

RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**OGGETTO: ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO PER
L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE
DELL’IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE “CAMPO DI CALCIO LARI DI REGGIO
EMILIA” DA REALIZZARSI MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI
DELL’ART. 183 DEL D. LGS. Nr. 50/2016 E S.M.I. E ART. 13 CO. 2 L.R. EMILIA
ROMAGNA N. 8/17**

Asseverazione del piano economico - finanziario per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale "Campo di calcio Lari di Reggio Emilia" da realizzarsi mediante finanza di progetto ai sensi dell'artt. 183, c. 15, d. lgs. N. 50 del 2016 e s.m.i. e art. 13 co. 2 L. R. Emilia Romagna N. 8/17.

Premesso che:

- la vostra Società intende presentare al Comune della Città di Reggio Emilia (RE), ai sensi dell'art. 183, co. 15, D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e art. 13 co. 2 L. R. Emilia Romagna N. 8/17, il progetto di fattibilità tecnico economica relativo all'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale "Campo di calcio Lari di Reggio Emilia" da realizzarsi mediante finanza di progetto; tale progetto, includente opere di riqualificazione impiantistica e funzionale del complesso sportivo comunale costituito dall'impianto di calcio di Via Fano, prevede la conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale;
- la Vostra Società ha predisposto un Piano Economico Finanziario avente ad oggetto la concessione della riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale "Campo di calcio Lari di Reggio Emilia" ai sensi dell'artt. 183, c. 15, d. lgs. N. 50 del 2016 e s.m.i. e art. 13 co. 2 L. R. Emilia Romagna N. 8/17;
- tale Piano Economico - Finanziario è finalizzato alla successiva presentazione in gara, da parte della Vostra Società, per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale "Campo di calcio Lari di Reggio Emilia"; in funzione di questo ci avete chiesto di formularVi la nostra migliore proposta per l'Asseverazione del Piano Economico - Finanziario in oggetto;
- la Vostra Società ha predisposto un Piano Economico - Finanziario del progetto sopradescritto, corredato dalla relazione accompagnatoria, allegato alla presente, e l'ha sottoposto alla G.R. & Partners S.r.l. per il rilascio dell'asseverazione.

In esecuzione dell'incarico conferitoci abbiamo preso in esame il Piano Economico - Finanziario indicato in premessa. E' Vostra la responsabilità della redazione del Piano Economico - Finanziario, nostra è la responsabilità della sua asseverazione.

Abbiamo svolto le procedure di verifica e di analisi specificate nella lettera di incarico del 27 febbraio 2019, utilizzando documenti di natura contabile e gestionale ed informazioni fornite dalla Direzione della Società, nonché informazioni ed elaborati relativi ai piani previsionali di sviluppo del progetto forniti da esperti e consulenti incaricati dalla stessa che ci hanno dato assicurazione circa la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati, delle informazioni e delle elaborazioni effettuate. Non abbiamo svolto specifiche procedure di verifica miranti ad accertare la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati e delle informazioni forniteci ed utilizzate nel nostro esame, fatta eccezione per l'esame generale della ragionevolezza e della correttezza della metodologia e dei procedimenti valutativi adottati. Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, ci siamo basati su ipotesi, dati e documentazione relativi al progetto da Voi fornitici, senza effettuare alcuna verifica indipendente di

congruità al riguardo. Pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità, né forniamo alcuna garanzia per gli eventuali effetti sulle nostre conclusioni, qualora i requisiti di veridicità, accuratezza e completezza delle informazioni forniteci non fossero realmente sussistenti.

La nostra società, G.R. & Partners S.r.l., assevera l'allegato Piano Economico - Finanziario da Voi predisposto attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- ✓ dell'investimento complessivo del progetto e dell'avvio della gestione;
- ✓ della durata prevista per la concessione;
- ✓ della struttura finanziaria dell'operazione;
- ✓ dei costi/ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Abbiamo inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel Piano Economico Finanziario con la bozza di convenzione predisposta da US Santos 1948 ASD e che accompagna la Proposta da presentare al Comune di Reggio Emilia. In tale bozza sono presenti ancora diversi elementi da discutere e definire con l'Ente concedente, come ad esempio le Penali (art. 32), le Garanzie e coperture assicurative (art. 33), con riferimento alle quali la nostra società al momento non è in grado di esprimere alcun giudizio circa la congruenza dei dati forniti.

Le nostre conclusioni valutative sono state predisposte, come già precisato, al solo scopo di asseverare il progetto, pertanto, i valori di cui sopra non presentano rilevanza per fini diversi da quello considerato. Poiché le conclusioni esposte nella presente relazione sono basate su considerazioni tecniche, analisi e verifiche costituenti un unico complesso, nessuna sezione o parte della presente relazione potrà essere utilizzata separatamente e il documento andrà considerato esclusivamente nel suo complesso.

Infine, la presente relazione si basa necessariamente sulle situazioni economiche, di mercato e sulle altre situazioni attualmente in essere, nonché sui dati e sulle informazioni disponibili fino alla data odierna. Eventi successivi o situazioni nuove potrebbero influenzare anche in misura significativa le considerazioni valutative effettuate, senza alcun obbligo tuttavia da parte nostra di rivedere o aggiornare le conclusioni raggiunte.

Tutti i commenti e le verifiche fornite sopra si riferiscono ai prospetti previsionali di stato patrimoniale, conto economico e flussi di cassa, così come allegati alla presente e cessano di essere valide in caso di successive modifiche.

La nostra relazione non dovrà intendersi in nessun modo come un impegno delle banche a finanziare il progetto.

Responsabilità degli amministratori per il progetto

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione dei prospetti sottostanti il progetto e per quella parte di controllo interno che essi ritengono necessaria al fine di consentire che la redazione dei prospetti sopra menzionati non contengano errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di emettere la relazione di asseverazione, basata sul nostro esame. Abbiamo svolto le nostre verifiche in conformità all'International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dall'IFAC - International Federation of Accountants. Tale documento è stato tradotto in italiano dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili con la collaborazione di Assirevi e riprodotto con il permesso di IFAC (Principio Internazionale sugli Incarichi di Assurance (ISAE 3400) - "L'esame dell'informativa finanziaria prospettica").

Lo svolgimento di tali procedure è volto ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel progetto. Le procedure svolte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la verifica dell'integrità logica, della coerenza e dell'accuratezza delle formule, degli algoritmi, dei calcoli e dei macro contenuti del Piano Economico - Finanziario, della coerenza e della ragionevolezza delle assunzioni di base, anche in relazione al rispetto dei principi contabili italiani, laddove applicabile.

