



Roma, 18 Novembre 2016

Spett.le A.T.I.

Costruzioni Stradali e
Consolidamenti Srl,
Via Castellero, 24
00166 Roma (RM)

D'Urso Impianti S.r.l.
Via Santa Maria La
Noce snc
04023 Formia (LT)

in relazione alla proposta, di cui all'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, avente ad oggetto la progettazione, esecuzione, gestione e manutenzione del nuovo forno crematorio e dell'ampliamento del cimitero sito nel Comune di Ardea (RM), e sulla base della documentazione che ci avete fornito, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra società, Costruzioni Stradali e Consolidamenti S.r.l., in qualità di mandataria di un A.T.I. come meglio specificato sopra, ha formulato una offerta relativa all'intervento di cui in oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del D.lgs. n. 50/2016,

Arcadia 888 Srl
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- ✓ del prezzo che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione;
- ✓ del prezzo che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione per la costituzione o il trasferimento dei diritti;
- ✓ del canone che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione aggiudicatrice;
- ✓ della durata della concessione;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi forniti che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espreso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Il Legale Rappresentante

Arcadia 888 srl
Società di revisione
(...)
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Progetto ampliamento cimiteriale Comune di Ardea

€ 17.884.090

Project Finance Model

Proposta ex art. 183, comma 15

11/11/2016

Conto Economico

Dati in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Fatturato complessivo	0	0	4.087.592	2.314.415	1.672.733	2.525.207	2.449.609	2.300.027	1.726.817	1.601.538	2.437.058	2.430.685	2.155.048
YOY growth %													
Software gestionale	0	0	(2.500)	(2.550)	(2.601)	(2.653)	(2.706)	(2.760)	(2.815)	(2.872)	(2.929)	(2.988)	(3.047)
Costo del personale	0	0	(105.000)	(107.100)	(109.242)	(181.427)	(185.055)	(188.756)	(192.532)	(196.382)	(200.310)	(204.316)	(208.402)
Manutenzione ordinaria	0	0	(37.216)	(37.960)	(38.720)	(39.494)	(40.284)	(41.084)	(41.892)	(42.707)	(43.529)	(44.358)	(45.193)
Polizze assicurative	0	0	(10.000)	(10.200)	(10.404)	(10.612)	(10.824)	(11.041)	(11.262)	(11.487)	(11.717)	(11.951)	(12.190)
Spese per utenze	0	0	(8.200)	(8.364)	(8.531)	(8.702)	(8.876)	(9.053)	(9.235)	(9.419)	(9.608)	(9.800)	(9.996)
Smaltimento rifiuti speciali	0	0	(10.000)	(10.404)	(10.612)	(10.824)	(11.041)	(11.262)	(11.487)	(11.717)	(11.951)	(12.190)	(12.434)
Costi per esumazioni e lapidi	0	0	(124.680)	(148.369)	(151.337)	(176.415)	(179.944)	(183.542)	(187.213)	(190.958)	(219.124)	(223.506)	(227.976)
Costi operativi del forno crematorio al netto del canone annuo della concessione	0	0	0	0	0	(114.215)	(130.907)	(132.625)	(135.742)	(137.719)	(141.773)	(143.851)	(145.947)
Costi di costruzione	0	0	(171.083)	(86.465)	(56.204)	(51.290)	(49.672)	(74.124)	(46.283)	(40.164)	(47.256)	(45.007)	(60.808)
	0	0	0	0	0	(710.865)	(641.995)	0	0	0	(611.150)	(611.150)	0
EBITDA	0	0	3.618.913	1.903.002	1.285.083	1.218.709	1.188.305	1.612.726	1.054.629	923.687	1.063.820	1.087.756	1.394.489
marginale%	n.a.	n.a.	88,53%	82,22%	76,83%	48,26%	48,51%	70,12%	61,07%	57,68%	43,65%	44,75%	64,71%
Ammortamenti	0	0	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)
Totale Ammortamenti	0	0	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)
EBIT	0	0	3.166.235	1.450.324	832.405	766.032	735.627	1.160.048	601.951	471.010	611.143	635.078	941.812
marginale%	n.a.	n.a.	77,46%	62,66%	49,76%	30,34%	30,03%	50,44%	34,86%	29,41%	25,08%	26,13%	43,73%
Interessi posizione di cassa	651	376	(11.664)	1.856	2.657	3.525	3.870	4.297	5.147	5.689	6.222	6.494	6.830
Interessi su IVA Facility	0	0	(41.527)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Senior Loan	0	0	(413.909)	(353.081)	(334.472)	(315.116)	(312.639)	(306.982)	(287.086)	(279.203)	(271.265)	(270.667)	(266.319)
Interessi su Shareholder Loan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commitment fee Senior Loan	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
Gestione finanziaria	651	376	(467.100)	(351.225)	(331.814)	(311.591)	(308.769)	(302.685)	(281.939)	(273.513)	(265.043)	(264.173)	(259.489)
EBT	651	376	2.699.135	1.099.100	500.591	454.441	426.858	857.363	320.012	197.496	346.100	370.905	682.323
Imposte	(8.042)	(17.597)	(892.683)	(372.984)	(180.985)	(166.391)	(160.507)	(299.567)	(124.510)	(85.427)	(133.405)	(141.882)	(241.966)
Reddito netto	(7.391)	(17.221)	1.806.452	726.116	319.605	285.050	266.351	557.796	195.503	112.070	212.695	229.523	440.356

