



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ISOLA DEL LIRI
(PROVINCIA DI FROSINONE)

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE
DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
(art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

ELABORATO:

Data:

GIUGNO 2015

El.to

SCALA:

PROGETTISTA

Ing. CARRARINI Davide



IMPRESA

SCAMO S.r.l.



SCAMO R.r.l.

COMUNE DI ISOLA LIRI
Provincia di Roma

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINACING.

(art. 153 comma 19 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.)

Relazione al Piano Economico-Finanziario

E

Piano Economico-Finanziario

Introduzione

Il presente documento rappresenta la relazione esplicativa delle elaborazioni contenute nel Piano Economico Finanziario (P.E.F.) relativo alla simulazione della dinamica economica-finanziaria per la costruzione e la gestione dell'intervento proposto, in un arco temporale di 15 anni pari alla durata della concessione.

Le elaborazioni poggiano sulle assunzioni tecniche e temporali poste dal Promotore e sono volte a rappresentare lo scenario avente le maggiori probabilità di concretizzazione.

Il P.E.F. non è un documento basato su certezze, ma su una previsione del futuro che sia però attendibile, oggettiva e verificabile.

Il P.E.F. è stato asseverato a cura della Revis di A. Sigismondi e C. s.a.s..

1.1 Intervento proposto

L'intervento ha per oggetto la sistemazione delle strutture funerarie del cimitero comunale di Isola Liri (RM) e l'incremento delle stesse attraverso la realizzazione di nuovi loculi, ossarini e relative infrastrutture.

L'intervento verrà realizzato mediante ricorso alla procedura prevista dall'art. 153, comma 19 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., avendo quale soggetto proponente la SCAMO s.r.l. (il "Promotore").

La proposta prevede l'affidamento in concessione per il periodo di 15 anni della realizzazione dell'intervento, la vendita dei manufatti e la gestione dell'opera.

In particolare l'intervento proposto riguarda la realizzazione dei seguenti lavori:

- REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGI
- SISTEMAZIONE AREA PER NUOVE COSTRUZIONI;
- COSTRUZIONE N°360 OSSARINI;
- COSTRUZIONE N°1628 LOCULI FINITI CON LAPIDI.

1.2 Ipotesi di base del Piano Economico-Finanziario

- Le opere infrastrutturali verranno realizzate in 6 mesi, mentre la costruzione e la vendita delle strutture funerarie avverrà durante i successivi 14,5 anni di concessione con inizio già dal primo anno di attività;

- Al completamento delle opere infrastrutturali avrà inizio la gestione operativa;
- Annualmente saranno effettuati interventi manutentivi tali da tenere l'intero complesso in piena efficienza senza necessità di interventi di natura straordinaria;
- Il volume dei ricavi in valore assoluto è pari ad € 5.586.427, le tariffe relative alla concessione ed alla vendita delle opere funerarie saranno incrementate annualmente in base al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati;
- Il rischio di costruzione è interamente a carico del Promotore;
- Il rischio di gestione è interamente a carico del Promotore che a garanzia consegnerà un performance Bond, avente durata pari alla concessione;
- Il rischio amministrativo è a carico del Promotore;
- L'analisi previsionale del PEF abbraccia l'intera durata della concessione.

1.3 Il profilo del Promotore

La SCAMO S.r.l. nasce nel 1987, come ditta specializzata nel settore del commercio, delle forniture e delle lavorazioni dei materiali lapidei (travertini, marmi e pietre).

Per circa 20 anni beneficia dell'espansione del settore, raggiungendo fatturati importanti e risultati significativi.

A partire dal 2003/2004, il settore del commercio di materiali lapidei entra in una fase di declino con la chiusura di numerose ed importanti aziende storiche.

La società inizia ad aprirsi verso nuovi orizzonti, concentrando le proprie risorse economiche ed organizzative nel settore edile.

Spinta dall'elevata specializzazione e competenza richiesta da un mercato dinamico come l'attuale, l'azienda negli ultimi anni concentra tutte le sue energie nell'edilizia ed in particolar modo nel settore degli appalti pubblici.

Ottiene subito ottimi risultati partecipando, in subappalto con importanti committenti, a rilevanti e prestigiose opere pubbliche.

Il cambiamento d'attività, necessitava di nuove competenze, ciò porta ad un nuovo assetto societario con l'ingresso del Dott. Lorenzo Scarsella, figlio del socio storico

Antonio Scarsella, il quale rileva le quote detenute dall'altro socio Luigi Susini, da questo momento la società è interamente controllata dalla famiglia Scarsella.

Sotto la guida della famiglia Scarsella, coadiuvata da un nucleo di tecnici esperti del settore, la società si aggiudica commesse sempre più importanti, incrementando la propria consistenza industriale, l'efficienza organizzativa ed il livello di specializzazione.

Seguono mesi di intenso sviluppo durante i quali si procede anche ad una riorganizzazione della struttura operativa, finanziaria ed amministrativa dell'Azienda, che acquisisce chiari lineamenti di impresa edile civile-industriale.

L'ampliamento delle competenze tecniche consente alla ditta di estendere il proprio raggio di azione, aggiudicandosi direttamente appalti dai principali enti pubblici.

