IVA che derivano dalla applicazione dello Split Payment.
Tassi di sconto e tempo	Ai fini del calcolo degli indicatori di convenienza economica, segnatamente il VAN del progetto, nonché del Discounted PayBack Period, i flussi del progetto sono attualizzati al costo medio ponderato del capitale (WACC - Weighted Average Cost of Capital). I flussi di cassa sono scontati all'anno 1, in coerenza con le tecniche di valutazione adottate nella finanza aziendale; l'anno 1 è il periodo di investimento.

Struttura finanziaria

Il finanziamento bancario a lungo termine è di importo pari a € 449.781,00, con un tasso annuale nominale del 3,6 %, per una durata di 15 anni. Si accenderanno dei finanziamenti a breve termine al fine di coprire le temporanee necessità di cassa derivanti dallo sfasamento temporale tra il termine dei lavori e l'effettivo incasso del Conto Termico, il Prestito IVA e il Prestito CCN (riferimento al paragrafo 1.2 pag. 11 – "Informazioni Principali: Finanziamenti").

Costi di realizzazione dell'investimento

Il costo complessivo per la realizzazione degli interventi di riclassificazione, adeguamento alle norme di prevenzione incendi ed efficientamento energetico della Residenza per Anziani "Stati Uniti d'America" di proprietà dell'A.S.P. Stati Uniti d'America è stimato pari a € 3.919.884 IVA esclusa ed è composto dai costi relativi all'esecuzione delle opere di riqualificazione energetica e adeguamento normativo per € 3.821.934,00 e dai costi di strutturazione del progetto per € 97.950,00. Su tali costi è stata applicata l'IVA ordinaria del 22%. Di seguito gli input generali relativi agli investimenti.

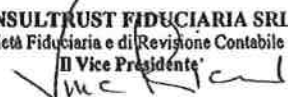
Input Generale Unit "Nuova Unit"													Spese Unit															
Cod.	Progetto	CV0	Scenario	Cod.	Unit	Attività	Periodo Lavori	Min	Periodo Operatività	Max																		
F51	Villa Sarina	8419	Villa Sarina	L516	Nuova Unit	Gestione	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035	154																
Totale																												
Tipologia Unit		Fin. via Unit Unit		Investimenti		Materie Impiegate		IP Costi di Costruzione		I.P.C.M.		Fondi		Imposta														
Tipologia Unit		Afferenza Gratuita		3.919.884		0		752.510		1.445.115		0		0														
Investimenti													Materie Impiegate															
Voci di dettaglio		Inizio		Fine		Tipologia Cost. P.M.		MATERIE IMPIEGATE		I.P.C.M.		I.P.M.		Tipo		Inizio		Fine		N. Mes		Totale		M.I.		Allocaz. Fondi		
Livelli (B)				3.100.000		3.100.000																						
Interventi di riclassificazione della struttura		12	2020	11	2022	1.916.000		1.916.000		22			Finanziario	01/12/2022	30/09/2028	154	1.916.000		0									
Interventi di adeguamento antincendio		10	2020	11	2022	255.000		255.000		22			Finanziario	01/12/2022	30/09/2028	154	255.000		0									
Interventi di efficientamento energetico		10	2020	11	2022	1.200.000		1.200.000		22			Finanziario	01/12/2022	30/09/2028	154	1.200.000		0									
Forniture Accessorie (B)				458.000		458.000																						
Forniture accessi		10	2020	11	2022	458.000		458.000		22			Finanziario	01/12/2022	30/09/2028	154	458.000		0									
Spese Tecniche (B)				321.884		321.884																						
Progettazione dell'infrastruttura e direzione		10	2020	11	2022	321.884		321.884		22			Finanziario	01/12/2022	30/09/2028	154	321.884		0									

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente


I Risultati rispetto ai livelli di Equilibrio Economico Finanziario, Redditività e Bancabilità del Progetto

La Premessa: L'Equilibrio Economico Finanziario

Definiamo il concetto di "Equilibrio Economico e Finanziario" in base al Nuovo Codice degli Appalti 2016, D. lgs. del 18 Aprile 2016, n. 50, ovvero la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito. Per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento. Secondo questa definizione si è valutato innanzitutto l'Equilibrio Finanziario del Progetto come aspetto imprescindibile e sine qua non per la successiva analisi di Redditività e Bancabilità dello stesso.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente


Summary Report "Villa Santina"

Code	Project	Code	Scenario	N. Unit	Reported Period	Period	Operational Period	Month
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022
								30/09/2035
								154

1 - Informazioni Principali

Gestione Operativa	Valore
Rischi	1.448.114
Disinvestimenti	0
Costi di Gestione	-722.564
Investimenti	-3.319.384
Manutenzione Straordinaria	0
Oneri Finanziari	-142.507
Imposte	-147.462
Totale Debito Progressivo	0
Residuo - NON Ammortizzato	0

Finanziamenti	%	Valore
Aziende	0,216	11.451
CPU	74,329	3.852.124
Equity	0,050	0
Privilegiato	8,297	444.731
Prestito Ponte	0,000	0
Prestito IVA	10,485	542.374
Prestito CCN	0,430	22.220
Fin. Soc.	0,000	0

Corto Economico	Valore
MOI (EBITDA)	692.905
MON (EBIT)	958.950
Utile Ante Imposte (EBT)	507.317
Utile Netto (NP)	359.862
Dividendi	0

2 - Equilibrio Eco. Fin.

Ipotesi Temporali	Data
Inizio Lavori	01/10/2020
Inizio Operatività	01/12/2022
Inizio Rimborsi	01/12/2022
Scadenza Effettiva Rimb. PIV.	30/06/2035
Scadenza Richiesta Rimb. PIV.	30/06/2035
Fine Operatività	30/06/2035

CASSA	Data	Valore
Totale Ante Dividendi	30/06/2022	342.864
Totale	30/06/2022	342.864
Minimo annuo	31/10/2025	715
Massimo annuo	31/02/2023	443.264

3 - Redditività

VAN	Valore
VAN Progetto pre Imposte	512.348
VAN Progetto post Imposte	395.016
VAN Azionista pre Imposte	375.147
VAN Azionista post Imposte	314.791

PBP	Data
PBP Progetto pre Imposte	31/10/2023
PBP Progetto post Imposte	31/10/2023
PBP Azionista pre Imposte	31/10/2020
PBP Azionista post Imposte	31/10/2020

TIR	Annuale %
TIR Progetto pre Imposte	20,392
TIR Progetto post Imposte	25,593
WACC	2,796
TIR Azionista pre Imposte	NC
TIR Azionista post Imposte	NC
Costo Equity	11,770
Tasso di Crescita (g)	NC

4 - Bancabilità

DSCR	Valore
Media	11,043
Minimo annuo	20,09/2035
Senior DSCR	Valore
Media	17,891
Minimo annuo	31/12/2034
0,875	

LLCR	Valore
Media	1,671
Minimo annuo	31/12/2034
0,917	

Senior LLCR	Valore
Media	1,262
Minimo annuo	31/12/2034
0,923	

Legenda:

WACC = Costo medio ponderato del capitale medio ponderato dal costo di Equity e Debito, secondo le tabelle Formule (Costo Equity = Equity / (Debito+Equity) * (1-Tasso Imposta) + (Costo Debito) / (Debito+Equity) * Tasso Imposta)

Costo Equity = Somma del tasso richiesto e del premio su Equity, moltiplicato per il peso di Equity nella struttura del capitale. Formula: Tasso Risk Free + (Costo di Equity Market Risk Premium) * Equity Beta

CP = Capitale Proprio

CP+FS = Capitale Proprio + Finanziamento Soci

PNP+PI = Prezzi Neti Principali + Imposte Figurative

IHR = Investment Interest + Imposte Reali

PBP = Pay Back Period

TV = Terminal Value

EV = Enterprise Value

1 Rappresenta il Prospetto di massima sintesi del Progetto che definisce:

- o Principali informazioni: sintesi delle Gestione Operativa di base, delle Fonti di copertura e del Conto Economico del Progetto;
- o Equilibrio Economico e Finanziario;
- o Redditività;
- o Bancabilità;



1.1 – Informazioni Principali: Gestione Operativa

Riporta in Sintesi i valori delle grandezze operative in cui si evidenziano le grandezze operative di base del Progetto.

1 - Informazioni Principali	
Gestione Operativa	Valore
Ricavi	1.448.114
Disinvestimento	0
Costi di Gestione	-752.509
Investimenti	-3.019.824
Manutenzione Straordinaria	0
Oneri Finanziari	-142.597
Imposte	-147.452
Totale Debito Progresso	0
Residuo - NON Ammortizzato	0

1.2 – Informazioni Principali: Finanziamenti

Evidenza la sintesi delle Fonti necessarie a gestire la copertura finanziaria del Progetto. Questo riepilogo individua sinteticamente l'ottimizzazione delle Fonti così come sono state calcolate dal Software, tenendo conto della Capacità di Autofinanziamento del Progetto. In particolare, questo Progetto non presenta una particolare capacità di autofinanziarsi e quindi richiede un apporto di altre fonti.