Conto Economico

Dati in €	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Fatturato complessivo	2.040.606	1.786.200	3.267.956	3.599.638	3.646.606	2.743.551	2.277.335	2.686.742	2.679.459	2.672.773	2.356.205	2.137.443
YoY growth %												
Software gestionale	(3.108)	(3.171)	(3.234)	(3.299)	(3.365)	(3.432)	(3.501)	(3.571)	(3.642)	(3.715)	(3.789)	(3.865)
Costo del personale	(212.570)	(216.822)	(221.158)	(225.581)	(230.093)	(234.695)	(239.389)	(244.177)	(249.060)	(254.041)	(259.122)	(264.305)
Manutenzione ordinaria	(83.491)	(85.161)	(86.864)	(88.601)	(90.373)	(92.181)	(94.024)	(95.905)	(97.823)	(99.779)	(101.775)	(103.811)
Polizze assicurative	(12.434)	(12.682)	(12.936)	(13.195)	(13.459)	(13.728)	(14.002)	(14.282)	(14.568)	(14.859)	(15.157)	(15.460)
Spese per utenze	(10.196)	(10.400)	(10.608)	(10.820)	(11.036)	(11.257)	(11.482)	(11.712)	(11.946)	(12.185)	(12.428)	(12.677)
Smaltimento rifiuti speciali	(12.682)	(12.936)	(13.195)	(13.459)	(13.728)	(14.002)	(14.282)	(14.568)	(14.859)	(15.157)	(15.460)	(15.769)
Costi per esumazioni e lapidi	(232.536)	(237.187)	(242.811)	(248.411)	(254.091)	(259.855)	(265.705)	(271.641)	(277.664)	(283.775)	(289.975)	(296.264)
Costi operativi del forno crematorio al netto del	(152.866)	(154.342)	(157.384)	(157.384)	(158.951)	(160.549)	(162.179)	(163.841)	(165.537)	(167.269)	(169.037)	(170.842)
Canone annuo della concessione	(54.494)	(42.565)	(60.920)	(76.407)	(134.451)	(88.782)	(65.033)	(54.116)	(54.432)	(81.150)	(65.331)	(54.934)
Costi di costruzione	0	0	(1.013.471)	(1.013.471)	0	0	0	(582.435)	(565.218)	0	0	0
EBITDA	1.266.229	1.010.935	1.350.911	1.723.234	2.711.479	1.839.661	1.382.473	1.205.345	1.199.648	1.702.678	1.385.994	1.091.128
marginale%	62,05%	56,60%	41,34%	47,87%	74,36%	67,05%	60,71%	44,86%	44,77%	63,70%	58,82%	51,05%
Ammortamenti	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)	(452.678)
Totale Ammortamenti	(452.678)											
EBIT	813.551	558.257	898.233	1.270.556	2.258.801	1.386.983	929.795	752.667	746.970	1.250.001	933.317	638.450
marginale%	39,87%	31,25%	27,49%	35,30%	61,94%	50,55%	40,83%	28,01%	27,88%	46,77%	39,61%	29,87%
Interessi su IVA Facility	7.588	8.223	8.725	9.019	9.694	11.157	12.074	12.844	13.238	13.745	14.647	15.312
Interessi su Senior Loan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Shareholder Loan	(248.387)	(234.737)	(225.943)	(224.205)	(207.880)	(157.527)	(127.668)	(102.350)	(91.575)	(75.621)	(42.276)	(17.237)
Commitment fee Senior Loan	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
Gestione finanziaria	(240.799)	(226.514)	(217.218)	(215.185)	(198.186)	(146.370)	(115.594)	(89.506)	(78.337)	(61.875)	(27.629)	(1.926)
EBT	572.752	331.742	681.015	1.055.371	2.060.615	1.240.613	814.201	663.162	668.634	1.188.125	905.688	636.524
Imposte	(205.441)	(127.228)	(240.206)	(360.857)	(684.651)	(416.034)	(278.110)	(228.868)	(230.562)	(397.909)	(304.546)	(216.976)
Reddito netto	367.311	204.515	440.808	694.514	1.375.964	824.578	536.090	434.294	438.072	790.216	601.142	419.548