Limiti specifici all'uso dei dati previsionali

I dati previsionali contenuti nel progetto si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese dagli Amministratori, che pur essendo formulate nell'ambito della ragionevolezza e della normalità delle situazioni previste e considerando in modo appropriato tutti i fattori di rischio, riguardano eventi futuri che non necessariamente si potranno verificare.

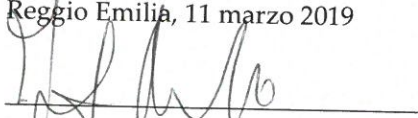
Giudizio

A nostro giudizio, sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e delle assunzioni utilizzati nella formulazione dei dati previsionali contenuti nel Piano Economico-Finanziario, tenuto conto della natura e della portata del nostro lavoro indicate nella presente relazione, non siamo venuti a conoscenza di fatti o condizioni che ci possano far ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed assunzioni non forniscano una base ragionevole per la predisposizione dei dati previsionali contenuti nel progetto.

Limitazioni all'uso ed alla divulgazione

In considerazione della finalità riservata del nostro lavoro, la presente relazione viene rilasciata per Vostra informazione e potrà essere utilizzata solo per le finalità in premessa. Pertanto, essa non potrà essere utilizzata per altri fini né divulgata a terzi.

Reggio Emilia, 11 marzo 2019



G. R. & Partners S.r.l.

(Dott. Marcello Incerti - Legale Rappresentante)

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO
SPORTIVO COMUNALE PROPOSTA PER L'AFFIDAMENTO
DELLA GESTIONE DI CAMPO SPORTIVO COMUNALE
"CAMPO DI CALCIO LARI DI REGGIO EMILIA MEDIANTE
FINANZA DI PROGETTO"**

Ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50

PRESENTAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

SOGGETTO PROMOTORE:

"UNIONE SPORTIVA SANTOS 1948 A.S.D."

PREMESSA

La proposta di seguito riportata prevede la realizzazione di manto erboso in sintetico inserito in impianto sportivo con la concessione dello stesso in gestione per la durata di 14 anni.

L'importo complessivo dell'investimento è stato quantificato in € 445.159 (IVA compresa). La società a fronte dell'investimento significativo chiede al Comune di Reggio Emilia il riconoscimento di un contributo in c/capitale di € 205.006 (lordo IVA) da erogare in base allo stato avanzamento lavori, che dovrebbero esaurirsi nell'arco di 4 mesi.

Soggetto promotore

Il soggetto che si propone come promotore per la ristrutturazione e la gestione degli impianti sportivi è "Unione sportiva Santos 1948 ASD".

Convenienza del piano

Sì propone, pertanto, all'Amministrazione Comunale un "project financing" di affidamento in concessione per la realizzazione dell'intervento previsto dal progetto.

Tale modalità rappresenta per il Comune concedente i seguenti vantaggi:

- esonera la Pubblica Amministrazione dagli impegnativi compiti di esecuzione delle opere da realizzare e dalle attività di manutenzione;
- esonera la Pubblica Amministrazione dagli impegnativi compiti di progettazione, appalto ed esecuzione dell'opera, garantendole comunque un sostanziale ruolo di controllo nell'esecuzione della stessa;
- sposta sull'operatore economico privato il c.d. "rischio operativo" come definito all'art. 3, lett. zz), d.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

OPERE DA REALIZZARE

Le opere da realizzare sono individuate in base al quadro economico predisposto dall'Ing. Cocconcelli Giacomo.

I lavori saranno eseguiti sull'impianto di proprietà dell'Amministrazione



U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
VIA TASSONI, 4/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01303690356

Comunale, sito in via Clelia Fano s.n. a Reggio Emilia.

Necessaria premessa per la redazione del piano economico e finanziario è

l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale conceda in gestione, per un periodo di 14 (quattordici) anni, l'impianto esistente sopra individuato e che il concessionario progetti e realizzi le opere previste nel quadro economico di cui sopra e gestisca l'impianto per un periodo pari alla durata della concessione (14 anni).

TEMPI DI REALIZZAZIONE

Per la progettazione e la realizzazione delle opere si prevede un arco temporale di 4 mesi.

INVESTIMENTO

La spesa complessiva prevista per l'investimento (comprese le spese tecniche) di cui all'art. 183 co. 9 del D.Lgs. 50/2016 è di € 445.159 (euro quattrocentoquarantacinquemilacentocinquantanove/00) iva compresa; nel piano qui proposto, l'investimento è stato quantificato al lordo del rimborso delle spese per la redazione dell'offerta (art. 183, c. 15, ultimo e penultimo periodo, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) (vedi Tabella 1).

Volume stimato degli investimenti:

Capex	Imponibile previsto	% IVA	IVA	Totale
Realizzazione sintetico	380.345	10	38.035	418.380
Totale opere e migliorie	380.345		38.035	418.380
Consulenze amministrative tecniche e finanziarie e altri costi per predisposizione gara	22.607	22 su (15.000)	3.300	25.907
Totale spese tecniche	22.607		3.300	25.907
Imprevisti	715	22	157	872
Totale investimenti previsti	403.667		41.492	445.159

FINANZIAMENTO OPERE

Gli investimenti verranno finanziati con ricorso ad un mutuo bancario chirografario previsto per € 170.153 avente durata 12 anni, con un fondo di dotazione (mezzi propri) di € 70.000 e con un contributo in c/capitale del Comune Concedente pari al 49% dell'ammontare complessivo dell'investimento.

Fonti di finanziamento	Importo (IVA compresa)
Finanziamento bancario	170.153 €
Fondo di dotazione (mezzi propri)	70.000 €
Contributo in c/capitale	205.006
Totale	445.159€

Non è previsto, inoltre, il rilascio, da parte del Concedente, di garanzia fideiussoria per l'assunzione di mutuo destinato a finanziare la realizzazione dei lavori accessori anch'essi affidati in concessione, ai sensi dell'art. 207 del d.Lgs. n. 267/2000.

PREVISIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Entrate

Il budget è costruito nell'ipotesi che l'aggiudicatario effettui una gestione economica dell'impianto dandolo in uso a società sportive e/o soggetti interessati a tariffe convenzionate.

Il budget di previsione economica del PEF è stato formulato sulle seguenti ipotesi:

le entrate realizzate dal gestore entrino a pieno regime già dal 1° anno di gestione essendo i tempi di realizzazione non superiori a mesi 2;

negli anni superiori al primo vi siano incrementi per adeguamenti di prezzi dovuti all'inflazione. Nel piano l'inflazione è stata stimata nella misura del 1% annuo;

- il piano è stato elaborato con evidenza che i ricavi siano "ivati" e che, essendo il richiedente operante nel regime iva disciplinato dalla L. 398/91, l'iva stessa costituisca ricavo per un importo pari al 50% della stessa;

la **Tabella 5** presenta il conto economico con la struttura di costi e ricavi negli anni di sviluppo del piano, le entrate derivanti da tariffe convenzionate sono state incrementate in base al coefficiente d'inflazione stimato nella misura dell'1% annuo. La **Tabella 6** riepiloga anche tutte le entrate, evidenziandone per ogni anno gli importi.