Attualmente, l'elevata qualificazione delle risorse umane, un know-how tecnico d'avanguardia, una consolidata collaborazione con studi di architettura di elevata professionalità, rendono la SCAMO s.r.l. un'azienda in grado di offrire un'ampia gamma di servizi che vanno dalla progettazione all'esecuzione integrale di edifici civili ed industriali.

L'azienda, capitalizzando esperienze imprenditoriali e organizzative, ha un patrimonio di competenze e di professionalità di assoluto rilievo che garantisce alla committenza qualità e tempestività.

Per far fronte a commesse sempre più rilevanti, l'impresa nel 2013 rafforza la propria struttura, raddoppiando il personale dipendente ed adeguando le proprie attrezzature ed il proprio parco mezzi.

Per meglio rispondere alle esigenze ed alle garanzie legate alla gestione di grandi appalti, la società pone in essere un cospicuo aumento di capitale, portandolo ad Euro 740.000.

La crescita dimensionale viene assicurata, oltre che per linee interne, anche per linee esterne, con la progressiva acquisizione di rami d'azienda di società attive nel settore, specializzate in grandi appalti.

I successi conseguiti in questi anni consentono di investire nel settore degli appalti pubblici sfruttando le nuove norme di P.P.P. (partenariato pubblico-privato), avviando importanti progetti in Project Finance e Leasing in costruendo, gettando le basi verso nuovi e sempre più ambiziosi traguardi di crescita con il continuo incremento della presenza in lavori pubblici di rilievo sull'intero territorio nazionale.

CERTIFICAZIONI:

- **UNI EN ISO 9001:2008**

La SCAMO S.r.l. opera nel rispetto delle vigenti normative ed è da sempre attenta agli aspetti di qualità e sicurezza.

A tal fine tutte le fasi progettuali ed esecutive svolte, sono conformi ai requisiti indicati dalla Norma UNI EN ISO 9001:2008 come attestato dal certificato n° 480/28 rilasciato da ISTITUTO MERIDIANA in prima emissione il 15/06/2012. Scopo e campo di applicazione: ristrutturazione di edifici civili – codice EA 28

- **ATTESTAZIONE SOA**

L'Azienda è certificata SOA - n° 9982/23/00 rilasciata il 23 /01 /2014 dalla ATTICO SOA S.p.A. per le seguenti categorie generali e speciali:

OG 1: EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI – classifica VI (fino a 10.329.000)

Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie. Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità.

2. Il Piano Economico-Finanziario

Il PEF analizza l'intero quindicennio di durata della concessione, di cui i primi 6 mesi definiti quale fase di costruzione ed i successivi 14,5 anni quale fase di gestione.

Si ipotizza l'inizio della costruzione delle opere infrastrutturali (sistemazione delle aree – realizzazione di strada di accesso e parcheggi) a partire dal 1 luglio 2016.

La durata della costruzione è prevista in 6 mesi, dal 1 gennaio 2017 ha quindi inizio la fase di gestione durante la quale il Promotore provvederà alla manutenzione

dell'infrastruttura e darà avvio alla costruzione delle opere funerarie (loculi e ossarini) da cedere in concessione o vendita a privati.

La costruzione delle opere funerarie si svilupperà temporaneamente nel periodo di gestione sulla base delle previsioni di vendita effettuate dal Promotore.

I due prodotti offerti in vendita si differenziano anche per le modalità operative, in particolare per quanto riguarda le cappelle si opererà su commessa, la costruzione avrà avvio alla prenotazione, mentre i loculi saranno realizzati su valutazioni relative alla potenziale domanda del momento.

Per prudenza si è ipotizzata un andamento crescente delle vendite, partendo quindi da una soglia prudenziale sino a raggiungere picchi negli ultimi anni di concessione.

Stante i contenuti tempi di costruzione e di commercializzazione delle opere funerarie si è ritenuto inutile prevedere la gestione di un magazzino lavori in corso e prodotti finiti.

2.1 I Costi di Investimento

I costi di investimento sono relativi alle opere infrastrutturali gratuitamente devolvibili ed alle opere funerarie oggetto di vendita, oltre alle spese tecniche e della procedura.

Le opere infrastrutturali (sistemazione delle aree – realizzazione di strada di accesso e parcheggi) da iscrivere nelle immobilizzazioni materiali verranno gratuitamente devolute alla municipalità al termine della concessione.

Sono iscritte nelle immobilizzazioni materiali, quali oneri accessori, anche le spese tecniche generali ed i costi della procedura, accorpanti tutto quanto necessario per dare avvio ai cantieri.

Detti oneri verranno integralmente sostenuti nei 6 mesi della fase di costruzione con una tempistica rappresentata nella pagina "Costruzione" del PEF.

Il costo della costruzione delle opere funerarie è invece diluito nell'intero periodo di concessione.