Cash Flow

Dati in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EBITDA	0	0	3.618.913	1.903.002	1.285.083	1.218.709	1.188.305	1.612.726	1.054.629	923.687	1.063.820	1.087.756
Imposte	(8.042)	(17.597)	(892.683)	(372.984)	(180.885)	(169.391)	(160.507)	(299.567)	(124.510)	(85.427)	(133.405)	(141.382)
(Aumento Capitale Circolante)	(1.187.120)	(1.280.857)	1.715.941	(539.704)	841.695	(216.280)	(445.171)	444.459	(72.506)	279.154	(312.814)	(492.911)
Capex	(10.046.506)	(365.081)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale Circolante Pre-Funded	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo Capitale Circolante Pre-Funded	0	0	4.442.171	990.313	1.945.792	833.038	582.627	1.757.618	857.614	1.117.414	617.601	453.462
Cash Flow operativo	(11.241.668)	(1.663.535)	4.442.171	990.313	1.945.792	833.038	582.627	1.757.618	857.614	1.117.414	617.601	453.462
Interessi su IVA Facility	0	0	(41.527)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Senior Loan	0	0	(413.909)	(353.081)	(334.472)	(315.116)	(312.639)	(306.982)	(287.086)	(279.203)	(271.265)	(270.667)
Commitment fee Senior Loan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agency fee	0	0	1.384.245	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow per IVA	(1.384.245)	0	1.384.245	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento (decremento) IVA Facility	1.384.245	0	(1.384.245)	0	0	(99.067)	0	(488.242)	(100.936)	(226.365)	(23.901)	0
Aumento (decremento) Senior Loan	8.360.458	255.557	(1.554.400)	(163.870)	(545.891)	(99.067)	0	(488.242)	(100.936)	(226.365)	(23.901)	0
Free Cash Flow	(2.881.209)	(1.407.978)	2.432.335	473.362	1.065.429	418.855	269.987	962.393	469.591	611.846	322.436	182.795
Utilizzo / (Accantonamento) DSR4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi posizione di cassa	651	376	(11.664)	1.856	2.657	3.525	3.870	4.297	5.147	5.689	6.222	6.494
Free Cash Flow per l'Azionista	(2.880.559)	(1.407.603)	2.420.671	475.219	1.068.086	422.381	273.857	966.690	474.738	617.536	328.658	189.289
Interessi Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzi/Rimborso Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Free Cash Flow per Dividendi	(2.880.559)	(1.407.603)	2.420.671	475.219	1.068.086	422.381	273.857	966.690	474.738	617.536	328.658	189.289
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento (decremento) CS	3.583.054	109.524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione Netta di Cassa	702.495	(1.298.079)	2.420.671	475.219	1.068.086	422.381	273.857	966.690	474.738	617.536	328.658	189.289
Cassa inizio periodo	0	702.495	(595.583)	1.825.088	2.300.306	3.368.392	3.790.773	4.064.630	5.031.321	5.506.059	6.123.595	6.452.253
Cassa fine periodo	702.495	(595.583)	1.825.088	2.300.306	3.368.392	3.790.773	4.064.630	5.031.321	5.506.059	6.123.595	6.452.253	6.641.542
Check												
Operating Cash flow	(9.857.422)	(1.663.535)	3.057.926	990.313	1.945.792	833.038	582.627	1.757.618	857.614	1.117.414	617.601	453.462
Debt service	(8.360.458)	(255.557)	2.009.836	516.951	880.363	414.183	312.639	795.225	388.023	505.568	295.165	270.667
DSCR			1,52	1,92	2,21	2,01	1,86	2,21	2,21	2,21	2,09	1,68