Modalità determinazione Tariffe e Ricavi relativi

Per tutte le tariffe applicate si prevede una rivalutazione annuale secondo gli

Indici di aumento dei prezzi al consumo di operai e impiegati dall'ISTAT.

Il Presente PEF è stato redatto sulla base delle seguenti tariffe convenzionate ed i ricavi relativi sono i seguenti:

Locazione per Allenamento (pari ad una percentuale di utilizzo del 70% dei giorni/turni disponibili)

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 1) uso campo intero
e doppio spogliatoio: € 28,50 a turno (netto Iva)

Giorni annui teorici: 260

Giorni annui effettivi: 182 per 2 turni al giorno

Ricavi annui: € 11.515

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 2) uso campo intero
e doppio spogliatoio: € 55,50 a turno (netto Iva)

Giorni annui teorici; 260

Giorni annui effettivi: 182 per 2 turni al giorno

Ricavi annui: € 22.424

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 3) uso campo intero
e doppio spogliatoio: € 97,00 a turno (parzialmente
con illuminazione) (netto Iva)

Giorni annui teorici; 260

Giorni annui effettivi: 182 per 2 turni al giorno

Ricavi annui: € 39.192

Totale locazione per allenamenti: € 73.131

Partita (previste 50 partite annue per tipologia
d'uso)

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 1) € 26,00 a partita
(netto Iva)

Ricavi annui: € 1.442

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 2) € 51,00 a partita
(netto Iva)

Ricavi annui: € 2.830

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 3 diurna) € 81,00 a
partita (netto Iva)

Ricavi annui: € 4.495

Campi Calcio Gruppo A (Tariffa 3 notturna) € 118,00
a partita (netto Iva)

Ricavi annui: € 6.548

Totale locazione per partite: € 15.315

Altre Entrate

A tali entrate sono da aggiungere € 11.000 annui (iva compresa) per la
pubblicità cartellonistica esposta presso l'impianto.

Costi

Ammortamento opere. L'ammortamento dei costi sostenuti per gli interventi per
la realizzazione del manto in sintetico ed oneri accessori è stato calcolato con
ammortamento finanziario, ripartito per il numero di anni di durata della
concessione, quindi, pari a 14 anni per gli interventi del primo anno (Tabella 2).

Si evidenzia che l'IVA pagata per la realizzazione delle opere e sugli altri costi


U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
VIA TASSONI n. 1/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01303690356

tecnici costituisce un costo essendo il richiedente operante nel regime iva disciplinato dalla L. 398/91 che prevede l'integrale indeducibilità dell'iva passiva. L'importo su cui è stato calcolato l'ammortamento comprende l'IVA indeducibile per effetto del meccanismo sopra indicato.

Costi generali: sono costituiti da consumi energetici e utenze varie (Gas Metano, Acqua e Fognatura) oltre che da altri costi a garanzia dell'intervento.

In particolare sono stati previsti su base annua € 9.600 per i consumi energetici, € 5.000 per il gas metano necessario per il riscaldamento e la produzione di acqua calda negli spogliatoi e € 5.000 per l'acqua e le fognature.

Sono stati inoltre previsti € 700 per l'assicurazione sulla Responsabilità civile verso terzi ed € 300 per il costo della fideiussione per la garanzia (pari al 10%) sui costi di annui di gestione.

Costi di conduzione impiantistica e manutenzione: sono state previste 2 persone per un impegno annuo complessivo di 3.345 ore a 15 € l'una per pulizia e vigilanza per € 50.200 ed € 7.000 per l'attività di manutenzione ordinaria in particolare del manto in sintetico che necessita di un intervento di "pettinatura" da attuare ogni anno.

La Tabella 7 allegata del Piano riepiloga i costi di gestione e gli oneri finanziari.

La Tabella 8 aggrega tutte le voci di ricavo e di costo che costituiscono il conto economico di ciascun anno con evidenza inoltre, sempre per ciascun anno, del risultato ante imposte e del risultato netto di esercizio.

Le imposte evidenziate in Tabella 8 sono determinate in base alle modalità di calcolo attualmente vigenti per le associazioni sportive operanti in regime forfettario in base alla L. 398/91; in sostanza le imposte sono calcolate sul 3% dei ricavi applicando su tale valore le aliquote di imposta ordinaria IRES (24,00%) ed IRAP (3,90%).

La Tabella 9 dettaglia, anno per anno la quantificazione dell'IVA. Si ribadisce su tale problematica che l'US Santos 1948 ASD ha optato per il regime forfettario

previsto dalla legge 398/91 che prevede il versamento del 50% dell'Iva a debito e l'integrale indeducibilità dell'Iva a credito

Nella Tabella 10 viene evidenziato lo sviluppo, anno per anno, dei flussi finanziari che trovano poi la propria sintesi nel rendiconto finanziario (Tabella 12) e nel rendiconto finanziario riclassificato (Tabella 13); in quest'ultimo documento viene evidenziato il cash flow, i flussi derivanti dall'attività tipica, di investimento e di finanziamento.

La Tabella 11 sviluppa, anno per anno i bilanci con evidenza dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico di ciascun anno in forma scalare ed in particolare del marginale operativo lordo, dell'utile lordo e netto imposte, delle imposte sul reddito, del saldo debitorio dei finanziamenti e del residuo da ammortizzare degli investimenti.

Il WACC di progetto è stato calcolato al tasso del 4,72 %.

Il WACC - Weighted Average Cost of Capital ha la funzione di valutare il costo medio ponderato del mix di capitale di debito e capitale di rischio. Il metodo adottato è stato quello del Capital Asset Pricing Model (brevemente, CAPM). Esso stabilisce una relazione tra il rendimento di un investimento e la sua rischiosità, misurata attraverso un coefficiente Beta di settore.

Una volta calcolato il WACC vengono attualizzati i flussi finanziari e ricavati tutti gli altri indicatori di natura finanziaria e di bancabilità del progetto.

La Tabella 14, presenta la quantificazione degli indicatori di bancabilità (DSCR) e di redditività dell'investimento (TIR, VAN e WACC), indicatori richiesti dalla Legge per la finanza di progetto.

Il VAN (valore attuale netto) è stato calcolato adottando un tasso di attualizzazione pari al 4,72 % ed ammonta a € 12.775,34 sui 14 anni previsti dalla concessione.