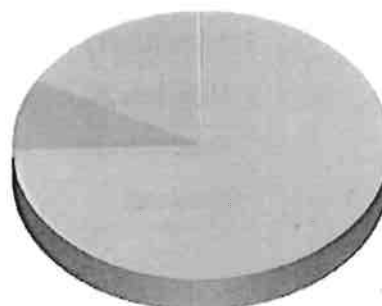
Finanziamenti	%	Valore
Autofinanz.	0,219	11.451
CPU	74,309	3.892.124
Equity	0,000	0
Privilegiato	8,587	449.781
Prestito Ponte	0,000	0
Prestito IVA	16,485	862.374
Prestito CCN	0,420	22.020
Fin. Soci	0,000	0

Fonti e Impieghi:

Villa Santina										
Conto	Descrizione	Cod.	Spese	N. Linea	Periodo Inizio	Periodo Fine	Mese	Periodo Copertura	Unità	
PSI	Via Sardinia	5112	Via Sardinia	25	01/10/2020	31/11/2022	26	01/11/2022	30/09/2035	154

Fonti Impieghi

Contributo Pubblico Union Copertura.....	3.262.124
Capitale Proprio Copertura.....	0
Debito Privilegiato Copertura.....	429.781
Prestito IVA Copertura.....	662.374
Autofinanziamento Copertura.....	11.451



5215731

Considerazioni: in alto si può vedere la rappresentazione grafica del valore assoluto delle principali fonti attivate per questo Progetto.

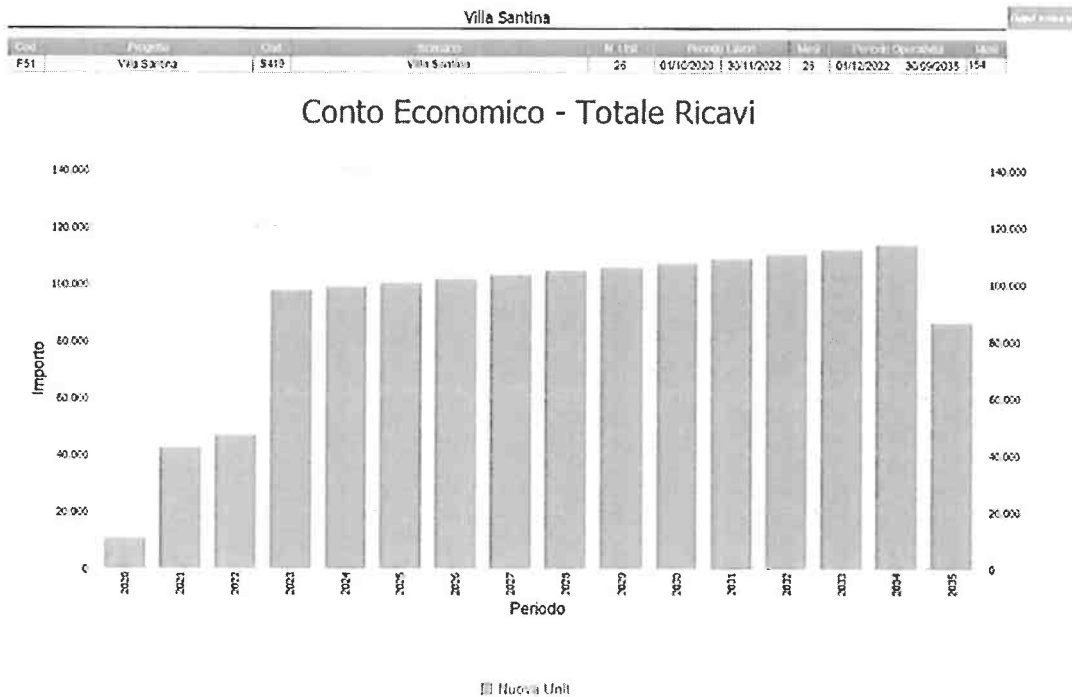
CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente
[Signature]

1.3 -- Informazioni Principali: Conto Economico

Evidenza la sintesi delle Grandezze Economiche di Base del Piano. L'Utile Netto è positivo quindi in termini contabili il Progetto genera ricchezza. Il ritorno economico si riduce in particolar modo al momento del MON (EBIT), quindi la spesa maggiore che il Progetto deve sostenere è quella relativa alle immobilizzazioni (investimenti e/o manutenzioni straordinarie).

Conto Economico	Valore
MOL (EBITDA)	696.805
MON (EBIT)	658.980
Utile Ante Imposte (EBT)	507.317
Utile Netto (NP)	359.866
Dividendi	0

Conto Economico -- Andamento ricavi:



Considerazioni: il grafico in alto evidenzia il fatturato apportato da ciascuna Business Unit del Progetto nel corso della sua vita utile.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente
V. M. Ricci

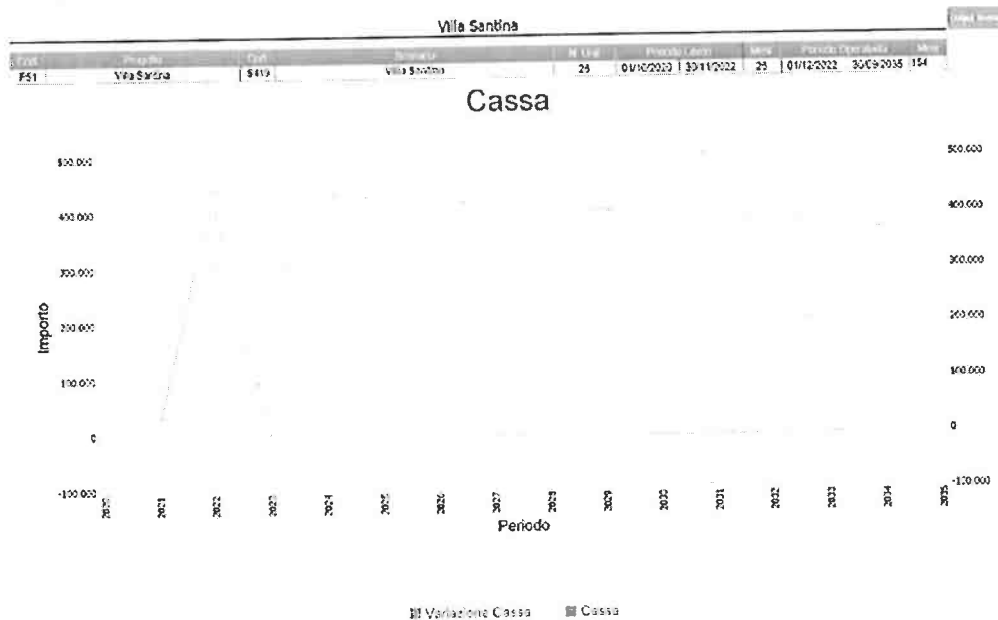
2 – Equilibrio Economico Finanziario: sintesi

Evidenzia l'equilibrio finanziario in termini di capacità di rimborso del Debito e l'Equilibrio economico in termini di Cassa sopra lo 0 (zero). La Cassa di Periodo, e quindi anche la Cassa Finale, è sempre maggiore o vicina al valore 0 (zero); pertanto in termini di cassa il Progetto è fattibile.

2 - Equilibrio Eco. Fin.	
Ipotesi Temporali	Data
Inizio Lavori	01/10/2020
Inizio Operatività	01/12/2022
Inizio Rimborso	01/12/2022
Scadenza Effettiva Rimb. Priv.	30/09/2035
Scadenza Richiesta Rimb. Priv.	30/09/2035
Fine Operatività	30/09/2035

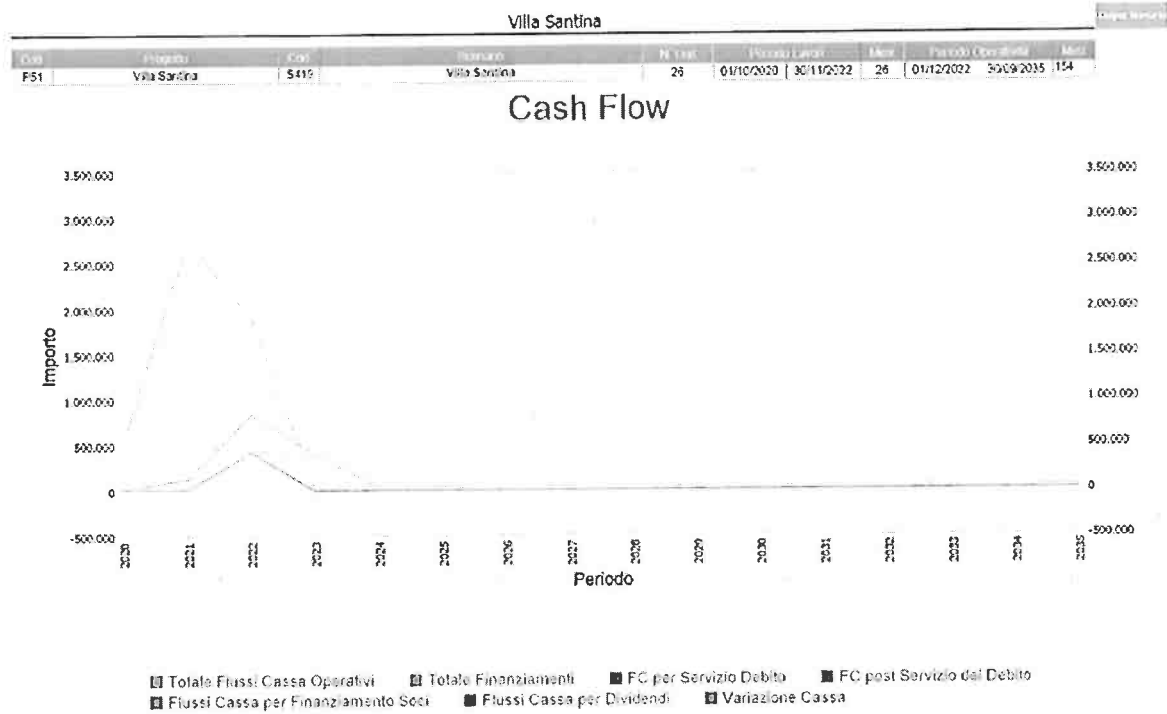
Cassa	Data	Valore
Totale Ante Dividendi		359.864
Totale		359.864
Minimo annuo	31/10/2020	715
Massimo annuo	31/05/2023	443.264

Cassa – Prospetto Grafico:



Considerazioni: in alto si ha la rappresentazione grafica dell'andamento della Cassa Finale del Progetto.