OK

Cash Flow

Dati in €	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
EBITDA	1.394,489	1.266,229	1.010,935	1.350,911	1.723,234	2.711,479	1.839,661	1.382,473	1.205,345	1.199,648	1.702,678	1.385,994	1.091,128
Imposte (Aumento Capitale Circolante)	(241,966)	(205,441)	(127,228)	(240,206)	(360,857)	(684,651)	(416,034)	(278,110)	(228,868)	(230,562)	(397,909)	(304,546)	(216,976)
Capex	282,994	87,415	108,446	(525,087)	(681,456)	952,915	71,346	532,874	(211,789)	(307,329)	474,511	53,385	235,153
Capitale Circolante Pre-Funded	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo Capitale Circolante Pre-Funded	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow operativo	1.435,517	1.148,202	992,153	585,617	680,921	2.979,744	1.494,972	1.637,236	764,688	661,757	1.779,280	1.134,833	1.109,304
Interessi su IVA Facility	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Senior Loan	(266,319)	(248,387)	(234,737)	(225,943)	(224,205)	(207,880)	(157,527)	(127,668)	(102,350)	(91,575)	(75,621)	(42,276)	(17,237)
Commitment fee Senior Loan	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
Cash Flow per IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento (decremento) IVA Facility	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento (decremento) Senior Loan	(383,173)	(271,111)	(214,157)	(52,079)	(83,875)	(1.140,289)	(518,865)	(613,091)	(243,629)	(207,834)	(729,405)	(471,173)	(484,661)
Free Cash flow	786,025	628,704	543,259	307,595	372,842	1.631,575	818,580	896,477	418,709	362,349	974,254	621,384	607,406
Utilizzo / (Accantonamento) DSRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi posizione di cassa	6,830	7,588	8,223	8,725	9,019	9,694	11,157	12,074	12,844	13,238	13,745	14,647	15,312
Free Cash Flow per l'Azionista	792,855	636,292	551,481	316,320	381,861	1.641,268	829,737	908,551	431,553	375,587	988,000	636,031	622,717
Interessi Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzi/Rimborso Finanziamento Soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Free Cash Flow per Dividendi	792,855	636,292	551,481	316,320	381,861	1.641,268	829,737	908,551	431,553	375,587	988,000	636,031	622,717
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(15,753,796)
Aumento (decremento) CS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione Netta di Cassa	792,855	636,292	551,481	316,320	381,861	1.641,268	829,737	908,551	431,553	375,587	988,000	636,031	(15,131,078)
Cassa inizio periodo	6.641,542	7.434,397	8.070,689	8.622,171	8.938,491	9.320,352	10.961,620	11.791,357	12.699,908	13.131,462	13.507,048	14.495,048	15.131,078
Cassa fine periodo	7.434,397	8.070,689	8.622,171	8.938,491	9.320,352	10.961,620	11.791,357	12.699,908	13.131,462	13.507,048	14.495,048	15.131,078	0
Check	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
Operating Cash flow	1.435,517	1.148,202	992,153	585,617	680,921	2.979,744	1.494,972	1.637,236	764,688	661,757	1.779,280	1.134,833	1.109,304
Debt service	649,492	519,498	448,894	278,022	308,079	1,348,169	676,392	740,758	345,979	299,406	805,026	513,449	501,899
DSCR	2,21	2,21	2,21	2,11	2,21	0,00							

Stato Patrimoniale

Data in €	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2028
Immobilitazioni in corso	10.046.506	10.411.587	9.958.909	9.958.909	9.506.232	9.053.554	8.600.876	8.148.198	7.695.521	7.242.843	6.790.165	6.337.488	5.884.810	5.433.342	4.979.243	4.524.134	4.069.025	3.613.916	3.158.806	2.703.697	2.248.588	1.793.479	1.338.370	883.261
Immobilitazioni Materiali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Immobilizzato netto	10.046.506	10.411.587	9.958.909	9.958.909	9.506.232	9.053.554	8.600.876	8.148.198	7.695.521	7.242.843	6.790.165	6.337.488	5.884.810	5.433.342	4.979.243	4.524.134	4.069.025	3.613.916	3.158.806	2.703.697	2.248.588	1.793.479	1.338.370	883.261
Rimanenze	1.199.156	2.473.538	1.230.791	562.418	116.971	594.292	1.042.260	641.995	464.001	335.534	222.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300	122.300
Crediti commerciali e operativi	-	-	530.137	296.658	210.667	116.971	203.676	199.076	268.562	189.446	172.060	199.184	196.750	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184	199.184
Debiti commerciali e operativi	-	-	(44.551)	(38.814)	(36.409)	(33.182)	(126.496)	(121.932)	(64.773)	(53.199)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)	(63.689)
Crediti (debiti) fiscali	(12.036)	(5.561)	(875.086)	(89.255)	191.999	(33.182)	11.595	8.884	(139.660)	175.057	39.083	(47.978)	(7.977)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)	(47.978)
Saldo IVA	-	-	(89.255)	(48.221)	(48.221)	(33.182)	(16.741)	(16.791)	(39.686)	(25.762)	(22.598)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)	(15.092)
Capitale di funzionamento	1.187.120	2.467.977	1.384.245	1.384.245	1.291.740	450.046	666.326	1.111.497	667.038	739.544	460.390	773.204	1.266.115											
Credito IVA in costruzione	1.384.245	1.384.245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale capitale investito netto	12.617.871	14.263.810	10.710.945	10.797.972	9.503.600	9.267.202	9.267.202	9.259.696	8.362.559	7.982.387	7.250.556	7.110.692	7.150.926											
Patrimonio netto	3.575.663	3.667.966	5.474.417	6.200.533	6.520.138	6.805.188	7.071.539	7.629.335	7.824.838	7.936.908	8.149.603	8.379.125												
Capitale	3.583.054	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578
Reserve di utili disponibili	(7.391)	(24.612)	1.691.517	2.381.327	2.684.952	2.955.749	3.208.783	3.738.689	3.974.416	4.030.883	4.232.943	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989
Utili/perdite dell'esercizio al Netto	(7.391)	(15.787)	826.617	2.035.999	2.529.233	2.819.325	3.082.120	3.471.592	3.738.689	3.974.416	4.030.883	4.232.943	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989	4.350.989
Reserve Legale	(8.823)	(8.823)	864.900	345.328	153.719	138.424	126.663	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097	267.097
Reserve Legale	-	-	90.323	126.628	142.609	158.861	170.179	198.068	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844	207.844
Debiti finanziari a medio/lungo termine	9.744.704	10.000.260	7.061.616	6.897.745	6.351.854	6.252.787	6.252.787	6.252.787	5.764.544	5.663.608	5.437.243	5.413.342												
Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verso terzi	9.744.704	10.000.260	7.061.616	6.897.745	6.351.854	6.252.787	6.252.787	6.252.787	5.764.544	5.663.608	5.437.243	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342
Posizione di cassa a breve	(702.495)	595.583	(1.825.088)	(2.300.306)	(3.368.392)	(3.790.773)	(4.064.630)	(5.031.321)	(5.506.059)	(6.123.595)	(6.452.253)	(6.641.542)												
Verso terzi	(702.495)	595.583	(1.825.088)	(2.300.306)	(3.368.392)	(3.790.773)	(4.064.630)	(5.031.321)	(5.506.059)	(6.123.595)	(6.452.253)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)	(6.641.542)
DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Prefunded	9.042.209	10.595.844	5.236.528	4.597.439	2.983.461	2.462.014	2.188.156	733.224	157.549	(868.352)	(1.038.911)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)
Totale posizione finanziaria netta	9.042.209	10.595.844	5.236.528	4.597.439	2.983.461	2.462.014	2.188.156	733.224	157.549	(868.352)	(1.038.911)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)	(1.228.200)
Totale fonti di finanziamento	12.617.871	14.263.810	10.710.945	10.797.972	9.503.600	9.267.202	9.259.696	8.362.559	7.982.387	7.250.556	7.110.692	7.150.926												
Check (Capitale investito-fonti)	2,5	2,9	1,0	0,7	0,5	0,4	0,3	0,1	0,0	-0,1														