Il TIR o con il termine anglosassone IRR (Internal Rate of Return), è pari al 5,73 %, valore soddisfacente che rende l'idea del progetto presentato anche sotto il profilo finanziario, ciò è considerato sufficiente dato il settore di appartenenza. Esso è stato calcolato con la metodologia "unleverade" e riflette il tasso che rende il VAN di progetto uguale a zero, di conseguenza è anche il TIR di progetto. Gli altri indici di bancabilità risentono della politica finanziaria scelta,

complessivamente sono adeguati e riportano una sostanziale sostenibilità dell'operazione.

Loan Life Cover Ratio (LLCR): è dato dal rapporto fra la somma, attualizzata al tasso di interesse del debito, dei flussi operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dalla riserva di cassa e il debito residuo allo stesso istante di valutazione. E' calcolato sulla durata residua del debito ed è un indice dinamico perché tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa a servizio del debito fino al rimborso totale. Deve essere superiore ad un valore di 1,4 per assicurare un rientro dal debito contratto. Condizione rispettata per tutti gli anni successivi a quello dell'investimento, esercizio, di conseguenza, che non deve essere considerato. La condizione è pienamente rispettata, a parte negli esercizi in cui sono previsti importanti investimenti che generano flussi complessivi negativi al netto della copertura con finanziamenti esterni. In tali periodi il calcolo dell'LLCR e dell'DSCR non sono stati considerati in quanto avrebbero falsato il dato complessivo dell'intervento.

Debt Service Cover Ratio (DSCR): non viene calcolato negli anni in cui si sostengono pesanti investimenti poiché tale valore è normalmente influenzato da fattori eccezionali e distorsivi. è dato dal rapporto fra il flusso di cassa operativo e la quota di capitale + interessi da rimborsare in ciascun anno. Perché un progetto possa essere interessante, il DSCR deve essere superiore ad 1,00 perché deve sia tener conto della volatilità dei flussi futuri che lasciare disponibilità di risorse da destinare ai dividendi. Anche in questo caso si evidenzia che il DSCR si mantiene abbastanza elevato per tutta la durata della concessione salvo che nel periodo iniziale legato agli investimenti nel quale non è stato calcolato poiché di scarsa significatività. Si tratta di un indice istantaneo perché verifica la capacità del progetto di rimborsare la rata del debito relativa all'anno corrente. Condizione abbondantemente rispettata.

CONCLUSIONI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PROGETTO

Le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una sufficiente capacità economica dell'intervento a produrre reddito tale da sostenere gli interventi proposti, con

buoni rapporti di equity e di leverage.

Se le previsioni si riveleranno esatte la società appare in grado di soddisfare i propri impegni sia a breve che nel medio termine proprio a seguito dell'autofinanziamento prodotto dalla gestione corrente caratteristica.

L'incidenza degli oneri finanziari è rilevante, occorrerà di conseguenza prestare la massima attenzione nei primi anni di gestione affinché il flusso generato dalla gestione corrente si mantenga sui livelli previsti dal business plan.

Gli indicatori di equilibrio economico e finanziario sono adeguati alla tipologia dell'intervento proposto; stessa cosa si può dire in riferimento agli indici di bancabilità.

Alle tabelle allegate si possono osservare i presumibili valori di bilancio della società nei 14 anni di gestione.

In particolare nello Stato patrimoniale preventivo - si evidenzia un discreto indebitamento nei primi anni dovuto alla stipula del un mutuo. La situazione viene man mano riequilibrata per effetto dell'andamento positivo previsto dei conti economici che evidenziano un buon livello di MOL (EBITDA), che come sappiamo è indicatore sia dell'efficienza economica della gestione che della capacità di autofinanziamento dell'impresa.

Gli indicatori di redditività sono adeguati al tipo di intervento ed al soggetto proponente.

Il flusso generato dalla gestione corrente è sempre positivo e si attesta su valori adeguati per il tipo di intervento che il proponente intende effettuare.

Alla **Tabella 14** vengono riportati gli indicatori richiesti dalla Legge per la finanza di progetto.

Reggio Emilia 11 marzo 2019



U.S. SANTOS 1948 A.S.D.
U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
VIA TASSONI 4/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01803690356 *Giovanni Anceschi*

(Il Rappresentante Legale)

ALLEGATI:

TABELLA 1) INVESTIMENTO

TABELLA 2) AMMORTAMENTI IMMOBILIZZAZIONI

TABELLA 3) FINANZIAMENTO

TABELLA 5) CONTO ECONOMICO ANNUO

TABELLA 6) SVILUPPO RICAVI

TABELLA 7) SVILUPPO COSTI

TABELLA 8) SVILUPPO CONTO ECONOMICO

TABELLA 10) SVILUPPO ENTRATE USCITE

TABELLA 11) SVILUPPO BILANCIO

TABELLA 12) SVILUPPO RENDICONTO FINANZIARIO

TABELLA 13) RENDICONTO RICLASSIFICATO

TABELLA 14) INDICI SOSTENIBILITA'



274

PROSPETTO DI INVESTIMENTO CON DETTAGLIO IVA

	investimenti totali		investimenti 1° anno			
	IVA	%	100%	IVA	%	TOTALE
Realizzazione Sintetico	€ 380.345	10%	€ 380.345	€ 38.035	10%	€ 418.380
	€ -	22%	€ -	€ -	22%	€ -
						€ -
spese tecniche	€ 15.000	22%	€ 15.000	€ 3.300	22%	€ 18.300
costo proposta	€ 7.607	0%	€ 7.607	€ -	0%	€ 7.607
Imprevisti	€ 715	22%	€ 715	€ 157	22%	€ 872
TOTALE	€ 403.667		€ 403.667	€ 41.492		€ 445.159

11/3/19

U.S. SANTOS 1978 and
 VIA TASSONI, 11, 42123 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.F. e P. IVA 01303690356



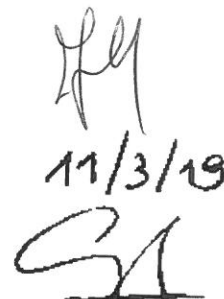
AMMORTAMENTI E IVA IMMOBILIZZAZIONI

COSTO STORICO IMMOBILIZZAZIONE	costo nuove immobilizzazioni lordo IVA		costo nuove immobilizzazioni al netto IVA		IVA su nuove immobilizzazioni		IVA DEDUCIBILITA'		contributo complessivo di IVA g	costo operazione al netto contributo da ammortizzare	ANNI	ammortamenti
	10%	22%	10%	22%	iva su nuove opere	iva su nuovi strumenti	IVA deducibile	IVA indeducibile				
Opere civili 1° anno	418.380	-	380.345	-	38.035	-	-	38.035	205.006	213.373	14	15.241
Spese tecniche+c.c. proposta 1° anno	-	25.907	-	22.607	-	3.300	-	3.300	205.006	25.907	14	1.851
Arredi 1° anno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre voci	872	-	715	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti periodici (a partire dal 2° anno)	-	-	-	-	-	157	-	-	-	872	14	62
TOTALI	419.252	25.907	381.060	22.607	38.035	3.457	-	41.335	205.006	240.153	14	-
	445.159		403.667		41.492							