Cash Flow:



Considerazioni: in alto si ha la rappresentazione grafica dell'andamento delle principali variabili di cassa del Progetto.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente
[Signature]

3 – Redditività

Gli Indici di Redditività sono espressi dagli Indici Finanziari che riassumono anche il rischio di impresa, rispetto agli indici economici e tengono conto tra l'altro di:

- Durata dell'Opera
- Parametri Macroeconomici quale indice:
 - Indice Beta
 - Rendimento di Investimento in assenza di Rischio: Btp 30
 - Rendimento della tipologia di opera

Il VAN è il Valore Attuale Netto e ottiene dall'attualizzazione dei Flussi di Cassa.²

- VAN di Progetto pre/post Imposte: ossia il valore attualizzato dei Flussi di Cassa del Progetto senza considerare la logica finanziaria adottata;
- VAN dell'Azionista pre/post Imposte: ossia il valore attualizzato dei Flussi di Cassa del Progetto che l'Operatore ottiene, una volta soddisfatti gli Istituti di Credito attivati.

Considerazioni sul PBP: Rappresenta la data in cui il VAN diventa > 0 ed è l'equivalente finanziario del Break Even Point.

Considerazioni sul TIR:³ Il Tasso Interno di Rendimento è definito come il tasso di sconto al quale un investimento presenta un VAN pari a 0, in corrispondenza del quale il risultato economico finale di un'operazione si annulla. Il Progetto è redditizio in quanto i VAN sono tutti positivi e i TIR sono superiori ai rispettivi WACC e Costo dell'Equity. Il Progetto presenta buoni margini di sicurezza sia in generale che per l'Operatore, in quanto il PBP indica una data lontana dalla chiusura del Progetto.

Legenda:

- CP: Capitale Proprio
- CP+FS: Capitale Proprio + Finanziamento Soci
- PNP+IF: Prestiti Non Principali + Imposte Figurative
- II+IR: Investimenti Indiretti + Imposte Reali

² NB: Dal confronto con i dividendi versati si vede la differenza dell'approccio finanziario da quello economico e fa capire come sia l'aspetto finanziario che costituisce il completamento dell'approssimazione corretta della realtà e delle aspettative di Progetto.

³ NB: Per essere considerati ottimali i TIR di Progetto devono essere superiori al WACC, mentre i TIR dell'Azionista devono essere superiori al Costo dell'Equity.

3 - Redditività

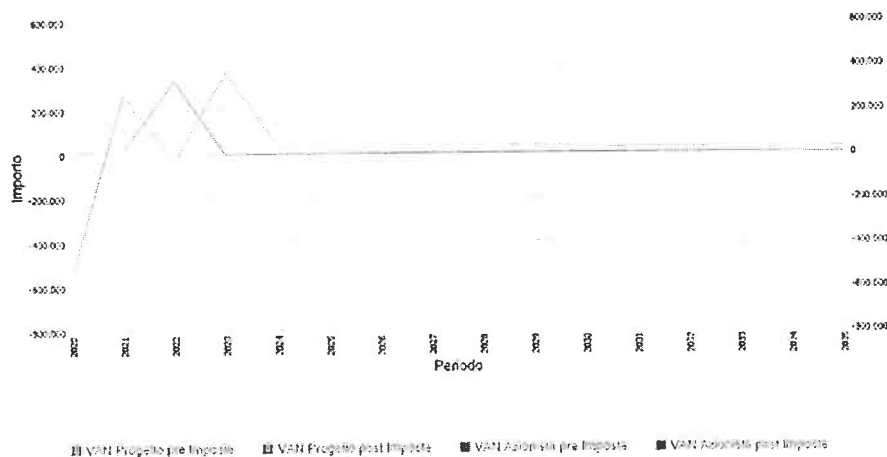
VAN		Valore
VAN Progetto pre Imposte	(II+IR)	512.348
VAN Progetto post Imposte	(II+IR)	305.316
VAN Azionista pre Imposte	(CF)	375.147
VAN Azionista post Imposte	(CF)	314.751

PBP		Data
PBP Progetto pre Imposte	(II+IR)	31/10/2023
PBP Progetto post Imposte	(II+IR)	31/10/2023
PBP Azionista pre Imposte	(CF)	31/10/2020
PBP Azionista post Imposte	(CF)	31/10/2020

TIR		Annuale %
TIR Progetto pre Imposte	(II+IR)	29,392
TIR Progetto post Imposte	(II+IR)	25,593
WACC Standard		2,736
TIR Azionista pre Imposte	(CF)	NC
TIR Azionista post Imposte	(CF)	NC
Costo Equity		11,770
Tasso di Crescita (%)		NC

Conto	Descrizione	Codice	Ente	Periodo	Periodo Inizio	Periodo Fine	Periodo	Periodo Inizio	Periodo Fine
PS1	Villa Sabina	5411	Villa Sabina	26	01/10/2023	31/11/2022	26	01/10/2022	30/09/2023

Analisi redditività



Considerazioni: il grafico in alto dà un quadro chiaro degli scostamenti nei 4 tipi di VAN e delle differenze tra di loro.

4 – Bancabilità

Gli Indici di Bancabilità determinano la possibilità della Banca di concedere il prestito bancario. Questi indici sono positivi quando sono mediamente superiori a 1,30, che significa che i flussi di cassa generati sono mediamente superiori del 30% del Servizio del Debito, quindi cautelano la Banca in termini di rimborsabilità dei prestiti concessi. In merito a quanto detto la Bancabilità è valutata in base a 2 tipi di ottica ben distinti ed entrambi rilevanti:

- La Bancabilità del Debito complessivo: ossia non solo del Debito Privilegiato ma anche del Prestito IVA, Prestito CCN e Prestito Ponte che sono stati accesi: DSCR e LLCR;
- La Bancabilità del Debito Privilegiato: ossia del Debito Principale di copertura degli Investimenti e che è rimborsato in forma privilegiata per l'appunto rispetto a tutti gli altri tipi di debito: Senior DSCR e Senior LLCR.

Inoltre, per ciascuno di questi aspetti della Bancabilità è stata compiuta una valutazione dei seguenti indici:

- DSCR⁴: ossia l'indice che mette in luce il rapporto tra cassa e servizio del debito per ciascun anno della durata del Rimborso e quindi evidenzia la capacità di rimborso del Progetto anno per anno.
- LLCR: ossia l'indice che mette in luce il rapporto tra cassa residuale e debito residuale in ciascun anno della durata del Rimborso e quindi evidenzia la capacità residuale di rimborso del Progetto al termine di ciascun anno.

Il Progetto è bancabile, cioè, in altre parole, il Progetto genera flussi di cassa in grado di ripagare i debiti contratti con le Banche, in quanto le medie del Senior DSCR e Senior LLCR sono entrambi superiori a 1,3.