Stranetti & Partners
Società di Revisione

Via Durazzo, 28 - 00195 Roma

Tel. 06/7514219

P.IVA - Cod. Fisc. 119046441000

www.revis.it

Stato Patrimoniale

Descrizione	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041
Immobilitazioni in corso	5.432.132	4.979.455	4.526.777	4.074.099	3.621.422	3.168.744	2.716.066	2.263.388	1.810.711	1.358.033	905.355	452.678	-
Immobilitazioni Materiali	5.432.132	4.979.455	4.526.777	4.074.099	3.621.422	3.168.744	2.716.066	2.263.388	1.810.711	1.358.033	905.355	452.678	-
Capitale Immobilizzato netto	5.432.132	4.979.455	4.526.777	4.074.099	3.621.422	3.168.744	2.716.066	2.263.388	1.810.711	1.358.033	905.355	452.678	0
Rimanenze	947.634	738.943	616.665	1.377.198	2.026.941	1.065.237	505.307	157.706	531.419	888.820	476.179	198.939	-
Credit commerciali e operativi	241.651	223.707	189.811	249.380	293.386	458.326	328.553	261.067	230.046	230.944	306.865	261.913	232.368
Debiti commerciali e operativi	(71.686)	(72.981)	(72.989)	(186.464)	(181.338)	(88.636)	(85.442)	(94.455)	(142.699)	(142.449)	(91.660)	(91.575)	(99.045)
Crediti (debiti) fiscali	(100.585)	36.525	78.213	(112.979)	(120.651)	(323.794)	268.616	137.924	49.243	(1.694)	(167.347)	93.363	87.570
Saldo IVA	(33.892)	(30.488)	(24.440)	(14.787)	(23.535)	(70.246)	(47.492)	(35.573)	(19.551)	(19.834)	(42.760)	(34.749)	(28.155)
Capitale di funzionamento	983.122	895.707	787.260	1.312.348	1.993.803	1.040.888	969.542	436.668	648.458	955.787	481.276	427.891	192.738
Credito IVA in costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale capitale investito netto	6.415.254	5.875.161	5.314.037	5.386.447	5.615.225	4.209.632	3.685.608	2.700.057	2.459.168	2.313.820	1.386.632	880.569	192.738
Patrimonio netto	8.819.482	9.186.792	9.391.307	9.832.115	10.526.629	11.902.594	12.727.172	13.263.262	13.697.556	14.135.628	14.925.845	15.526.986	192.738
Capitale	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578	3.692.578
Riserve di utili disponibili	4.869.328	5.218.223	5.412.562	5.831.330	6.491.118	7.798.284	8.581.634	9.090.920	9.503.499	9.910.667	10.670.373	11.241.457	(4.113.766)
<i>Utili/perdite a nuovo</i>	4.658.491	5.042.528	5.314.129	5.621.365	6.160.905	7.140.056	8.187.545	8.832.583	9.295.468	9.710.361	10.291.837	10.953.774	(4.315.675)
<i>Utili/perdite dell'esercizio al Netto</i>	210.837	175.745	98.433	209.965	330.213	658.228	394.089	258.327	208.031	209.307	378.536	287.683	201.907
<i>Riserva Legale</i>	257.576	275.941	286.167	308.207	342.933	411.731	452.960	479.765	501.480	523.383	562.894	592.951	613.928
Debiti finanziari a medio/lungo termine	5.030.169	4.759.058	4.544.901	4.492.822	4.408.948	3.268.658	2.749.793	2.136.703	1.893.074	1.685.240	955.835	484.661	0
Finanziamento Soci	5.030.169	4.759.058	4.544.901	4.492.822	4.408.948	3.268.658	2.749.793	2.136.703	1.893.074	1.685.240	955.835	484.661	0
Debiti finanziari a breve	(7.434.397)	(8.070.689)	(8.622.171)	(8.938.491)	(9.320.352)	(10.961.620)	(11.791.357)	(12.699.908)	(13.131.462)	(13.507.048)	(14.495.048)	(15.131.078)	0
Debiti finanziari a breve	(7.434.397)	(8.070.689)	(8.622.171)	(8.938.491)	(9.320.352)	(10.961.620)	(11.791.357)	(12.699.908)	(13.131.462)	(13.507.048)	(14.495.048)	(15.131.078)	0
DSRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante PreIurid	(2.404.228)	(3.311.631)	(4.077.270)	(4.445.668)	(4.911.405)	(7.692.962)	(9.041.564)	(10.563.206)	(11.238.388)	(11.821.808)	(13.539.213)	(14.646.417)	0
Totale posizione finanziaria netta	(2.404.228)	(3.311.631)	(4.077.270)	(4.445.668)	(4.911.405)	(7.692.962)	(9.041.564)	(10.563.206)	(11.238.388)	(11.821.808)	(13.539.213)	(14.646.417)	0
Totale fonti di finanziamento	6.415.254	5.875.161	5.314.037	5.386.447	5.615.225	4.209.632	3.685.608	2.700.057	2.459.168	2.313.820	1.386.632	880.569	192.738
Check (capitale investito-fonti)	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBT / EQUITY	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Financial Ratios