Si allega il Quadro Economico riepilogativo predisposto dai tecnici del Promotore:

LAVORI	QUADRO ECONOMICO	UNITA' DI MIS	IMPORTO
Movimento terra e sistemazione aree		corpo	€ 201.231,46
Costruzione loculi		corpo	€ 1.623.401,03
Costruzione ossarini		corpo	€ 105.516,40

Realizzazione strada di accesso	corpo	€	68.221,77
Sommario di cui Oneri della sicurezza	2,0%	€	1.998.370,66 39.967,41
IMPORTO LAVORI		€	2.038.338,07
SOMME A DISPOSIZIONE			
IVA su lavori, imprevisti e varie (10%)	10%	€	214.025,50
SPESE TECNICHE GENERALI			
Spese progettazione	12,50%	€	406.517,47
Spese sostenute per la proposta	2,50%	€	254.792,26
Pubblicazioni		€	50.958,45
Collaudi amministrativi e statici		€	10.000,00
Esproprio		€	20.000,00
Responsabile del procedimento	2,00%	€	30.000,00
Imprevisti e Varie	5,00%	€	40.766,76
Sommario (tecniche + imprevisti)		€	101.916,90
IVA su Spese tecniche ed imprevisti	2,2%	€	508.434,38
		€	71.665,16
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€	794.125,03
TOTALE		€	2.832.463,10
COSTO DELL'INVESTIMENTO		€	2.546.772,45
IVA		€	285.690,65

2.2 I Costi Operativi

Il Promotore ha stimato i costi operativi di gestione (diversi dai costi di costruzione dei beni destinati alla vendita) nella misura di € 89.750 annui.

La stima è composta da costi annui di (i) Operating & Maintenance per € 40.000, (ii) costi per lavoro dipendente per € 35.000, (iii) assicurazioni per € 1.750 e (iv) Spese Generali per € 13.000.

Si ritiene che per i primi 4 anni di gestione i costi di O&M avranno il seguente sviluppo: primi due anni 50%, successivi due 75%. Dal quinto il costo andrà a regime.

I costi di operativi sono indicizzati annualmente in base al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, previsto nel PEF nella misura del 2% annuo.

Tutte queste spese sono state determinate sulla base delle esperienze pregresse del Promotore, il quale ha dimensionato i costi, suddivisi per categoria, sulla base di dati storici relativi ad analoghe operazioni.

I costi di costruzione dei beni destinati alla vendita sono stati stimati dal Promotore nella misura riportata nel Quadro Economico di cui sopra alle voci: "Costruzione loculi" e "Costruzione ossarini".

Il costo unitario di detti beni graverà nel conto economico dell'esercizio in cui interverrà la costruzione, stante i contenuti tempi di costruzione e di commercializzazione di detti beni, non si è ritenuto necessario elaborare la gestione del magazzino, quindi per assunto l'esercizio che iscrive il costo è lo stesso che registra il corrispondente ricavo.

2.3 Struttura finanziaria e relativi oneri

Il fabbisogno finanziario sarà coperto attraverso il ricorso a debito bancario nel rispetto di una leva usuale per interventi di tale tipologia. Si ipotizza la concessione di una linea di credito di lungo periodo (linea base) per finanziare l'80% dei costi d'investimento che si manifesteranno durante la fase di costruzione, il residuo 20% verrà finanziato con equity, una linea di credito di medio periodo (linea iva) è ipotizzata per finanziare l'iva sui costi d'investimento.

Si ipotizza il rimborso della linea di credito a lungo mediante un piano di ammortamento di 20 rate semestrali aventi quota capitale costante, mentre il rimborso della linea a medio è ipotizzato in unica soluzione al rimborso iva da parte dell'erario (stimato in 3 anni) ad esclusione della parte di credito iva utilizzato in compensazione che verrà invece rimborsato al verificarsi della stessa.

Relativamente agli oneri finanziari si è ipotizzato che il tasso base della linea di credito a lungo venga maggiorato di uno spread di 400 bps, mentre per la linea a medio tale spread è ipotizzato in 350 bps.

Il tasso base è determinato sulla base delle previsioni dell'euribor sei mesi, è ipotizzata la copertura dal rischio tasso per il 75% del nozionale della linea a lungo, in tal caso l'onere è calcolato sulla base dell'IRS 8 anni.

2.4 Gli Ammortamenti

I Costi d'Investimento nel complesso, quindi sia le opere infrastrutturali che gli oneri accessori, contribuiscono alla formazione del risultato d'esercizio attraverso gli ammortamenti.

Trattandosi di beni gratuitamente devoluti alla municipalità al termine del periodo di concessione, l'ammortamento è effettuato secondo un rigido criterio temporale, pertanto ogni esercizio sarà gravato del costo di una frazione di costo proporzionale ai 14,5 anni di gestione.

Gli oneri finanziari del periodo di preammortamento sono invece capitalizzati ed imputati a ciascun esercizio in funzione alla durata del periodo di ammortamento finanziario ipotizzato in 10 anni complessivi.

Detto criterio temporale ha valenza anche fiscale (art. 104 del TUIR) pertanto gli ammortamenti iscritti a bilancio saranno integralmente deducibili.

3. Le tariffe

La proposta presentata alla municipalità prevede il prezzo di vendita di loculi e ossarini.

Le tariffe sono state fissate dal Promotore dopo un'attenta analisi di mercato.