USCITE FINANZIARIE INVESTIMENTO	1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	Totale
	445.159	-	-	-	445.159

ANNI	Quota ammortamento					Investimenti periodici	totale amm. anno	fondo amm. progressivo
	Opere civili 1° anno + Spese tecniche+c.c. proposta 1° anno	Opere civili 2° anno + Spese tecniche+c.c. proposta 2° anno						
0	-	-	-	-	-	-	-	-
1	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	17.154
2	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	34.308
3	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	51.461
4	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	68.615
5	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	85.769
6	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	102.923
7	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	120.076
8	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	137.230
9	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	154.384
10	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	171.538
11	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	188.691
12	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	205.845
13	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	222.999
14	17.154	17.154	-	-	-	17.154	17.154	240.153
TOTALI	240.153	240.153	-	-	-	240.153	240.153	240.153

totali €


 U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
 VIA TASSONI n. 4/A
 42123 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.F. e P. IVA 01303690356

NUOVO FINANZIAMENTO INVESTIMENTI

	importo opera + spese tecniche	contributo c/capitale	cap. gestore fin infrut		pre fin	DIFFERENZA da finanziare con mutuo
	A invest. lordo	B contributi c/lavori	C- apporti gestore			D = A-B-C
1° ANNO FLUSSO IN USCITA al lordo	€ 445.159	€ 205.006	€ 70.000	€ 170.153	€ 170.153	€ 170.153
Totale	€ 445.159	€ 205.006	€ 70.000			€ 170.153

Rate:	annuali			
Importo	€ 170.153			
Tasso:	3,50%			
Durata	12 anni			
Costo annuale di ammortamento annuo:				
anni	Capitale residuo	Quota capitale	Quota interessi	Totale rata
0				
1	170.153	11.653	5.955	17.608
2	158.500	12.061	5.547	17.608
3	146.439	12.483	5.125	17.608
4	133.957	12.920	4.688	17.608
5	121.037	13.372	4.236	17.608
6	107.665	13.840	3.768	17.608
7	93.825	14.324	3.284	17.608
8	79.501	14.826	2.783	17.608
9	64.676	15.344	2.264	17.608
10	49.331	15.881	1.727	17.608
11	33.450	16.437	1.171	17.608
12	17.013	17.013	595	17.608
Totali		170.153	41.144	211.297

11/3/19
 U.S. SANTOS 1990 s.r.l.
 VIA TASSONI n. 47A
 42123 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.F. e P. IVA 01303690356

CONTO ECONOMICO 1° ANNO

CONTO ECONOMICO IMPIANTO

ENTRATE

	lordo iva	netto iva
Locazione per allenamenti	73.131	73.131
Locazione per partite	15.315	15.315
Pubblicità Cartellonistica	11.000	11.000
TOTALE RICAVI	99.446	99.446

ESENTE
ESENTE
ESENTE

Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 50% dell'IVA è compreso nei ricavi
Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 50% dell'IVA è compreso nei ricavi
Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 50% dell'IVA è compreso nei ricavi

Contributo Comune	-	-
TOTALE ENTRATE	99.446	99.446

USCITE

A - COSTI GENERALI		
Consumi energetici	9.600	9.600
Gas Metano	5.000	5.000
Acqua e Depurazione	5.000	5.000
Costo assicurazione	700	700
Garanzie su coperture assicurative	300	300
Totale costi generali	20.600	20.600

senza iva
senza iva
senza iva
0% senza iva
0% senza iva

Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 100% dell'IVA è non dedotto
Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 100% dell'IVA è non dedotto
Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 100% dell'IVA è non dedotto

B - COSTI ATTIVITA' TECNICO-DIDATTICHE		
	-	-
	-	-
Totale costi attività tecnico-didattiche	-	-

senza iva
22%
22%

C - COSTI CONDUZIONE IMPIANTISTICA-MANUTENZIONE		
pulizie e vigilanza	50.200	50.200
manutenzioni ordinarie e straordinarie	7.000	7.000
Totale costi conduzione e manutenzione	57.200	57.200

0%
0%
0%

Secondo la normativa 398/91 (proprie delle ASD con Opzione) il 100% dell'IVA è non dedotto

TOTALE COSTI (a+b+c)	77.800	77.800
-----------------------------	---------------	---------------

iva indeducibile per pro-rata
ammortamento finanziario
oneri finanziari
altri oneri finanziari
imposte d'esercizio

-
17.154
5.955
-
832

TOTALE COSTI COMPLESSIVI

101.741

Risultato d'esercizio

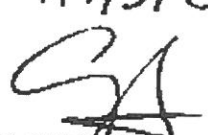
- 2.295

17/3/19
U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
VIA TASSOLI n. 4/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01303690356

SVILUPPO RICAVI

SVILUPPO RICAVI E CONTRIBUTI AGGIORNATI CON L'INFLAZIONE

anno	Totale ricavi comprensivi di iva	ricavi da attività esenti iva	Totale imponibile ricavi ivati	iva su ricavi	contributo c/esercizio al netto iva	iva relativa al contributo	TOTALE INCASSO	ricavi + c/esercizio al netto iva	totale iva a debito	% pro-rata quota inded.	coefficiente di inflazione	RICAVI lordo IVA	contributo Comunale in conto gestione lordo iva
1	€ 99.446	€ 99.446	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 99.446	€ 99.446	€ -	100%	101,00	€ 99.446	€ -
2	€ 100.440	€ 100.440	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100.440	€ 100.440	€ -	100%	101,00	€ 101.445	€ -
3	€ 101.445	€ 101.445	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 101.445	€ 101.445	€ -	100%	101,00	€ 102.459	€ -
4	€ 102.459	€ 102.459	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 102.459	€ 102.459	€ -	100%	101,00	€ 103.484	€ -
5	€ 103.484	€ 103.484	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 103.484	€ 103.484	€ -	100%	101,00	€ 104.519	€ -
6	€ 104.519	€ 104.519	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 104.519	€ 104.519	€ -	100%	101,00	€ 105.564	€ -
7	€ 105.564	€ 105.564	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 105.564	€ 105.564	€ -	100%	101,00	€ 106.620	€ -
8	€ 106.620	€ 106.620	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 106.620	€ 106.620	€ -	100%	101,00	€ 107.686	€ -
9	€ 107.686	€ 107.686	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 107.686	€ 107.686	€ -	100%	101,00	€ 108.763	€ -
10	€ 108.763	€ 108.763	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 108.763	€ 108.763	€ -	100%	101,00	€ 109.850	€ -
11	€ 109.850	€ 109.850	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 109.850	€ 109.850	€ -	100%	101,00	€ 110.949	€ -
12	€ 110.949	€ 110.949	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 110.949	€ 110.949	€ -	100%	101,00	€ 112.058	€ -
13	€ 112.058	€ 112.058	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 112.058	€ 112.058	€ -	100%	101,00	€ 113.179	€ -
14	€ 113.179	€ 113.179	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 113.179	€ 113.179	€ -	100%	101,00	€ 114.311	€ -
TOTALI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.486.461	€ 1.486.461	€ -				