Date in €'000	2017		2017		2018		2018		2019		2019		2020		2020		2021		2021		2022		2022		2023		2023	
	30/6/17	31/12/17	30/6/18	31/12/17	30/6/18	31/12/18	30/6/19	31/12/19	30/6/19	31/12/19	30/6/20	31/12/20	30/6/21	31/12/21	30/6/21	31/12/21	30/6/22	31/12/22	30/6/22	31/12/22	30/6/23	31/12/23	30/6/23	31/12/23	30/6/23	31/12/23		

RATIOS BANCARI																												
Operating Cash Flow	(7.587,343)	(3.654,325)	(835,530)	(828,005)	(828,005)	2.015,330	2.426,840	2.426,840	237,932	237,932	752,381	1.301,979	643,813	569,934	263,105	263,105	313,092	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534
Debt Service	67,323	157,150	1.800,819	1.653,247	1.653,247	911,825	1.098,011	1.098,011	176,540	176,540	340,411	589,075	291,289	257,863	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520	156,520
DSCR semiannually	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,21	2,21	2,21	1,35	1,35	2,21	2,21	2,21	2,21	1,68	1,68	2,00	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	
ADSCR (Storico)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,21	2,21	2,21	2,09	2,09	1,92	2,21	2,21	2,21	2,01	2,01	2,01	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	
ADSCR (Fwrd)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,09	1,92	1,92	2,21	2,21	2,21	2,21	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84		
ADSCR (Merchant Test)	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,14	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	
MIN DSCR	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	
MAX DSCR	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
AVG DSCR	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12

Operating Cash Flow	(7.587,343)	(3.654,325)	(835,530)	(828,005)	(828,005)	2.015,330	2.426,840	2.426,840	237,932	237,932	752,381	1.301,979	643,813	569,934	263,105	263,105	313,092	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534
Debt Outstanding	7.317,219	9.774,704	9.971,745	10.000,260	10.000,260	9.324,599	7.061,616	7.061,616	7.061,616	7.061,616	6.897,745	6.481,115	6.351,854	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787	6.252,787
Discount rate for VAN	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,93	3,54	3,54	3,51	3,51	3,48	3,51	3,48	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45
AVG ILCR	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92
MIN ILCR	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21

Annual Summary																												
MIN DSCR	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68
AVG DSCR	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13	2,13