Le tariffe fissate ed utilizzate nel P.E.F. sono le seguenti:

- n° 568 LOCULI (1° e 5° fila)	cadauno	€ 2.690,91;
- n° 852 LOCULI (2°, 3° e 4° fila)	cadauno	€ 2.963,64;
- n° 104 LOCULI LATERALI (1° e 4° fila)	cadauno	€ 2.963,64;
- n° 104 LOCULI LATERALI (2° e 3° fila)	cadauno	€ 2.963,64;
- n° 360 OSSARINI	cadauno	€ 909,09.

Dette tariffe sono espresse in valore assoluto, da indicizzare al momento della vendita in base al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, previsto nel PEF nella misura del 2% annuo per l'intero periodo di concessione.

Le modalità di pagamento previste dal Promotore contemplano il riconoscimento di un acconto alla prenotazione e rate in base all'avanzamento dei lavori, pertanto alla consegna del bene la società avrà incassato ogni sua spettanza.

Gli importi sono da intendersi al netto dell'I.V.A., da applicare al momento della conclusione del contratto in base alle aliquote vigenti, il PEF utilizza l'aliquota del 10% attualmente in vigore per dette tipologie di beni ceduti direttamente dal costruttore.

Anche gli altri oneri della transazione, quali spese notarili ed imposte indirette, saranno a carico degli acquirenti.

4. Il Conto Economico

Il PEF riporta il conto economico della gestione secondo le analisi e le ipotesi adottate.

Il risultato economico a livello di EBIT dell'intero periodo di concessione è sicuramente confortante, la determinazione dell'utile di ciascun esercizio dipende dalla velocità con il quale si svilupperà il piano delle vendite.

Gli oneri finanziari e le imposte dipendono dal piano delle vendite in maniera inversa, tempi veloci nelle vendite comportano minori oneri finanziari, ma maggiori imposte, tempi lunghi producono l'effetto inverso.

Tra i vari scenari ipotizzabili circa il piano delle vendite è stato adottato il più prudente prevedendo un incremento progressivo delle vendite sino a stabilizzarsi su un valore costante.

5. Lo Stato Patrimoniale

La struttura dello Stato Patrimoniale è molto semplice in quanto come rappresentato in precedenza, non si ritiene necessario prevedere la gestione del magazzino e non sono previste per i clienti particolari dilazioni di pagamento.

L'unico credito in essere al 31.12 di ciascun esercizio, sarà il credito verso l'erario per l'iva maturata durante il periodo di costruzione.

Nel passivo si iscrivono i debiti verso i fornitori per i quali è previsto un DPO (Days Payable Outstanding) di 60 giorni ed il debito verso le banche per i finanziamenti accordati.

La struttura finanziaria è stata rappresentata nello specifico paragrafo, qui si vuole solamente precisare che si ipotizza che l'equity venga apportato quale capitale sociale o finanziamento soci infruttifero d'interessi postergato rispetto al finanziamento bancario.

Il livello di disponibilità monetaria, viene espresso all'interno della voce Cassa.

Le disponibilità vengono prioritariamente destinate alla costituzione della DSRA (debt service reserve account) quantitativamente determinata in base alla media del servizio del debito del piano di ammortamento del debito.

Quanto eccede è disponibile per le distribuzioni di utili, si osserva che il saldo cassa disponibile per ciascun esercizio presenta un saldo quasi sempre superiore alle riserve di utili accantonati, ciò rende ipotizzabile l'effettiva distribuzione degli utili.

6. Il Cash-Flow

Elemento fondamentale in una operazione di project-finance è la determinazione temporale dei flussi di cassa.

Nel periodo di costruzione il fabbisogno finanziario è determinato mensilmente e la copertura finanziaria è garantito in via prioritaria con apporti di equity e successivamente dalle erogazioni delle linee di credito.

Nel periodo di gestione i flussi di cassa sono misurati semestralmente per allinearsi alla durata di ciascun periodo di rimborso (la struttura prevede rate semestrali), si perviene alla determinazione del Cash Flow operativo attraverso la rettifica dell'EBITDA.

In rettifica operano il working capital e gli esborsi per imposte dirette.

Per effetto delle modalità di pagamento ipotizzate le rettifiche per working capital derivano esclusivamente dalle dilazioni richieste ai fornitori.

Il PEF gestisce gli esborsi per imposte dirette nel pieno rispetto della normativa in vigore che prevede il pagamento delle imposte in due acconti, uno per ciascun semestre di competenza ed il saldo nel primo semestre dell'esercizio successivo.

Il Cash Flow operativo viene posto a servizio del debito pagando in prima battuta gli interessi maturati, sia per la linea base che per la linea IVA, ed in seconda battuta le quote capitale della linea base.

Il rimborso della linea IVA è neutro in quanto interviene al momento in cui l'erario provvede al rimborso o attraverso compensazioni verticali (IVA su IVA). La struttura

potrebbe essere ulteriormente ottimizzata prevedendo compensazioni orizzontali (imposte dirette o contributi).

Come precedentemente rappresentato, quanto residua dopo il servizio del debito viene prioritariamente destinato alla costituzione della DSRa e quanto eccedente è disponibile per le distribuzioni.