11/3/19

U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
 VIA TASSONI n. 4/A
 42123 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.F. e P. IVA 01303690356



SVILUPPO DEI COSTI

IMPIANTISTICA E MANUTENZIONE

ONERI FINANZIARI

anni	TOTALE COSTI GENERALI	pulizie e vigilanza	manutenzioni ordinarie e straordinarie	totale costi impiantistica e manutenzione	SPESE DI GESTIONE	oneri finanziari nuovo mutuo	TOTALE ONERI MUTUI	Altri oneri finanziari	TOTALE
1	20.600	50.200	7.000	57.200	77.800	5.955	5.955	-	83.755
2	20.806	50.702	7.070	57.772	78.578	5.547	5.547	-	84.125
3	21.014	51.209	7.141	58.350	79.364	5.125	5.125	-	84.489
4	21.224	51.721	7.212	58.933	80.157	4.688	4.688	-	84.846
5	21.436	52.238	7.284	59.523	80.959	4.236	4.236	-	85.195
6	21.651	52.761	7.357	60.118	81.769	3.768	3.768	-	85.537
7	21.867	53.288	7.431	60.719	82.586	3.284	3.284	-	85.870
8	22.086	53.821	7.505	61.326	83.412	2.783	2.783	-	86.195
9	22.307	54.359	7.580	61.939	84.246	2.264	2.264	-	86.510
10	22.530	54.903	7.656	62.559	85.089	1.727	1.727	-	86.815
11	22.755	55.452	7.732	63.184	85.940	1.171	1.171	-	87.110
12	22.983	56.007	7.810	63.816	86.799	595	595	-	87.394
13	23.213	56.567	7.888	64.454	87.667	-	-	-	87.667
14	23.445	57.132	7.967	65.099	88.544	-	-	-	88.544

U.S. SANTOS 1948 s.s.d.
VIA TASSANI 1/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01303690356

11/3/19

[Handwritten signature]

Sviluppo Conto Economico

anno	Ricavi	TOTALE RICAUI	spese di gestione	personale / amministratore	amm.to finanziario	oneri finanziari	TOTALE SPESE	RISULTATO ANTE IMPOSTE	IRAP	IMPOSTE SUL REDDITO	IMPOSTE TOTALI	RISULTATO NETTO
1	99.446	99.446	68.200	9.600	17.154	5.955	100.909	- 1.463	116	716	832	- 2.295
2	100.440	100.440	68.882	9.696	17.154	5.547	101.279	- 839	118	723	841	- 1.679
3	101.445	101.445	69.571	9.793	17.154	5.125	101.643	- 198	119	730	849	- 1.047
4	102.459	102.459	70.267	9.891	17.154	4.688	102.000	460	120	738	858	- 398
5	103.484	103.484	70.969	9.990	17.154	4.236	102.349	1.135	121	745	866	269
6	104.519	104.519	71.679	10.090	17.154	3.768	102.691	1.828	122	753	875	953
7	105.564	105.564	72.396	10.191	17.154	3.284	103.024	2.540	124	760	884	1.656
8	106.620	106.620	73.120	10.292	17.154	2.783	103.348	3.271	125	768	892	2.379
9	107.686	107.686	73.851	10.395	17.154	2.264	103.664	4.022	126	775	901	3.121
10	108.763	108.763	74.589	10.499	17.154	1.727	103.969	4.794	127	783	910	3.883
11	109.850	109.850	75.335	10.604	17.154	1.171	104.264	5.586	129	791	919	4.667
12	110.949	110.949	76.089	10.710	17.154	595	104.548	6.401	130	799	929	5.472
13	112.058	112.058	76.849	10.818	17.154	-	104.821	7.237	131	807	938	6.300
14	113.179	113.179	77.618	10.926	17.154	-	105.697	7.481	132	815	947	6.534

29.813

11/3/19

[Signature]

U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
VIA TASSONI n. 4/A
42123 - REGGIO EMILIA
Tel. e Fax 0522 285479
C.F. e P.IVA 01303690356

[Signature]

SVILUPPO ENTRATE ED USCITE

anni	ENTRATE					USCITE					C=A-B	E	F	I	L
	ricavi comprensivi di IVA	CONTRIBUTO C/IMPIANTO	erogazione mutuo	capitale e finanz soci entrata	rimborso	A	spese gestione comprensive di IVA	rimborso rata mutuo (quote capitale + interessi)	imposte reddito	B					
						TOTALE ENTRATE				TOTALE SPESE	differenza tra tot entrate e tot uscite (A-B)	SALDI DI CASSA (C+D)	investimento e attrezzature	(E-F)	SALDI DI CASSA PROGRESSIVI
1	€ 99.446	€ 205.006	€ 170.153	€ 70.000		€ 544.605	€ 77.800	€ 17.608	€ 832	€ 96.240	€ 448.364	€ 448.364	€ 445.159	€ 3.206	€ 3.206
2	€ 101.445	€ -	€ -	€ -		€ 101.445	€ 78.578	€ 17.608	€ 841	€ 97.027	€ 4.418	€ 4.418	-	€ 4.418	€ 7.624
3	€ 102.459		€ -	€ -		€ 102.459	€ 79.364	€ 17.608	€ 849	€ 97.821	€ 4.638	€ 4.638	-	€ 4.638	€ 12.262
4	€ 103.484					€ 103.484	€ 80.157	€ 17.608	€ 858	€ 98.623	€ 4.861	€ 4.861	-	€ 4.861	€ 17.123
5	€ 104.519					€ 104.519	€ 80.959	€ 17.608	€ 866	€ 99.433	€ 5.086	€ 5.086	-	€ 5.086	€ 22.208
6	€ 105.564					€ 105.564	€ 81.769	€ 17.608	€ 875	€ 100.251	€ 5.312	€ 5.312	-	€ 5.312	€ 27.521
7	€ 106.620					€ 106.620	€ 82.586	€ 17.608	€ 884	€ 101.078	€ 5.542	€ 5.542	-	€ 5.542	€ 33.063
8	€ 107.686					€ 107.686	€ 83.412	€ 17.608	€ 892	€ 101.913	€ 5.773	€ 5.773	-	€ 5.773	€ 38.836
9	€ 108.763					€ 108.763	€ 84.246	€ 17.608	€ 901	€ 102.756	€ 6.007	€ 6.007	-	€ 6.007	€ 44.843
10	€ 109.850					€ 109.850	€ 85.089	€ 17.608	€ 910	€ 103.607	€ 6.243	€ 6.243	-	€ 6.243	€ 51.086
11	€ 110.949					€ 110.949	€ 85.940	€ 17.608	€ 919	€ 104.467	€ 6.482	€ 6.482	-	€ 6.482	€ 57.567
12	€ 112.058					€ 112.058	€ 86.799	€ 17.608	€ 929	€ 105.336	€ 6.723	€ 6.723	-	€ 6.723	€ 64.290
13	€ 113.179					€ 113.179	€ 87.667	-	€ 938	€ 88.605	€ 24.574	€ 24.574	-	€ 24.574	€ 88.864
14	€ 114.311					€ 44.311	€ 88.544	-	€ 947	€ 89.491	€ 45.180	€ 45.180	-	€ 45.180	€ 43.684