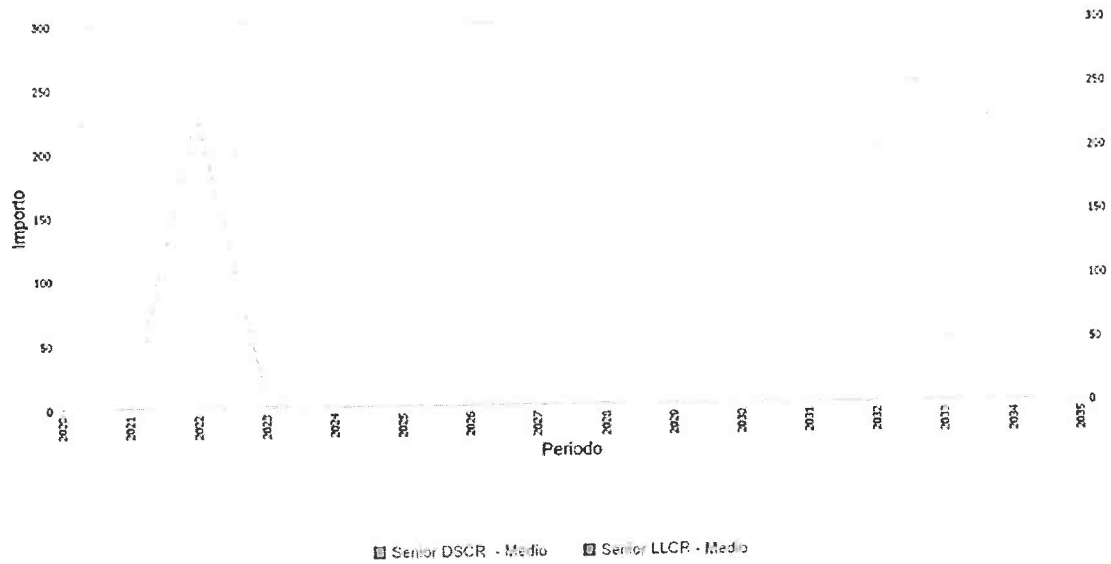
4 - Bancabilità		
DSCR		Valore
Media		11,943
Minimo annuo	30/09/2036	0,833
Senior DSCR		Valore
Media		17,891
Minimo annuo	31/12/2034	0,875
LLCR		Valore
Media		1,071
Minimo annuo	31/12/2034	0,917
Senior LLCR		Valore
Media		1,256
Minimo annuo	31/12/2034	0,928

⁴ NB: Se Senior DSCR e Senior LLCR presentano un picco negativo in periodi in cui la cassa di Progetto è ampiamente positiva, il dato non è significativo.

Villa Santina

Cost.	Progetto	Crit.	Scenario	N. Unit.	Periodo Lavori	Mesi	Periodo Operatività	Mesi
F51	Villa Santina	5419	Villa Santina	25	01/10/2020 30/11/2022	25	01/12/2022 30/09/2035	154

Analisi bancabilità



Considerazioni: il grafico in alto dà una rappresentazione grafica dei principali indici di Bancabilità nel corso della vita utile del Progetto, vale a dire: DSCR, Senior DSCR, LLCR, Senior LLCR.

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente:
V. Mariani

Assunzioni Finanziarie Di Scenario

Premessa: Il Piano Economico Finanziario:

Il Progetto di Fattibilità Economica

Osserviamo quanto afferma il Nuovo Codice degli Appalti in merito all'esame delle proposte in tema di Finanza di Progetto: "L'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del Progetto definitivo presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione". In base a questa osservazione il Nuovo Codice degli Appalti dichiara di fatto che la valutazione economico di un Progetto deve sempre andare di pari passo con la sua valutazione finanziaria. Occorre pertanto definire i parametri finanziari alla base del Progetto ivi preso in esame.

Le Fonti di Copertura di un Progetto Tipo

Le fonti di copertura sono i mezzi necessari alla copertura degli Investimenti nella loro globalità. Per impostare un'analisi finanziaria completa ed esauriente del Progetto devono essere definite precise e dettagliate assunzioni relativamente ai seguenti tipi di fonti:

- Fonti Onerose Principali:
 - Capitale Proprio (Equity)
 - Debito Privilegiato
 - Finanziamento Soci
- Altre Fonti Onerose:
 - Prestito su IVA
 - Prestito su Capitale Circolante
 - Prestito Ponte
- Fonti Gratuite Interne:⁵
 - Gestione dell'Autofinanziamento dell'Investimento iniziale
 - Gestione dell'Autofinanziamento per Conti di Riserva
- Fonti Gratuite Esterne:
 - Contributo Pubblico Unico
 - Deduzione IVA del Contributo Pubblico su Investimenti

Altri Dati rilevanti

Vi sono una serie di ulteriori dati finanziari e macroeconomici che, se presenti, sono rilevanti ai fini della completa valutazione del Progetto. Tra questi: Fideiussioni, Riserva Legale (se è stata costituita una SPV per gestire il Progetto) e Inflazione.

⁵ NB: La Capacità di Autofinanziamento evidenzia la gestione caratteristica del Project Financing che si finanzia attraverso i flussi di cassa generati. Questo avrà un ruolo fondamentale per l'Equilibrio Economico e Finanziario.

Fiscaltà

Alla luce delle recenti svolte normative in materia, risulta inoltre di fondamentale importanza la gestione della fiscalità complessiva del Progetto. In particolare, l'esame dettagliato dell'IRES, dell'IRAP e della gestione IVA rappresenta ormai una condizione sine qua non per valutare realisticamente il Progetto.

I Rischi

Si premette che il Nuovo Codice degli Appalti indica chiaramente quali sono le principali categorie di Rischi, vale a dire:

- "Rischio di costruzione", il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di Progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera.
- "Rischio operativo", il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al Concessionario. Si considera che il Concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della Concessione. La parte del rischio trasferita al Concessionario deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal Concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.
- "Rischio di domanda", il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi flussi di cassa.
- "Rischio di disponibilità", il rischio legato alla capacità, da parte del Concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti.

Gli Indici "WACC" e "Ke"

Una valutazione completa ed affidabile di un Progetto non può infine non passare attraverso l'osservazione del Progetto nel Contesto in cui è integrato. In particolare per "Contesto" si intende in questa sede il Mercato (Settore) e il Paese di riferimento del Progetto stesso.

Pertanto è bene che, insieme ai Rischi specifici del Progetto (i cosiddetti "Rischi Idiosincratici") di cui si è detto in precedenza, il Progetto consideri anche i Rischi del Sistema Mercato e del Sistema Paese che influiscono sul Progetto (i cosiddetti "Rischi Sistemici").

Per valutare correttamente tali "Rischi Sistemici" i modelli internazionali di finanza prevedono l'attualizzazione dei flussi di cassa di Progetto e dell'Operatore rispettivamente ai Tassi del "WACC" (Weighted Average Cost of Capital) e del "Ke" (Cost of Equity).

Conto Economico

Conto Economico "Villa Santina"

Cod. Progetto	Cod. Società	N. Unit.	Periodo Operatività					Mese			
			2020	2021	2022	2023	2024				
PS1	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2025	154			
Descrizione			2020	2021	2022	2023	2024	2025			
Conto Economico											
	Ricavi Operativi	618.114	0	4.631	56.566	59.514	60.892	62.302	63.745	65.223	66.734
	Altri Ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Canone DAL Concedente	630.000	10.500	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
	Contr. Pub. in C.to Esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale Ricavi	1.448.114	10.500	42.000	97.566	101.514	102.892	104.302	105.745	107.223	108.734
	Variazione Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Debitto: Variazione Rimanenze Lavori CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Debitto: Meno Riscotti vs CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Valore di Produzione	1.448.114	10.500	42.000	97.566	101.514	102.892	104.302	105.745	107.223	108.734
	Canone AL Concedente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Costi Operativi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Costi del Personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Costi Amministrativi	-51.641	-750	-3.000	-3.050	-3.121	-3.184	-3.247	-3.312	-3.378	-3.446
	Costi Commerciali e Marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Spese Generali	-40.630	0	-3.400	-30.240	-30.955	-31.584	-32.279	-32.995	-33.716	-34.453
	Altri Costi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Mantenimento Ordinaria	-200.039	0	-1.500	-18.000	-18.260	-18.722	-19.182	-19.644	-20.103	-20.576
	Imposte Locali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale Costi di Gestione	-752.509	-750	-3.000	-51.361	-52.448	-53.559	-54.693	-55.852	-57.035	-58.243
	MOL (EBITDA)	695.605	9.750	39.000	46.205	48.464	49.040	49.607	50.172	50.738	51.304
	Totale Ammortamenti	-30.720	0	0	-240	-2.862	-2.862	-2.862	-2.862	-2.862	-2.862
	Debitto: Ammortamento Lavori CPU	-3.628.349	0	0	-25.513	-305.144	-305.144	-305.144	-305.144	-305.144	-305.144
	Debitto: Meno Riscotti vs CPU	3.892.124	0	0	25.274	303.282	303.282	303.282	303.282	303.282	303.282
	Accio Fondi Van	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Accio Fondo BGD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MON (EBIT)	658.880	9.750	39.000	38.431	43.343	44.179	44.745	45.311	45.877	46.443

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente

Conto Economico "Villa Santina"