7. Analisi per indici del PEF

La valutazione di un investimento è cosa complessa e necessita di competenze multidisciplinari. L'analisi per indici, con tutte le riserve del caso, è una modalità efficace e sintetica, effettuabile attraverso l'osservazione dei dati forniti dal PEF, nel caso di specie le tipologie di indici di maggiore interesse sono:

- 1) gli indici di rendimento;
- 2) gli indici di bancabilità.

7.1 Analisi della redditività

L'analisi è volta a verificare la redditività dell'investimento che si intende effettuare, nel caso di specie gli indici utilizzati sono:

- 1) IRR o TIR (tasso interno di rendimento);
- 2) IRR o TIR post imposte;
- 3) ERR (equity rate of return);
- 4) VAN (valore attuale netto).

La determinazione del Tasso Interno di Rendimento (TIR o IRR) è data dalla soluzione dell'equazione rispetto alla variabile i (tasso di attualizzazione dei flussi), posto il valore del VAN pari a zero.

Il TIR è, quindi, il tasso di attualizzazione dei flussi operativi prodotti dal progetto per il quale il VAN è nullo.

In questo senso il TIR rappresenta il costo massimo dei mezzi finanziari che l'investitore può assumere in relazione a quel determinato progetto.

Un progetto di investimento risulta attuabile, quando il TIR risultante sia maggiore del costo opportunità del capitale (o di altro tasso preso a riferimento: tasso scelto secondo considerazioni inerenti lo specifico investimento e/o in base al WACC).

È un indice di grande efficacia e molto utilizzato perché rende immediata la comparabilità di due alternative forme d'investimento.

Il TIR post imposte ingloba nei flussi operativi anche l'esborso per imposte, consentendo quindi la comparazione di diverse opportunità d'investimento alternative anche alla luce degli effetti della leva fiscale.

L'ERR differisce dall'IRR o TIR per il fatto che il flusso considerato per l'attualizzazione non è quello operativo, bensì il flusso di equity generato dal progetto inteso con l'immissioni di liquidità nel periodo di costruzione e rientro della stessa nella fase di gestione attraverso distribuzione di utili o rimborso di finanziamenti eventualmente concessi.

Mentre l'IRR misura la redditività di un investimento nel suo complesso, l'ERR misura il rendimento della sola componente di equity, beneficiando dell'effetto moltiplicativo del leverage.

Il VAN è la somma algebrica dei valori attualizzati dei flussi di cassa operativi prodotti dalla gestione in ciascun periodo di riferimento (di solito coincidente con l'esercizio commerciale o il periodo di interessi).

Il tasso di attualizzazione normalmente utilizzato è rappresentato dal WACC (Weighted Average Cost of Capital o costo medio ponderato del capitale).

La determinazione del costo medio ponderato del capitale secondo la nota formula:

$$WACC = K_d \times (1-t) \times (D/D+E) + K_e \times (E/D+E)$$

- **kd**: costo del capitale del debito
- **t**: aliquota fiscale
- **D/D+E**: struttura finanziaria di debito della singola SPV (data dal rapporto tra Debito e Capitale)
- **E/D+E**: struttura finanziaria di equity della singola SPV (data dal rapporto tra Equity e Capitale)
- **Ke**: costo del capitale proprio della singola SPV

Il costo del capitale proprio è comunemente definito come il costo opportunità del capitale azionario dell'azienda, ovvero il suo rendimento medio atteso. Il costo del capitale di rischio può essere stimato tramite differenti modelli. In tale sede si fa

riferimento al modello del *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, definito dalla seguente relazione:

$$K_e = R_f + \beta_e(R_m - R_f) \text{ ove}$$

K_e = costo del capitale proprio;

R_f = tasso di rendimento risk free, pari al rendimento delle attività prive di rischio e stimato sulla base del rendimento garantito da obbligazioni a medio-lungo termine emesse dallo Stato;

R_m = rendimento di un portafoglio di attività rappresentativo del mercato;

β = coefficiente di volatilità o rischio sistematico, assunto come media dei beta di mercato di un campione di società comparabili;

$(R_m - R_f)$ = premio per il rischio di mercato

Il VAN è uno dei principali indicatori nella valutazione degli investimenti, è un indice di valore assoluto a differenza dei precedenti indici che sono misurati in termini percentuali.

Gli indici prodotti dal PEF sono i seguenti:

- 1) IRR: 14,20%;
- 2) IRR ante imposte: 17,19%;
- 3) ERR: 24,73%;
- 4) VAN: € 475.128,00 (wacc circa 6%).

7.2 Analisi della Bancabilità

L'analisi è volta a verificare la finanziabilità dell'investimento che si intende effettuare, determinando il carico di debito che il cash flow operativo riesce a sostenere.

Nel caso di specie gli indici utilizzati sono:

- 1) DSCR (debt service cover ratio);
- 2) LLCR (loan life cover ratio);
- 3) PLCR (project life cover ratio).

Il **Debt Service Cover Ratio** è l'indice di copertura del servizio del debito che viene misurato per ciascun anno o per ciascun periodo di rimborso durante la fase di ammortamento del debito.

È un indice di rapporto in quanto è il quoziente di una frazione che ha al numeratore il flusso di cassa operativo del periodo di rimborso ed al denominatore il servizio del

debito per lo stesso periodo, intendendo quale servizio del debito la sommatoria di esborsi nel periodo per capitale, interessi e commissioni.