€ 205.006 € 170.153 € 70.000 -€ 70.000 € 1.162.909 € 211.297 € 12.442 € 445.159

U.S. SANTO 1948 a.s.d.
VIA TASSONI n. 4/A
42123 REGGIO EMILIA
Tel. e fax 0522 285479
C.F. e P. IVA 01303690356

11/3/19
[Signature]

SVILUPPO BILANCIO

INVESTIMENTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ATTIVITÀ CORRENTI	15.691	19.521	23.575	27.857	32.368	37.112	42.091	47.308	52.766	58.468	64.416	70.614	77.064	30.761
- PASSIVITÀ CORRENTI														
CAP. CIRCOLANTE NETTO	15.691	19.521	23.575	27.857	32.368	37.112	42.091	47.308	52.766	58.468	64.416	70.614	77.064	30.761
Costo originario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nuovi investimenti	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153	240.153
- Fondi ammortamento	17.154	34.308	51.461	68.615	85.769	102.923	120.076	137.230	154.384	171.538	188.691	205.845	222.999	240.153
ATTIVITÀ IMMOBILIZZATE	222.999	205.845	188.691	171.538	154.384	137.230	120.076	102.923	85.769	68.615	51.461	34.308	17.154	0
TOTALE	238.690	225.366	212.266	199.394	186.752	174.342	162.168	150.231	138.535	127.083	115.877	104.921	94.217	30.761
FONTI														
Debiti v/s fornitori	832	841	849	858	866	875	884	892	901	910	919	929	938	947
Debiti per imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti bancari	170.153	158.500	146.439	133.957	121.037	107.665	93.825	79.501	64.876	49.331	33.450	17.013	0	0
Mutui	170.985	159.341	147.288	134.814	121.903	108.540	94.709	80.394	65.577	50.242	34.369	17.941	938	947
PASSIVITÀ														
Capitale Sociale e ves c/cap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti infruttuosi soci	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
+/- Utili perdite portati a nuovo	0	-2.295	-3.975	-5.022	-5.420	-5.151	-4.198	-2.542	-163	2.958	6.841	11.508	16.980	23.279
+/- Utile- perd. d'esercizio	-2.295	-1.679	-1.047	-398	269	953	1.656	2.379	3.121	3.883	4.667	5.472	6.300	6.534
CAPITALE PROPRIO	67.705	66.025	64.978	64.580	64.849	65.802	67.458	69.837	72.958	76.841	81.508	86.980	93.279	99.813
TOTALE	238.690	225.366	212.266	199.394	186.752	174.342	162.168	150.231	138.535	127.083	115.877	104.921	94.217	30.761
CONTO ECONOMICO														
Ricavi vari	99.446	100.440	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179
contributo comune c/esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ricavi	99.446	100.440	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179
Costi generali	20.600	20.806	21.014	21.224	21.436	21.651	21.867	22.086	22.307	22.530	22.755	22.983	23.213	23.445
Costi attività didattiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi conduz. impiantistica	57.200	57.772	58.350	58.933	59.523	60.118	60.719	61.326	61.939	62.559	63.184	63.816	64.454	65.099
Totale costi di gestione	77.800	78.578	79.364	80.157	80.959	81.769	82.586	83.412	84.246	85.089	85.940	86.799	87.667	88.544
MOL	21.646	21.862	22.081	22.302	22.525	22.750	22.978	23.207	23.440	23.674	23.911	24.150	24.391	24.635
Ammortamenti	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154	17.154
RISULTATO OPERATIVO	4.492	4.709	4.927	5.148	5.371	5.596	5.824	6.054	6.286	6.520	6.757	6.996	7.237	7.481
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari su mutui	5.955	5.547	5.125	4.688	4.236	3.768	3.284	2.783	2.264	1.727	1.171	595	0	0
Spese e proventi diversi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri e prov. finaz. ed extra gest.	5.955	5.547	5.125	4.688	4.236	3.768	3.284	2.783	2.264	1.727	1.171	595	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-1.463	-839	-198	460	1.135	1.828	2.540	3.271	4.022	4.794	5.586	6.401	7.237	7.481
- IMPOSTE SUL REDDITO	832	841	849	858	866	875	884	892	901	910	919	929	938	947
RISULTATO ESERCIZIO	-2.295	-1.679	-1.047	-398	269	953	1.656	2.379	3.121	3.883	4.667	5.472	6.300	6.534

17/3/19
 SANTOPIRELLA s.s.d.
 A TASSONI n. 4/A
 B - REGGIO EMILIA
 P. IVA 01303690356

RENDICONTO FINANZIARIO														
ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
S) CASSA INIZIALE	-	3.206	7.624	12.262	17.123	22.208	27.521	33.063	38.836	44.843	51.086	57.567	64.290	88.864
ENTRATE D'ESERCIZIO														
Incessi (iva compresa)	99.446	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179	114.311
Contributo C/Impianto	205.006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A) Totale entrate	304.452	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179	114.311
USCITE														
Costo dell'investimento (iva compresa)	445.159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi operativi (iva compresa)	77.800	78.578	79.364	80.157	80.959	81.769	82.586	83.412	84.246	85.089	85.940	86.799	87.667	88.544
B) Totale uscite	522.959	78.578	79.364	80.157	80.959	81.769	82.586	83.412	84.246	85.089	85.940	86.799	87.667	88.544
Imposte e tasse sul reddito	832	841	849	858	866	875	884	892	901	910	919	929	938	947
C) Cash Flow disp. per il debito	- 219.339	22.026	22.246	22.469	22.694	22.921	23.150	23.381	23.615	23.851	24.090	24.331	24.574	24.820
MEZZI PROPRI														
Cap. sociale ever c/cap	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 70.000
Finanziamenti soci	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 70.000
D) Totale mezzi propri	140.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPITALE DI DEBITO														
Nuovo Mutuo	170.153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) Totale cap. di debito	170.153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SERVIZIO DEL DEBITO														
Finanziamento di progetto (nuovo mutuo)														
-rimborso q.ta capitale	11.653	12.061	12.483	12.920	13.372	13.840	14.324	14.826	15.344	15.881	16.437	17.013	17.608	18.200
-interessi	5.955	5.547	5.125	4.688	4.236	3.768	3.284	2.783	2.264	1.727	1.171	595	0	0
F) Totale servizio del Debito	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	17.608	18.200
G) Cash Flow disp. investitori (C-F2,F3,F4))	- 236.947	4.418	4.638	4.861	5.086	5.312	5.542	5.773	6.007	6.243	6.482	6.723	6.964	7.205
M) Cassa Finale a disposizione investitori (S-C-D-E-F-G-H-L)	3.206	7.624	12.262	17.123	22.208	27.521	33.063	38.836	44.843	51.086	57.567	64.290	88.864	114.311