Cod	Progetto	Conto	M. Unif.	Periodo Layout	Mese	Periodo Operatività	Misc
P51	Villa Santina	S419	1	01/10/2020 - 30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035 154
Descrizione:		2002	2003	2004	2005		
Totale							
Conto Economico							
	Ricavi Operativi	818.114	69.865	71.485	54.858		
	Altri Ricavi	0	0	0	0		
	Canone DAL Concedente	630.000	42.000	42.000	31.500		
	Contr. Pub. in C.to Esercizio	0	0	0	0		
	Totale Ricavi	1.448.114	111.865	112.485	86.358		
	Variazione Rimanenze	0	0	0	0		
	Dettaglio: Variazione Rimanenze Londo CPU	0	0	0	0		
	Dettaglio: Meno Racconti vs CPU	0	0	0	0		
	Valore di Produzione	1.448.114	111.865	112.485	86.358		
	Canone AL Concedente	0	0	0	0		
	Costi Operativi	0	0	0	0		
	Costi del Personale	0	0	0	0		
	Costi Amministrativi	-51.641	-3.905	-3.881	-2.968		
	Commerciale e Marketing	0	0	0	0		
	Spese Generali	-440.820	-37.595	-39.424	-27.247		
	Altri Costi	0	0	0	0		
	Manutenzione Ordinaria	-230.036	-21.942	-20.381	-17.121		
	Imposte Locali	0	0	0	0		
	Totale Costi di Gestione	-752.569	-63.342	-64.686	-47.337		
	MOL (EBITDA)	695.605	48.523	48.799	39.021		
	Totale Ammortamenti	-36.726	-2.862	-2.862	-2.145		
	Dettaglio: Ammortamento Londo CPU	-3.325.840	-206.144	-206.144	-259.607		
	Dettaglio: Meno Ricconti vs CPU	3.892.124	303.282	303.282	227.462		
	Acc.to Fondi Vari	0	0	0	0		
	Acc.to Fondo BGD	0	0	0	0		
	MON (EBIT)	658.880	45.393	45.661	36.876		

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente

Conto Economico "Villa Santina"

Cod. Progetto	Cod. Scatario	N. Unit.	Periodo Loro		Mesi	Periodo Operativa		Mesi	Totale									
			2020	2021		2022	2023			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
P51	Villa Santina	S419						1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035	154				
Conto Economico																		
	Interessi Debito Privilegiato		0	0	-1.249	-15.647	-14.616	-13.549	-12.440	-11.292	0	-10.101	-9.807	-7.598	-6.252			
	Comm. Bancarie Dobbio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi Prestito IVA		-38.702	-9.401	-18.159	-10.503	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25			
	Comm. Bancarie Prestito IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi Prestito CCN		-31	0	0	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4			
	Comm. Bancarie Prestito CCN		-204	0	0	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15			
	Interessi Finanziamento Soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Comm. Bancarie Finanziamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi Prestito Ponte CPU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Comm. Bancarie Prestito Ponte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Agency Fee		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Fees da Fidejussione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Totale Interessi e Commissioni		-151.563	-208	-9.401	-26.270	-14.663	-13.593	-12.466	-11.337	0	-10.148	-8.913	-7.634	-6.300			
	Interessi DSRA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva MS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva Vari		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva CPU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Plusvalenze e Minusvalenze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Utile Ante Imposte (EBT)		507.317	9.452	29.599	17.073	28.879	30.153	31.473	32.841	32.841	34.258	35.727	37.249	38.826			
	Imposte		-147.452	-2.649	-8.030	-5.756	-8.029	-9.940	-9.259	-9.405	-9.405	-9.954	-10.315	-10.650	-11.073			
	Utile Netto (NP)		359.865	6.803	20.574	11.285	20.250	21.210	22.205	23.236	23.236	24.304	25.412	26.559	27.747			
	Riserva Legale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Dividendi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Riserva Straordinaria		359.865	6.803	20.574	11.285	20.250	21.210	22.205	23.236	23.236	24.304	25.412	26.559	27.747			
	Perdite Portate a Nuovo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente


Conto Economico "Villa Santina"

Conto Economico

Cod.	Prodotto	Cod.	Societario	N. Unit.	Periodo Lavori	Mea	Periodo Operativa	Misur.
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	26	01/12/2022	30/09/2035 154
Descrizione		2032	2033	2034	2035			
Totale								
Conto Economico								
	Interessi Dabito Privilegiato	-4.897	-2.463	-1.995	-488			
	Comm. Bancarie Debito	0	0	0	0			
	Interessi Prestito IVA	-25	-25	-25	-15			
	Comm. Bancarie Prestito IVA	0	0	0	0			
	Interessi Prestito CCN	-5	-5	-5	-5			
	Comm. Bancarie Prestite CCN	-15	-15	-15	-15			
	Interessi Finanziamento Soci	0	0	0	0			
	Comm. Bancarie Finanziamento	0	0	0	0			
	Interessi Prestito Ponte CPU	0	0	0	0			
	Comm. Bancarie Prestito Ponte	0	0	0	0			
	Agency Fee	0	0	0	0			
	Fees da Fidejussione	0	0	0	0			
	Totale Interessi e Commissioni	-4.934	-3.509	-2.032	-528			
	Interessi DGRN	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva MS	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva Van	0	0	0	0			
	Interessi C.to Riserva CPU	0	0	0	0			
	Plusvalenze e Minusvalenze	0	0	0	0			
	Utile Ante Imposte (EST)	40.459	42.152	43.906	36.348			
	Imposte	-11.450	-11.997	-12.359	-13.162			
	Utile Netto (NFI)	28.978	30.255	31.577	26.187			
	Riserva Legale	0	0	0	0			
	Dividendi	0	0	0	0			
	Riserva Strordinaria	28.978	30.255	31.577	26.187			
	Perdite Portate a Nuovo	0	0	0	0			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Finanziaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente

Stato patrimoniale

Stato Patrimoniale "Villa Santina"

Output Microsoft

Cod. Progetto	Cod.	Scenario	N. Unit	Periodo Lavori		Mese	Periodo Operatività		Mese			
				2020	2021		2022	2023		2024	2025	2026
P51	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035	154			
Stato Patrimoniale												
Attivo												
Immobilitazioni Materiali	452.294	2.261.472	3.894.430	3.588.995	3.293.539	2.978.094	2.672.648	2.367.203	2.061.757	1.756.312	1.450.866	1.145.421
Immobilitazioni Immateriali	1.354	7.150	8.906	8.207	7.509	6.810	6.112	5.413	4.714	4.016	3.317	2.619
Totale Immobilizzazioni	453.648	73.503	36.486	33.624	30.762	27.901	25.039	22.177	19.315	16.454	13.592	10.730
Dettaglio: Immobilizzazioni Lorde CPU	453.648	2.268.621	3.903.336	3.597.192	3.291.048	2.984.904	2.678.760	2.372.616	2.066.472	1.760.327	1.454.183	1.148.039
Dettaglio: Meno Detrazione CPU	0	-2.342.124	-3.868.850	-3.563.568	-3.260.286	-2.957.003	-2.653.721	-2.350.439	-2.047.156	-1.742.874	-1.440.391	-1.137.209
Rimanenza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettaglio: Rimanenze Lorde CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettaglio: Meno Detrazione CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti Commerciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Attivo Circolante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito IVA	97.360	389.439	356.243	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.to Riserva Manut. Straord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.to Riserva Vari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSRA	0	0	9.806	1.015	501	1.472	1.425	1.375	1.323	1.267	1.209	1.148
C.to Riserva CPU	0	532.947	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cassa	6.300	19.474	443.264	438.505	432.931	425.763	419.501	413.123	406.625	400.005	393.254	386.369
Totale Attivo Non Immobilizzato	103.660	941.860	809.414	439.521	433.432	427.235	420.925	414.498	407.948	401.272	394.464	387.518
Totale Attivo	557.308	868.357	845.900	473.145	464.194	455.136	445.964	436.675	427.264	417.726	408.056	398.248

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente




Stato Patrimoniale "Villa Santina"

Output: Summary

Cod	Progetto	Cod.	Solitario	N. Unit	Periodo Lavori	Mesi	Periodo Operatività	Mesi
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	26	01/12/2022	30/09/2035 154
Descrizione		2032	2033	2034	2035			
Stato Patrimoniale								
Attivo								
Attivo Immobilitato	Immobilitazioni Materiali	839.975	534.530	229.084	0			
	Immobilitazioni Immateriali	1.920	1.221	523	0			
	Totale Immobilitazioni	7.869	5.007	2.145	0			
	Dettaglio: Immobilitazioni Lorde CPU	841.895	535.751	229.607	0			
	Dettaglio: Meno Detrazione CPU	-834.027	-530.744	-227.462	0			
Attivo Circolante	Rimanenze	0	0	0	0			
	Dettaglio: Rimanenze Lordo CPU	0	0	0	0			
	Dettaglio: Meno Detrazione CPU	0	0	0	0			
	Crediti Commerciali	0	0	0	0			
	Totale Attivo Circolante	0	0	0	0			
Attivo Non Immobilitato	Credito IVA	0	0	0	0			
	C.to Riserva Manut. Straord.	0	0	0	0			
	C.to Riserva Vari	0	0	0	0			
	DSRA	1.084	1.016	945	0			
	C.to Riserva CPU	0	0	0	0			
Totale Attivo Non Immobilitato	379.344	372.174	364.853	359.864				
Totale Attivo	380.428	373.191	365.798	359.864				
		388.297	378.198	367.943	359.865			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente



Stato Patrimoniale "Villa Santina"

Original Document

Cod.	Progetto	Cod.	Storico	N. Unit	Periodo Lavori		Mesi		Periodo Operativa		Mesi
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035	154	
Stato Patrimoniale											
Passivo											
Passivo a Breve		2.649	644	702	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
Debito vs Erario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deb. Comm. e Acconti Cliente		2.649	644	702	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
Totale Passivo a Breve		2.649	644	702	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
Passivo Consolidato		449.781	449.781	447.479	419.310	390.109	328.464	295.938	227.273	191.044	153.489
Debito Privilegiato		98.075	390.154	357.058	715	715	715	715	715	715	715
Prestito IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prestito CCN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prestito Ponte CPU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Passivo Consolidato		547.856	839.935	804.537	420.025	390.824	329.179	296.653	227.988	191.759	154.204
Fondi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo BGD		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Fondi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale Proprio		6.803	20.974	12.882	11.285	20.250	22.205	23.236	24.304	25.412	26.559
Utile Netto (NP)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserva Legale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi Non Versati		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserva Straordinaria		6.803	27.777	27.777	40.660	51.945	93.405	115.610	138.847	163.151	188.563
Perdite Portate a Nuovo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Patrimonio Netto		6.803	27.777	40.660	51.945	72.195	115.610	138.847	163.151	188.563	215.121
Totale Passivo		557.308	868.357	845.900	473.145	464.194	445.964	436.675	427.264	417.726	398.248

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente.