Il DSCR rappresenta il miglior indicatore di solvibilità per chi il progetto deve finanziarlo. Se tale indice è superiore all'unità in un determinato periodo di pagamento vuol dire che il progetto in detto periodo genera flussi di cassa netti in grado di ripagare il debito.

Il DSCR è lo strumento che misura la capacità di indebitamento di un progetto, una volta concordato con il finanziatore la durata del finanziamento ed il DSCR obiettivo, è possibile determinare lo stock di debito che i flussi del progetto riescono a sostenere, ne consegue per differenza l'equity da apportare per garantire la copertura finanziaria, ottenendo così il rapporto di leva del progetto.

È inoltre il campanello d'allarme che può imporre restrizioni e limiti alle distribuzione di dividendi o imporre opportuni apporti di equity in particolari momenti della vita del progetto.

Il debt service cover ratio è un valido strumento di pianificazione in quanto gli investitori ed i finanziatori possono accordarsi per la definizione di piani di rimborso dei prestiti tali da mantenere il debt service cover ratio a livelli accettabili.

Il **Loan Life Cover Ratio** è l'indice di copertura relativo all'intera vita del debito ed è uguale al rapporto tra (i) l'attualizzazione ad un tasso pari al costo dell'indebitamento dei flussi di cassa operativi per il periodo compreso tra la data di calcolo e la data di estinzione del finanziamento ed (i) il debito residuo alla stessa data di calcolo (solitamente tale valore viene considerato al netto della DSRA).

Mentre il DSCR è un indice puntuale, LLCR è un indice prospettico, quindi offre una visione di ampio spettro consentendo di capire con un certo grado di approssimazione se il debitore è in grado nel futuro di far fronte con regolarità ai propri impegni.

L'indice deve quindi essere superiore all'unità (nel qual caso la gestione sarebbe in grado di produrre le risorse esclusivamente per soddisfare il debito), più è elevato minore è il rischio dell'operazione.

Il **Project Life Cover Ratio** è anch'esso un indice prospettico, l'unica differenza rispetto all'LLCR è che al numeratore si ha l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi previsti sino al termine della concessione.

L'indice è utile per comprendere il margine di riserva potenziale per coprire eventuali ritardi nell'assolvimento degli impegni di pagamento del debito.

Il PEF registra i seguenti valori relativamente agli indici di bancabilità:

- 1) DSCR medio: 1,60;
- 2) LLCR: 1,64 ;
- 3) PLCR: 2,31.

8. Considerazione in merito agli indici del PEF

L'IRR misurato è nettamente superiore al costo dell'indebitamento previsto nel piano, coerente con le condizioni attualmente offerte dal sistema creditizio per operazioni analoghe.

Il differenziale è in grado di offrire una interessante marginalità per remunerare il capitale investito.

L'IRR dopo le imposte testimonia l'esistenza di un adeguato equilibrio dei carichi fiscali.

L'effetto leva consente di ottimizzare la redditività degli apporti di equity, determinando un ERR molto superiore all'IRR.

Il DSCR medio è nettamente superiore ai target imposti dal sistema creditizio e consente di sostenere una leva 80/20 sicuramente aggressiva, ma giustificata dagli indici prodotti.

Si segnala che l'indice puntuale di alcuni periodi di rimborso è di poco superiore all'unità, la questione non desta particolare preoccupazione stante l'esuberanza dei DSCR degli altri periodi di rimborso ed il disequilibrio potrà essere agevolmente risolto ponendo in essere le seguenti ed alternative azioni (i) destinando al servizio del debito di detti periodi disponibilità prodotte in precedenti periodi (inibendo in tali periodi la distribuzione di utili) o (ii) rimodulando il piano di ammortamento del debito in considerazione di detti picchi.

Bisogna, inoltre, considerare che quando il piano di rimborso del debito è previsto a quote capitale costanti, come nel caso in esame, è più importante osservare il DSCR medio piuttosto che quello puntuale di periodo.

Viceversa l'analisi degli indici LLCR e PLCR, trattandosi di indici prospettici, è bene che si concentri sui valori puntuali.

Entrambi i valori misurati sono da considerare molto incoraggianti rispetto ai target imposti dal sistema creditizio e confermano la sostenibilità della leva adottata.

Il differenziale tra il PLCR e l'LLCR è dovuto al fatto che negli ultimi cinque esercizi, momento in cui il debito sarà estinto, il Promotore prevede di registrare un consistente volume di vendite, mentre i costi operativi rimarranno pressoché costanti.

8.1 Conclusioni

Sulla base delle assumption tecniche e le tempistiche previste dal Promotore è stato redatto il Piano Economico Finanziario dell'intervento in esame.

Il PEF è stato elaborato facendo ricorso alle best practices in materia di pianificazione finanziaria, nel rispetto dei principi contabili nazionali e della normativa fiscale vigente.

Sulla base di dette assunzioni si può ragionevolmente confermare la fattibilità dell'intervento in esame, sia sotto il profilo economico che finanziario.