11/3/19



S. SANTORI 1948 a.s.d.
 VIA TASSONI n. 4/A
 41013 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 e-mail P.A. 01303690356

RENDICONTO FINANZIARIO															
FLUSSI PER AREA	ANNI														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
S) CASSA INIZIALE															
FLUSSI ATTIVITA' CARATTERISTICA															
ENTRATE Gestione attività caratteristica															
Incessi (iva compresa)	99.446	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179	114.311	
Contributo Conto esercizio	205.006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Contributo C/Impianto	304.452	101.445	102.459	103.484	104.519	105.564	106.620	107.686	108.763	109.850	110.949	112.058	113.179	114.311	
A) Totale entrate															
USCITE Gestione attività caratteristica															
Iva ordinaria a db(+) a cr (-)	77.800	78.578	79.364	80.157	80.959	81.769	82.586	83.412	84.246	85.089	85.940	86.799	87.667	88.544	
B) Totale uscite	77.800	78.578	79.364	80.157	80.959	81.769	82.586	83.412	84.246	85.089	85.940	86.799	87.667	88.544	
Imposte figurative sul RO	832	841	849	858	868	875	884	892	901	910	919	929	938	947	
FLUSSO DI CASSA attività caratteristica	225.820	22.026	22.246	22.469	22.694	22.921	23.150	23.381	23.615	23.851	24.090	24.331	24.574	24.820	
FLUSSI ATTIVITA' DI INVESTIMENTO															
Flusso di cassa Immobilizzazioni Materiali															
Impianti	445.159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Manutenzioni Straordinarie															
FLUSSO DI CASSA attività di investimento	445.159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
FLUSSI ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO															
CAPITALE PROPRIO															
Cap sociale ever c/cap															
Finanziamenti soci	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rimborso capitale e finanziamenti soci															
Liquidità da ripartire															
Flusso di cassa Capitale Proprio	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CAPITALE DI TERZI															
Mutui	170.153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Rimborso q.ta capitale	11.653	12.061	12.483	12.920	13.372	13.840	14.324	14.828	15.344	15.881	16.437	17.013	17.608	18.200	
- Interessi	5.955	5.547	5.125	4.688	4.236	3.768	3.284	2.783	2.284	1.727	1.171	595	0	0	
FLUSSO DI CASSA attività di finanziamento	222.545	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	
Flusso di cassa levered FCFE	3.206	4.418	4.638	4.861	5.086	5.312	5.542	5.773	6.007	6.243	6.482	6.723	6.964	7.205	

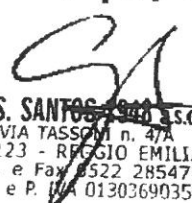
11/3/19

[Signature]

U.S. SANTOS 1948 a.s.d.
 VIA TASSONI n. 4/A
 42122 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.R. e P. IVA 01303690356

CALCOLO INDICI DI CONGRUITA' FINANZIARIA DEL BUSINESS PLAN

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso di cassa attività caratteristica	225.820	22.026	22.246	22.469	22.694	22.921	23.150	23.381	23.615	23.851	24.090	24.331	24.574	24.820
Flusso di cassa attività di investimento	- 445.159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disponibile per il debito FCFF	- 219.339	22.026	22.246	22.469	22.694	22.921	23.150	23.381	23.615	23.851	24.090	24.331	24.574	24.820
reddito operativo al netto delle imposte, ma al lordo degli interessi passivi														
Flusso di cassa attività di Finanziamento	222.545	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608	- 17.608
Flusso di cassa unlevered FCFO	- 445.159	22.026	22.246	22.469	22.694	22.921	23.150	23.381	23.615	23.851	24.090	24.331	24.574	24.820
Flusso di cassa levered FCFE	3.206	4.418	4.638	4.861	5.086	5.312	5.542	5.773	6.007	6.243	6.482	6.723	6.964	7.205
utili al netto di interessi passivi e imposte e della variazioni di capitale e dei finanziamenti netti.														
Flusso per TIR levered	- 445.159	4.418	4.638	4.861	5.086	5.312	5.542	5.773	6.007	6.243	6.482	6.723	6.964	7.205
Rimborso capitale (K)	11.653	12.061	12.483	12.920	13.372	13.840	14.324	14.826	15.344	15.881	16.437	17.013	17.605	18.207
Pagamento interessi	5.955	5.547	5.125	4.688	4.236	3.768	3.284	2.783	2.264	1.727	1.171	595	0	0
Debito residuo	170.153	158.500	146.439	133.957	121.037	107.665	93.825	79.501	64.676	49.331	33.450	17.013	0	0
Riserva di Cassa	3.206	7.624	12.262	17.123	22.208	27.521	33.063	38.836	44.843	51.086	57.567	64.290	88.864	43.684
D.S.C.R.		1,25	1,26	1,28	1,29	1,30	1,31	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38		
L.L.C.R.		1,57	1,60	1,64	1,68	1,74	1,81	1,92	2,06	2,30	2,78	4,19		
V.A.N. (flussi di cassa unlevered) di progetto	€ 12.775,34													
Tasso di attualizzazione (WACC) FCFO	4,72%													
T.I.R. (flussi di cassa unlevered) di progetto	5,73%													
	1,02%													
V.A.N. (flussi di cassa levered) dell'azionista	-€ 9.836,30													
Tasso di attualizzazione (KE) FCFE	9,80%													
T.I.R. (flussi di cassa levered) dell'azionista	7,84%													
(tasso interno di rendimento)	-1,96%													

17/3/19

U.S. SANTOS & ASSOCIATI S.p.A.
 VIA TASSONI n. 47A
 42123 - REGGIO EMILIA
 Tel. e Fax 0522 285479
 C.F. e P. IVA 01303690356