RIR PROGETTO																													
Operating Cash Flow	17.096,674	(7.587,343)	(3.654,325)	(835,530)	(828,005)	2.015,330	2.426,840	2.426,840	237,932	237,932	752,381	1.301,979	643,813	569,934	263,105	263,105	313,092	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534
TIR Progetto	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	
VAN Progetto	4.282,073	(7.587,343)	(3.654,325)	(835,530)	(828,005)	2.015,330	2.426,840	2.426,840	237,932	237,932	752,381	1.301,979	643,813	569,934	263,105	263,105	313,092	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	266,534	
Ebitda	34.220,833	0	0	0	0	1.809,456	1.809,456	1.809,456	951,501	951,501	951,501	642,541	642,541	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	609,355	
Imposte figurative	(7.953,864)	0	0	0	0	(514,863)	(514,863)	(514,863)	(237,622)	(237,622)	(237,622)	(137,818)	(137,818)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	(138,832)	
Delta CNI	(1.095,683)	0	0	0	0	(402,900)	(402,900)	(402,900)	184,404	184,404	2,304	66,209	2,338	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	79,635	
Investimenti (netto IDC e Oneri Finanziari)	(7.803,379)	(5.569,680)	(2.792,042)	(637)	(637)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cash Flow Operativo Unlevered	18.358,471	(6.603,743)	(2.581,204)	(637)	(637)	891,694	2.685,408	2.685,408	898,283	898,283	716,183	570,932	507,062	559,802	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	481,189	
TIR Progetto unlevered	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	12,300%	
VAN Progetto unlevered	6.445,460	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	6.445,460	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	



 Studiob88 srl

 Società a partecipazione

 Via Durazzo, 20 - 00195 Roma

 Tel. 06 37514219

 PIVA - Cod. Fisc. 11946441000

 www.revis.it

Financial Ratios

Date in € 000	2024		2024		2025		2025		2026		2026		2027		2027		2028		2028		2029		2029		2030		2030		2031		2031	
	30/6/24	31/12/24	30/6/24	31/12/24	30/6/25	31/12/25	30/6/25	31/12/25	30/6/26	31/12/26	30/6/26	31/12/26	30/6/27	31/12/27	30/6/27	31/12/27	30/6/28	31/12/28	30/6/28	31/12/28	30/6/29	31/12/29	30/6/29	31/12/29	30/6/30	31/12/30	30/6/31	31/12/31	30/6/31	31/12/31		

RATIOS BANCARI																																			
Operating Cash Flow	845.624	911.994	419.377	438.237	664.621	452.793	353.262	264.339	215.276	238.187	683.513	752.004	553.930	594.272	547.280	444.873																			
Debt Service	382.998	412.627	169.745	198.628	300.704	204.664	159.832	135.334	135.334	135.334	309.252	340.240	250.623	268.875	249.634	201.280																			
DSCR Annually	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	1,95	1,59	1,76	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																			
AOSCR (Storico)	2,07	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,09	1,77	2,07	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																			
DSCR (Fvvd)	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																			
AOSCR (Merchant Test)	2,15	2,16	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,14	2,14	2,16	2,19	2,20	2,20	2,20	2,19	2,19																			
MIN DSCR	1,35																																		
MAX DSCR	2,21																																		
AVG DSCR	2,12																																		

Operating Cash Flow	845.624	911.994	419.377	438.237	664.621	452.793	353.262	264.339	215.276	238.187	683.513	752.004	553.930	594.272	547.280	444.873																				
Debt Outstanding	6.026.508	5.764.544	5.718.913	5.663.608	5.504.494	5.437.243	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.413.342	5.239.424	5.030.169	4.905.301	4.630.421	4.544.001	4.544.001																				
Discount rate for VAN	3,30	3,30	3,25	3,21	3,18	3,14	3,09	3,04	3,01	2,96	2,93	2,91	2,87	2,84	2,80	2,76																				
ANG LCCR	2,92																																			
MIN LCCR	2,21																																			

Annual Summary																																				
MIN DSCR	1,68																																			
AVG DSCR	2,13																																			

IRR PROGETTO																																				
Operating Cash Flow	845.624	911.994	419.377	438.237	664.621	452.793	353.262	264.339	215.276	238.187	683.513	752.004	553.930	594.272	547.280	444.873																				
TIR Progetto	8,90%																																			
VAN Progetto	4.292.073																																			
Enclita	806.363	806.363	527.314	527.314	461.844	461.844	531.910	531.910	543.878	543.878	697.245	697.245	633.114	633.114	505.467	505.467																				
Investire figurative	(192.681)	(192.681)	(102.589)	(102.589)	(61.516)	(81.516)	(104.257)	(104.257)	(108.221)	(108.221)	(157.888)	(157.888)	(137.861)	(137.861)	(96.108)	(96.108)																				
Datali CCN	(105.532)	1.803	61.951	1.666	0	1.492	33.606	851	(1.045)	569	(86.535)	2.255	13.842	1.993	26.325	1.531																				
Investimenti (netto IDC e Oneri Finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																				
Cash Flow Operativo Unlevered	508.129	615.485	486.682	426.396	393.618	381.749	461.259	428.504	434.612	436.226	452.822	541.612	509.695	497.846	435.684	410.890																				
TIR Progetto unlevered	12,300%																																			
VAN Progetto unlevered	6.445.460																																			