Gli indici di redditività, se rapportati ad investimenti alternativi aventi analoghe caratteristiche, esprimono con chiarezza la bontà dell'operazione.

Gli indici di bancabilità fanno ragionevolmente ritenere che, prescindendo merito creditizio dello sponsor non oggetto della presente analisi, il progetto possa superare un'istruttoria finanziaria avente ad oggetto la coerenza e congruità delle struttura finanziaria adottata.

Roma, 3, luglio 2015

SCAMO s.r.l.

L'Amministratore Unico





Roma, 26 Giugno 2015

Spelle
Scamo S.r.l.
Via Maremmana Inferiore
km. 0,400
00010 Pontelucano di Tivoli
(RM)

in relazione al progetto relativo alla procedura, di cui all'art. 153 comma 19 del D.Lgs 163/2006, avente ad oggetto l'intervento di ampliamento del cimitero comunale di Isola Del Liri (FR), nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue:

Premesso che:

- la vostra Società, Scamo S.r.l., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'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. 153 comma 9 della legge n. 163/2006.

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

Arcadia 888 Srl
Società di Revisione
Via Duran 28, 00195 ROMA
Tel. 06/514219

Arcadia 888 S.r.l.
Asservitori di piani economico-finanziari
www.tevis.it

Via Durazzo 28
00195 Roma

tel. 06/37514235
email: info@tevis.it
fax: 06/37514261



- ✓ 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 fornitici 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'espresso 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.


Società di Direzione
Via Duranzone 20195 Roma
(.....) (P.I. 06/57544230.....)
Piva - Cod. Fisc. 13946451000
www.revis.it

COMUNE DI ISOLA LIRI - Provincia di Roma

Ampliamento del cimitero Comunale

QUADRO ECONOMICO	UNITA' DI MIS	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
LAVORI				
Movimento terra e sistemazione aree	corpo			€ 201.231,46
Costruzione loculi	corpo	1.628	€ 997,18	€ 1.623.401,03
Costruzione ossari	corpo	360	€ 293,10	€ 105.516,40
Realizzazione strada di accesso	corpo			€ 68.221,77
Sommario di cui Oneri della sicurezza				€ 1.998.370,66 € 39.967,41
IMPORTO LAVORI				€ 2.038.338,07
SOMME A DISPOSIZIONE				
IVA su lavori, imprevisti e varie (10%)	10%			€ 214.025,50
SPESE TECNICHE GENERALI				
Spese progettazione	12,50%			€ 406.517,47
Spese sostenute per la proposta	2,50%			€ 254.792,26
pubblicazioni				€ 50.958,45
collaudi amministrativi e statici				€ 10.000,00
spoglio				€ 20.000,00
responsabile del procedimento	2,00%			€ 30.000,00
imprevisti e Varie	5,00%			€ 40.766,76
Sommario (tecniche+impvisti)				€ 101.916,90
A su Spese tecniche ed imprevisti	22%			€ 71.665,16
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE				€ 794.125,03
TOTALE				€ 2.832.463,10
ISTO DELL'INVESTIMENTO				€ 2.546.772,45
				€ 285.690,65


 Società di Consulente
 Via D. ... 101295 Roma
 Tel. 06 57514215
 P.IVA - CO. Fisc. 13966441000
 WWW.CREVISI.IT


SCAMO SRL
 L'Amministratore

		Isola Liri							
Date									
Inizio Modello		01/01/2016							Check
Mesi Costruzione		6						626.433	
Inizio Costruzione		01/07/2016						626.433	
Fine Costruzione		31/12/2016						126.571	
Financial Closing		01/07/2016						126.571	
Sal costante		16,67%						20,35%	
Inizio Gestione		01/01/2017						0,00%	
								32.442	
								0,00	
								0,00	Costruzione
								0,00	Fonti Impieghi
									- Situazione Patrimoniale
Investimenti									
			€/000						
Movimento terra e sistemazione aree			201.231,46						
Realizzazione strada di accesso			68.221,77						
Spese Tecniche Generali			406.517,47						
Imprevisti e Varie			101.916,90						
Totale			777.887,61						
Ricavi									
	Numero	Prezzo	Costo	Cantiere	Modalità				
Loculi 1°, 5° fila	568	€ 2.690,91	€ 997,18	15 gg.	magazzino	€ 1.528.436,36			
Loculi 2°, 3° e 4° fila	852	€ 2.963,64	€ 997,18	15 gg.	magazzino	€ 2.525.018,18			
Loculi laterali 1 e 4 fila	104	€ 2.963,64	€ 997,18	15 gg.	magazzino	€ 308.218,18			
Loculi laterali 2 e 3 fila	104	€ 3.418,18	€ 997,18	15 gg.	magazzino	€ 355.490,91			
Ossarini	360	€ 909,09	€ 293,10	15 gg.	magazzino	€ 327.272,40			
						€ 5.044.436,04			
Gestione									
Manutenzione Ordinaria	40.000								
Personale extra-cantiere	35.000								
RCA/CAR	1.750								
Spese Generali	13.000								
Working Capital									

Freddia srl
 Società di Revisione
 Via Duranton, 21 - 00195 Roma
 Tel. 06 57514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 www.revis.it