Stato Patrimoniale "Villa Santina"

Cod	Progetto	Cod	Scenario	N. Unit	Periodo Lavori	Mese	Periodo Operatività	Mesi
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020 - 30/11/2022	26	01/12/2022 - 30/09/2035	154
Descrizione:		2032	2033	2034	2535			
Stato Patrimoniale								
Passivo								
Passivo a Breve	Debito vs Erano	1.175	1.175	1.175	0			
	Deb. Comm. e Acconti Cliente	0	0	0	0			
	Totale Passivo a Breve	1.175	1.175	1.175	0			
Passivo Consolidato	Debito Privilegiato	114.560	74.205	32.375	-0			
	Prestito IVA	715	715	715	0			
	Prestito CON	0	0	0	0			
	Finanziamento Soci	0	0	0	0			
	Prestito Ponte CPU	0	0	0	0			
	Totale Passivo Consolidato	115.275	74.921	33.090	-0			
Fondi	Fondi Vari	0	0	0	0			
	Fondo BGD	0	0	0	0			
	Totale Fondi	0	0	0	0			
Patrimonio Netto	Capitale Proprio	0	0	0	0			
	Utile Netto (NP)	28.978	30.255	31.577	26.187			
	Riserva Legale	0	0	0	0			
	Dividendi Non Versati	0	0	0	0			
	Riserva Straordinaria	242.859	271.847	302.101	333.678			
	Perdite Portate a Nuovo	0	0	0	0			
	Totale Patrimonio Netto	271.847	302.101	333.678	359.865			
Totale Passivo		388.297	378.198	367.943	359.865			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente

Cash Flow

Cash Flow "Villa Santina"

Cod.	Prospetto	Dati	Scenario												Med.
			Villa Santina												
P51	Villa Santina	S419	1												Med.
			Periodo Operativi												
Disposizione			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Cash Flow															
	MON (EBIT)	9.753	39.390	43.343	43.747	43.059	44.179	44.406	44.640	44.883	45.134				
	Totale Ammortamenti	0	0	2.862	2.862	2.862	2.862	2.862	2.862	2.862	2.862				
	Acc.to Fondi Van	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Acc.to Fondo BGD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Imposte Versate	-147.482	-10.329	-5.692	-5.443	-5.259	-5.062	-4.864	-4.664	-4.464	-4.264				
	Recupero Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Variazione CCA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Variazione IVA coniva	862.374	105.940	367.847	356.343	344.839	333.335	321.831	310.327	298.823	287.319				
	Totale Flussi Cassa Operativi	1.410.527	134.311	430.655	397.774	374.774	374.774	374.774	374.774	374.774	374.774				
	Investimenti Diretti	-5.619.294	-1.500.177	-1.659.112	0	0	0	0	0	0	0				
	Investimenti Indiretti	-8.605	-4.796	-4.819	0	0	0	0	0	0	0				
	Acc.to OGRA	-10.521	0	-10.521	0	0	0	0	0	0	0				
	Var. Cto Riserva MS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Var. Cont. Riserva Van	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Var. Cto Riserva CPU	0	0	592.947	0	0	0	0	0	0	0				
	IVA su Investimenti	-562.374	-281.916	-284.951	0	0	0	0	0	0	0				
	Costi Var. Strutturati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Disinvestimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Totale Flussi Cassa Impieghi	-4.802.145	-2.742.939	-1.903.053	0	0	0	0	0	0	0				
	Contributo Pubblico Unico	3.952.124	2.940.124	1.929.009	0	0	0	0	0	0	0				
	Variazione Prestito Ponte CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Capitale Proprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Debito Privilegiato	449.781	449.781	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Prestito IVA	862.374	298.319	394.851	0	0	0	0	0	0	0				
	Prestito CCN	22.029	0	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600				
	Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Totale Finanziamenti	5.226.200	2.740.143	1.914.851	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600				
	FC Per Servizio Debito	1.834.682	128.515	842.832	398.732	393.304	393.304	393.304	393.304	393.304	393.304				
	Interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Commissioni Bancarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Rimborso Capitale	-452.791	0	-2.202	-28.252	-28.200	-28.200	-28.200	-28.200	-28.200	-28.200				
	Interessi	-110.524	0	-1.340	-15.247	-14.916	-14.585	-14.254	-13.923	-13.592	-13.261				
	Commissioni Bancarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Rimborso Capitale	-622.374	-1.450	-387.847	-366.343	-344.839	-323.335	-301.831	-280.327	-258.823	-237.319				
	Interessi	-28.793	-549	-18.159	-10.653	-9	-9	-9	-9	-9	-9				
	Commissioni Bancarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Rimborso Capitale	-22.023	0	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600				
	Interessi	-21	0	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4				
	Commissioni Bancarie	-504	0	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16				
	Interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Commissioni Bancarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Agency Fee	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Fees da Fidejussione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Totale Servizio del Debito	-1.485.739	-115.341	-419.757	-412.283	-405.330	-400.423	-395.436	-390.449	-385.462	-380.475				

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente


Cash Flow "Villa Santina"

Output Economico

Coef.	Progetto	Coef.	2002	2003	2004	2005	N. Unit.	Periodo Lineari	Mesi	Periodo Operativi	Mesi	
P51	Villa Santina	S419					1	01/10/2020	30/11/2022	01/12/2022	30/09/2035	154
<p>Cash Flow</p>												
<p>Flussi Cassa Operativi</p>												
	MON (EBIT)		45.933	45.541	45.939	36.970						
	Totale Ammortamenti		3.962	2.962	2.962	2.143						
	Acc.to Fondi Van		0	0	0	0						
	Acc.to Fondo BGD		0	0	0	0						
	Imposte Versate		-11.483	-11.397	-12.329	-11.397						
	Replica Imposte		0	0	0	0						
	Replica CCN		0	0	0	0						
	Variazione IVA diretta		36.774	36.623	36.470	27.684						
	Totale Flussi Cassa Operativi		1.416.327	1.416.327	1.416.327	1.416.327						
<p>Flussi Cassa Impieghi</p>												
	Investimenti Diretti		0	0	0	0						
	Investimenti Indiretti		0	0	0	0						
	Acc.to DSRA		-10.921	0	0	0						
	Var. Cap Riserva I/S		0	0	0	0						
	Var. Cont Riserva Van		0	0	0	0						
	Var. C.to Riserva CPU		0	0	0	0						
	IVA su Investimenti		-602.374	0	0	0						
	Costi Van Straordinari		0	0	0	0						
	Disinvestimento		0	0	0	0						
	Totale Flussi Cassa Impieghi		-4.302.145	-4.302.145	-4.302.145	-4.302.145						
<p>Finanziamenti</p>												
	Contributo Pubblico Unico		0	0	0	0						
	Variazione Prestito Ponte CPU		0	0	0	0						
	Capitale Proprio		0	0	0	0						
	Debito Privilegiato		449.781	0	0	0						
	Prestito IVA		862.374	0	0	0						
	Prestito CCN		22.629	1.828	1.828	1.828						
	Finanziamento Soci		0	0	0	0						
	Totale Finanziamenti		1.334.682	1.828	1.828	1.828						
<p>FC per Servizio Debito</p>												
	Interessi		0	0	0	0						
	Commissioni Bancarie		0	0	0	0						
	Rimborso Capitale		-28.209	-40.594	-41.931	-32.375						
	Interessi		-112.524	-2.420	-1.855	-429						
	Commissioni Bancarie		0	0	0	0						
	Rimborso Capitale		-662.374	0	0	-712						
	Interessi		-29.703	-29	-29	-12						
	Commissioni Bancarie		0	0	0	0						
	Rimborso Capitale		-22.629	-1.828	-1.828	-1.828						
	Interessi		-2	-2	-2	-2						
	Commissioni Bancarie		-204	-12	-12	-12						
	Interessi		0	0	0	0						
	Commissioni Bancarie		0	0	0	0						
	Agency Fee		0	0	0	0						
	Fees da Fidejussione		0	0	0	0						
	Totale Servizio del Debito		-1.455.729	-45.652	-45.728	-35.520						

Cash Flow "Villa Santina"