Financial Ratios

RATIOS BANCARI	2012		2012		2013		2013		2014		2014		2015		2015		2016		2016		2017		2017		2018		2018		2019		2019		2040		2040		2041		2041		
	30/6/12/32	31/12/32	30/6/12/32	31/12/32	30/6/12/33	31/12/33	30/6/12/33	31/12/33	30/6/12/34	31/12/34	30/6/12/34	31/12/34	30/6/12/34	31/12/34	30/6/12/35	31/12/35	30/6/12/35	31/12/35	30/6/12/36	31/12/36	30/6/12/36	31/12/36	30/6/12/37	31/12/37	30/6/12/37	31/12/37	30/6/12/38	31/12/38	30/6/12/38	31/12/38	30/6/12/39	31/12/39	30/6/12/40	31/12/40	30/6/12/41	31/12/41	30/6/12/41	31/12/41			
Operating Cash Flow	366.236	219.382	286.850	394.072	394.072	1.354.703	1.625.040	702.725	792.248	1.020.270	616.966	514.615	290.073	376.816	284.941	857.099	922.181	540.471	594.362	645.256	464.049																				
Debt Service	1659.1	115.382	1259.56	178.296	178.296	612.928	735.241	317.944	358.448	461.616	279.143	232.835	113.144	170.488	128.920	387.790	417.238	244.533	268.916	291.293	209.956																				
DSCR semiannually	2,21	1,89	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																				
ADSCR (Servicio)	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																				
DSCR (Finan)	2,09	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																				
ADSCR (Merchant Test)	2,19	2,19	2,20	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21																				
MIN DSCR	1,35																																								
MAX DSCR	2,21																																								
AVG DSCR	2,12																																								
Operating Cash Flow	366.236	219.382	286.850	394.072	394.072	1.354.703	1.625.040	702.725	792.248	1.020.270	616.966	514.615	290.073	376.816	284.941	857.099	922.181	540.471	594.362	645.256	464.049																				
Debt Outstanding	4.492.822	4.492.822	4.475.359	4.408.948	4.408.948	3.906.243	3.268.658	3.032.431	2.749.793	2.356.923	2.136.703	1.957.286	1.893.074	1.769.912	1.685.240	1.339.581	955.835	735.197	484.661	204.835	204.835	0																			
Discount rate for VAN	2,71	2,66	2,61	2,56	2,55	2,55	2,57	2,54	2,52	2,52	2,49	2,46	2,42	2,38	2,33	2,31	2,30	2,27	2,24	2,21	n.a.																				
AVG ILCR	2,92																																								
MIN ILCR	2,21																																								
Annual Summary		2047	2048	2049	2050																																				
MIN DSCR		1,68																																							
AVG DSCR		2,13																																							
IRR PROGETTO		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%																				
Operating Cash Flow	366.236	219.382	286.850	394.072	394.072	1.354.703	1.625.040	702.725	792.248	1.020.270	616.966	514.615	290.073	376.816	284.941	857.099	922.181	540.471	594.362	645.256	464.049																				
VAN Progetto	4.782.073																																								
Ebitda	675.456	675.456	861.617	861.617	1.355.240	1.355.240	919.830	919.830	919.830	691.236	691.236	602.673	602.673	599.824	598.824	851.339	851.339	692.997	692.997	545.564	545.564																				
Imposte figurative	(151.153)	(151.153)	(211.427)	(211.427)	(271.236)	(271.236)	(200.461)	(200.461)	(200.461)	(156.693)	(156.693)	(128.184)	(128.184)	(127.281)	(127.281)	(208.291)	(208.291)	(157.272)	(157.272)	(110.212)	(110.212)																				
Delta CCN	43.724	529	(40.835)	0	1.450	0	4.963	0	3.242	53.039	1.550	72.119	1.124	1.138	1.138	2.858	0	35.365	1.490	0	28.678																				
Investimenti (netto IDC e Oneri Finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																				
Cash Flow Operative Unlevered	568.026	524.831	609.356	651.641	767.609	989.457	789.952	692.612	587.574	536.094	546.607	475.612	470.439	473.581	535.907	645.406	570.625	536.750	464.030	437.095	437.095																				
IRR Progetto unlevered	12,30%																																								
VAN Progetto unlevered	6.445.460																																								



 Studi Associati

 Società per Azioni

 Via Durazzo, 28 00195 Roma

 Tel. 06/3514219

 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

 www.revis.it