Cod.	Progetto	Cod.	Scenario	N. Unit	Periodo Lavoro			Periodo Operatività			Mesi			
					2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	36	01/12/2022	30/09/2025	154				
Cash Flow														
	FC post Servizio del Debito	348.943	6.300	13.174	422.676	-13.350	-6.089	-6.157	-6.310	-6.427	-6.550	-6.676	-6.800	-6.945
	Variatione DGR	13.621	0	0	1.115	2.791	514	-272	47	50	52	53	56	61
	Interessi DGR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Interessi C.to Riserva MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Interessi C.to Riserva Var	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Interessi C.to Riserva CPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Flussi Cassa per Finanziamento	349.864	6.300	13.174	423.790	-4.759	-5.574	-7.467	-6.263	-6.378	-6.455	-6.621	-6.750	-6.885
	Rimborso Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Flussi Cassa per Dividendi	349.864	6.300	13.174	423.790	-4.759	-5.574	-7.467	-6.263	-6.378	-6.455	-6.621	-6.750	-6.885
	Dividendi Versati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Variatione Cassa	359.864	6.300	13.174	423.790	-4.759	-5.574	-7.467	-6.263	-6.378	-6.455	-6.621	-6.750	-6.885
	Cassa	---	19.474	443.264	438.505	432.331	419.501	413.123	406.625	400.005	393.254	386.369		

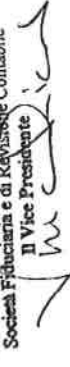
CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente


Cash Flow "Villa Santina"

Output Semestrale

cod.	Progetto	Cod	Societario	N. Unit	Periodo Lavori	Mesi	Periodo Operatività	Mesi
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	26	01/10/2022	30/09/2025
	Totale	2022	2023	2024	2025			
Cash Flow								
	FC post Servizio del Debito	348.943	-7.029	-7.222	-7.222	-4.906		
	Variazione DGR	10.021	64	88	71	945		
	Interessi DGR	0	0	0	0	0		
	Interessi C.to Riserva I/C	0	0	0	0	0		
	Interessi C.to Riserva Var	0	0	0	0	0		
	Interessi C.to Riserva CPU	0	0	0	0	0		
	Flussi Cassa per Finanziamento	359.864	-7.029	-7.170	-7.222	-4.906		
	Rimborso Finanziamento Soci	0	0	0	0	0		
	Flussi Cassa per Dividendi	359.864	-7.029	-7.170	-7.222	-4.906		
	Dividendi Versati	0	0	0	0	0		
	Variazione Cassa	359.864	-7.029	-7.170	-7.222	-4.906		
	Cassa	379.344	372.174	364.853	359.864			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente



Indicatori "Villa Santina"

Conto	Progetto	Cod.	Scestrato	N. Unit	Periodo Lavori	Mes	Periodo Operatività	Mesi				
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	25	01/12/2022	30/09/2035	154		
Descrizione												
Totale												
Indicatori												
T. ANALISI DI CASSA												
2) Analisi di redditività												
Totale Flussi Cassa Operativi	3.410.527	11.895	134.311	430.935	397.233	37.774	37.666	37.435	37.314	37.187	37.054	36.917
Totale Flussi Cassa Investimenti	-869.100	-253.193	139.132	-475.075	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte	-147.452	0	-10.623	-5.292	-5.012	-5.829	-5.640	-5.635	-5.654	-5.674	-5.696	-5.719
WACC Standard Annuale %	2,736	0,094	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736	2,736
Tasso di Crescita (%)	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
VA di Progetto pre Imposte	628.875	-541.233	274.072	-30.462	492.648	48.403	46.609	46.821	47.040	47.260	47.479	47.699
VA di Progetto post Imposte	512.348	-552.812	274.500	-31.047	370.336	41.742	40.796	39.877	38.984	38.116	37.273	36.453
Progressivo VAN	---	-535.912	-564.912	-345.554	74.677	110.719	127.512	157.392	230.370	274.462	311.754	348.217
PBP Progetto pre Imposte	31/10/2023	NC	28/02/2021	28/02/2022	31/10/2023	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TIR Progetto pre Imposte	26,302	IMHR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TV Progetto pre Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EV Progetto pre Imposte	512.348	-538.812	-564.912	-310.359	74.677	116.719	157.515	197.392	238.376	274.432	311.764	348.217
VA di Progetto post Imposte	511.427	-541.233	203.443	-42.444	307.233	37.774	37.666	37.435	37.314	37.187	37.054	36.917
VA di Progetto post Imposte	395.316	-533.912	264.179	-30.710	345.448	34.031	33.007	32.023	31.064	30.129	29.219	28.332
Progressivo VAN	---	-528.812	-574.623	-311.520	54.020	88.129	121.136	153.155	194.233	214.352	243.571	271.902
PBP Progetto post Imposte	31/10/2023	NC	28/02/2021	28/02/2022	31/10/2023	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TIR Progetto post Imposte	25,593	IMHR	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TV Progetto post Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EV Progetto post Imposte	395.316	-535.912	-574.623	-311.330	54.020	88.129	121.136	153.155	194.225	214.352	243.571	271.902
Flussi Cassa per Dividendi	329.964	6.330	13.174	403.790	-4.759	-5.874	-7.167	-8.372	-9.456	-10.501	-11.553	-12.605
Capitale Proprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte	-147.452	0	-10.623	-5.292	-5.012	-5.829	-5.640	-5.635	-5.654	-5.674	-5.696	-5.719
Costo Equity Annuale %	11,770	2,942	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770
Tasso di Crescita (%)	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
VA Azionista pre Imposte	507.317	6.330	23.863	430.773	550	3.025	1.770	3.025	3.327	3.629	3.940	4.264
VA Azionista post Imposte	375.147	6.155	21.476	333.864	308	1.648	745	1.309	1.259	1.207	1.154	1.099
Progressivo VAN	---	6.155	27.631	361.452	301.823	343.451	364.192	365.502	366.754	367.970	369.154	370.324
PBP Azionista pre Imposte	31/10/2020	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TIR Azionista pre Imposte	NC	Equity	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TV Azionista pre Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EV Azionista pre Imposte	375.147	6.155	27.631	361.452	301.823	343.451	364.192	365.502	366.754	367.970	369.154	370.324
VA Azionista post Imposte	329.964	6.330	13.174	433.790	-4.752	-5.874	-7.167	-8.372	-9.456	-10.501	-11.553	-12.605
VA Azionista post Imposte	314.731	6.155	12.101	329.111	-3.404	-3.583	-4.203	-3.945	-2.669	-2.419	-2.163	-1.900
Progressivo VAN	---	6.155	19.229	347.367	343.602	349.260	356.077	352.890	357.211	354.792	352.696	350.603
PBP Azionista post Imposte	31/10/2020	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TIR Azionista post Imposte	NC	Equity	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TV Azionista post Imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EV Azionista post Imposte	314.731	6.155	18.256	347.367	343.542	349.280	356.077	352.825	357.211	354.792	352.599	350.603

CONSULTAUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente

Indicatori "Villa Santina"

Output Summary

Descrizione	2022	2023	2024	2025
Indicatore				
TAVOLA DI CASSA				
Analisi di Rendimenti				
Totale Flussi Cassa Operativi	36.774	39.625	36.470	27.694
Totale Flussi Cassa Investimenti	0	0	0	0
Imposte	-11.490	-11.490	-11.490	-11.490
WACC Standard Annuale %	2,756	2,756	2,756	2,652
Tasso di Crescita (%)	NC	NC	NC	NC
VA di Progetto pre Imposte	48.255	48.255	48.700	39.521
VA di Progetto post Imposte	34.131	34.131	33.400	26.051
Progressivo VAN	418.757	452.867	482.257	512.348
PBP Progetto pre Imposte	NC	NC	NC	NC
TIR Progetto pre Imposte %	114R	114R	114R	114R
TV Progetto pre Imposte	0	0	0	0
EV Progetto pre Imposte	418.757	452.867	482.257	512.348
VA di Progetto post Imposte	511.427	39.625	36.470	27.694
VA di Progetto post Imposte	26.625	25.804	25.804	18.515
Progressivo VAN	325.924	351.708	376.802	395.316
PBP Progetto post Imposte	NC	NC	NC	NC
TIR Progetto post Imposte %	114R	114R	114R	114R
TV Progetto post Imposte	0	0	0	0
EV Progetto post Imposte	325.924	351.708	376.802	395.316
Flussi Cassa per Dividend	-7.025	-7.025	-7.025	-4.632
Capitale Proprio	0	0	0	0
Imposte	-11.490	-11.490	-11.490	-11.490
Costo Equity Annuale %	11,770	11,770	11,770	8,827
Tasso di Crescita (%)	NC	NC	NC	NC
VA Azionista pre Imposte	507.317	4.727	5.007	6.348
VA Azionista post Imposte	375.147	940	888	1.058
Progressivo VAN	372.291	373.201	374.036	375.147
PBP Azionista pre Imposte	NC	NC	NC	NC
TIR Azionista pre Imposte %	Equity	Equity	Equity	Equity
TV Azionista pre Imposte	0	0	0	0
EV Azionista pre Imposte	375.147	373.201	374.036	375.147
VA Azionista post Imposte	-7.025	-7.025	-7.025	-4.632
VA Azionista post Imposte	-1.058	-1.058	-1.439	-923
Progressivo VAN	318.803	317.163	315.674	314.751
PBP Azionista post Imposte	NC	NC	NC	NC
TIR Azionista post Imposte %	Equity	Equity	Equity	Equity
TV Azionista post Imposte	0	0	0	0
EV Azionista post Imposte	318.803	317.163	315.674	314.751

CONSULENZA FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente


Indicatori di bancabilità

Indicatori "Villa Santina"

Cod. Progetto	Cod. Sostituto	N. Unit.	Periodo Lavori		Mese		Periodo Operatività		Mesi											
			2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031					
P51	Villa Santina	S419	1	1	01/10/2020	30/11/2022	26	01/12/2022	30/09/2035	154										
Indicatori																				
1. ANALISI DI CASSA																				
b) Analisi di Bancabilità																				
DSCR	* FC per Servizio Debito	1.068,196	0	0	842,432	328,733	29,304	35,226	30,145	30,052	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970
	* Totale Servizio del Debito	954,313	0	0	5,400	412,283	45,393	45,428	45,454	45,486	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513	45,513
DSCR	* DSCR - Medio	11,343	0,000	0,000	154,014	0,567	0,656	0,664	0,661	0,659	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656	0,656
	Minimo annuo	0,933																		
Senior DSCR	* FC per Servizio Debito	1.068,196	0	0	842,432	328,733	29,304	35,226	30,145	30,052	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970	38,970
	* Servizio del Debito Privilegiato	562,315	0	0	3,651	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817	43,817
	* Senior DSCR - Medio	17,631	0,000	0,000	230,715	0,100	0,897	0,895	0,893	0,891	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889
	Minimo annuo	0,975																		
LLCR	* Flussi Cassa Scenari Residui	---	0	0	1.692,801	847,312	450,411	412,134	373,947	335,555	267,261	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969
	* DSCR	---	0	0	10,921	9,806	1,015	501	1,472	1,425	1,375	1,323	1,267	1,209	1,153	1,097	1,041	985	929	873
	* Totale Passivo Consolidato	---	0	0	807,404	824,537	420,035	395,824	360,855	326,170	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653	269,653
	* LLCR - Medio	1,071	0,000	0,000	2,101	1,065	1,075	1,056	1,041	1,024	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007
	Minimo annuo	0,917																		
Senior LLCR	* Flussi Cassa Scenari Residui	---	0	0	1.692,801	847,312	450,411	412,134	373,947	335,555	267,261	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969	268,969
	* DSCR	---	0	0	10,921	9,806	1,015	501	1,472	1,425	1,375	1,323	1,267	1,209	1,153	1,097	1,041	985	929	873
	* Debito Privilegiato	---	0	0	446,781	447,479	419,310	390,106	359,840	328,464	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998	269,998
	* Senior LLCR - Medio	1,256	0,000	0,000	3,772	1,915	1,077	1,058	1,043	1,026	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009	1,009
	Minimo annuo	0,922																		

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente



Indicatori "Villa Santina"

Copert. Substrato

Cod.	Progetto	Cod.	Storico	N. Unit	Periodo Lanzi	Mesi	Periodo Operatività	Mesi
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	26	01/12/2022	30/09/2026
Descrizione		2032	2033	2034	2035			
Totale								
Indicatori								
1. ANALISI DI CASSA								
5) Analisi di Disponibilità								
* FC per Servizio Debito		36.697	39.454	36.395	29.296			
* Totale Servizio del Debito		45.092	45.092	45.728	35.520			
DSCR - Medio		0,845	0,842	0,838	0,833			
Minimo annuo								
* FC per Servizio Debito		36.697	39.454	36.395	29.296			
* Servizio del Debito Privilegiato		43.817	43.817	43.917	32.893			
Senior DSCR - Medio		0,860	0,878	0,875	0,900			
Minimo annuo								
* Flussi Cassa Scenari Residui		144.151	105.912	67.700	29.519			
* DGRA		1.148	1.094	1.016	645			
* Totale Passivo Consolidato		154.294	115.275	74.921	33.090			
LLCR - Medio		0,942	0,928	0,917	0,921			
Minimo annuo								
* Flussi Cassa Scenari Residui		144.151	105.912	67.700	29.519			
* DGRA		1.148	1.094	1.016	645			
* Debito Privilegiato		193.499	114.569	74.206	32.375			
Senior LLCR - Medio		0,947	0,934	0,926	0,941			
Minimo annuo								

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

Il Vice Presidente



Indicatori di bilancio

Indicatori "Villa Santina"

Output Economico

Cod.	Progetto	Cod.	Scorciato	N. Unit.	Periodo Lavori		Mesi	Periodo Operatività		Mesi	
					01/10/2020	30/11/2022		01/12/2022	30/09/2035		
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	30/11/2022	28	01/12/2022	30/09/2035	154	
Indicatori											
Z. ANALISI DI BILANCIO a) Analisi Economica											
ROI	Utile Netto (NP)	6.803	20.974	12.892	11.285	20.290	23.236	34.304	25.412	26.660	27.747
	Sommatoria Equity	3.402	17.290	34.210	48.302	62.070	127.228	150.929	175.857	201.842	228.895
	ROE Medio	200,000	121,305	37,647	24,372	32,624	18,263	16,096	14,450	13,158	12,117
ROI	NON (EBIT)	6750	39.000	32.431	43.343	43.542	44.175	44.406	44.643	44.883	46.134
	Sommatoria Capitale investito	226.824	160.072	0	35.055	32.193	23.809	20.746	17.895	16.023	12.161
	ROI Medio	4,298	20,518	NC	123,643	135,251	187,134	214,041	249,602	298,764	371,130
Z. ANALISI DI BILANCIO b) Analisi di Liquidità											
Liquidità a Breve Termine	Totale Attivo Non immobilizzato	103.660	941.820	899.414	439.521	433.432	427.235	420.925	414.498	401.272	364.464
	Totale Passivo a Breve	2.649	644	792	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
	Quoziente di Disponibilità	39,195	1.461,910	1.152,655	374,031	368,850	363,576	358,207	352,737	341,482	329,777
	Totale Attivo Non immobilizzato	103.660	941.820	899.414	439.521	433.432	427.235	420.925	414.498	401.272	364.464
	Totale Passivo a Breve	2.649	644	792	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
	Margine di Tesoreria Primario	101.011	941.215	898.711	438.346	432.257	426.060	419.750	413.323	400.097	363.343
Liquidità a Breve Termine	Totale Attivo Liquido	2.300	19.474	453.071	432.521	433.432	427.235	420.925	414.498	401.272	364.464
	Totale Passivo a Breve	2.649	644	792	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
	Quoziente di Liquidità	2,378	30,226	645,089	374,031	368,850	363,576	358,207	352,737	341,482	329,777
	Totale Attivo Liquido	2.300	19.474	453.071	432.521	433.432	427.235	420.925	414.498	401.272	364.464
	Totale Passivo a Breve	2.649	644	792	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175	1.175
	Margine di Tesoreria Secondario	3.651	18.830	452.288	438.346	432.257	426.060	419.750	413.323	400.097	363.343

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Il Vice Presidente
[Signature]

Indicatori "Villa Santina"

Output Supporto

Cod.	Progetto	Cod.	Scenario	N. Unit	Periodo Lavori	Mesi	Periodo Operatività	Mesi
P51	Villa Santina	S419	Villa Santina	1	01/10/2020	26	01/12/2022	30/09/2035
Descrizione		2032	2033	2034	2035			
Indicatori								
2. ANALISI DI BILANCIO a) Analisi Economica								
RCE	Utile Netto (NP)	28.078	30.255	31.577	28.187			
	Semisomma Equity	257.358	238.074	317.890	344.771			
	ROE Medio %	11,286	10,543	9,933	7,852			
ROI	MON (EBIT)	45.393	45.061	45.838	39.873			
	Semisomma Capitale Investito	9.299	6.438	3.570	1.073			
	ROI Medio %	488,124	709,267	1.284,598	3.437,526			
2. ANALISI DI BILANCIO b) Analisi di Liquidità								
Liquidità a Breve Termine	Totale Attivo Non Immobilizzato	390.429	373.191	395.796	359.864			
	Totale Passivo a Breve	1.175	1.175	1.175	0			
	Quoziente di Disponibilit�	323,744	317,585	311,294	NC			
Liquidit� a Breve	Totale Attivo Non Immobilizzato	380.429	373.191	395.796	359.864			
	Totale Passivo a Breve	1.175	1.175	1.175	0			
	Margine di Tesoreria Primario	379.253	372.016	364.623	359.864			
Liquidit� a Breve	Totale Attivo Liquido	380.429	373.191	395.796	359.864			
	Totale Passivo a Breve	1.175	1.175	1.175	0			
	Quoziente di Liquidit�	323,744	317,585	311,294	NC			
Liquidit� a Breve	Totale Attivo Liquido	380.429	373.191	395.796	359.864			
	Totale Passivo a Breve	1.175	1.175	1.175	0			
	Margine di Tesoreria Secondario	379.253	372.016	364.623	359.864			

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
 Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
 Il Vice Presidente