Scamo
SCAMO SRL
 L'Amministratore

Ricavi Loculi					
Ricavi Ossari		0 gg.			
Fornitori		0 gg.			
		60 gg.			
TAX					
Ires					
Irap	27,50%		0,00%	Robin Tax	
Deducibilità Perdite	4,82%				
Deducibilità IP	80%				
Imp. Sostitutiva	100%				
Acconti	0,25%				
ACE	101,50%				
IVA	4,00%		6400		
ceduti dalla ditta che li ha costruiti					
lavori di riparazione, ristrutturazione, restauro e rinnovamento				10%	
				22%	
Financial					
Inflazione		2%			
Tasso Base					
Linea Principale					
Linea Iva	IRS 8 anni		1,50%	Hedging	75%
	Euribor 6 m.				
c.m.u.					
Linea Base		1,60%			
Linea Iva		1,40%			
Spread					
Linea Base		4,00%	in costruzione	4,00%	in gestione
Linea Iva		3,50%			
RATE		semestrali	20		31.322
Cassa Minima		35.000			


 Società di Revisione
 Via Duranò, 25 - 00195 Roma
 Tel. 06 37514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 www.revfs.it


SCAMO SRL
 L'Amministratore

Rapporto D/E		Obbiettivo	Effettivo				
Debito		75,00%	79,65%				
Equity		25,00%	20,35%				
Fabbisogno del Progetto							
			Struttura Fonti				
Investimenti	777.888	Linea Base		626.433	1,00	79,65%	
Iva	126.571	Linea Iva		126.571		0,00%	
Oneri Finanziari	8.546	Equity		160.000		20,35%	
Totale Costi di Progetto	913.004	Totale		913.004		100,00%	
Totale Fabbisogno	913.004	Totale Fonti		913.004			

Arcaidia srl
 Società di Revisione
 Via Duranini, 22 - 00195 Roma
 Tel. 06 37514219
 P.Iva - C.F. Fisc. 11946441000
 www.revis.it

[Signature]
SCAMO SRL
 L'Amministratore

CONSTRUZIONE

	31	28	31	30	31	30
	1	2	3	4	5	6
Piano degli esborsi mensile	31-gen-16 28-feb-16 30-mar-16 29-apr-16 30-mag-16 29-giu-16					

Realizzazione strada di accesso	SAL	68.222	0	0	0	0	0	0	0
			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Movimento terra e sistemazione a	SAL	201.231	100%	0	0	0	0	0	0
			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Imprevisti e Varie	SAL	101.917	0	0	0	0	0	0	0
			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Spese Tecniche Generali		406.517	0	0	0	0	0	0	0
Totale Investimenti		777.898	-	-	-	-	-	-	-
N/A		10%	22%	0	0	0	0	0	0
Fabbisogno Cumulato			-	-	-	-	-	-	-

Fonti di Finanziamento		gen-16 feb-16 mar-16 apr-16 mag-16 giu-16					
Equity		160.000	0	0	0	0	0
Linea Principale	Tasso Base		4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%
Erogazione		0	0	0	0	0	0
Imposta sostitutiva	0,25% 100%	0	0	0	0	0	0
C.m.u.	1,60%	0	0	0	0	0	0
Interessi		0	0	0	0	0	0
Tiraggio Interessi		0	0	0	0	0	0
Debito	Tasso		3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%
Linea IVA	Tasso Iva		3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%
Erogazione		0	0	0	0	0	0
Debito	1,40%	0	0	0	0	0	0

Stipendio
 Società di relazione
 Via Duranini, 28 - 00195 Roma
 Tel. 06/37514219
 P.N.B. - Co. Fisc. 11946411000
 www.revels.it

Luca
SCAIMO SRL
 L'Amministratore

	31	31	30	31	30	31	31	31	28	31	30	31
	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	17
	30-ago-16	30-ago-16	29-set-16	30-ott-16	29-nov-16	30-dic-16	30-gen-17	27-feb-17	30-mar-17	29-apr-17	30-mag-17	
6.822	0	0	30.700	0	30.700	0	0	0	0	0	0	0
10,0%	0,0%	0,0%	45,0%	0,0%	45,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0
20.123	0	0	90.554	0	90.554	0	0	0	0	0	0	0
10,0%	0,0%	0,0%	45,0%	0,0%	45,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0
0	0	0	0	0	101.917	0	0	0	0	0	0	0
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0
203.259	0	0	0	0	203.259	0	0	0	0	0	0	0
230.204	-	-	121.254	-	426.430	-	-	-	-	-	-	-
47.411	0	0	12.125	0	67.034	0	0	0	0	0	0	0
277.616	-	-	133.379	-	493.464	-	-	-	-	-	-	-

	lug-16	ago-16	set-16	ott-16	nov-16	dic-16	gen-17	feb-17	mar-17	apr-17	mag-17
160.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%
70.204	0	0	121.254	0	426.430	0	0	0	0	0	0
294	0	0	333	0	1.234	0	0	0	0	0	0
0	834	832	831	654	653	0	0	0	0	0	0
0	387	390	393	854	857	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	2.890	0	0	0	0	0	0	0
70.498	71.332	72.164	194.583	195.237	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433
3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%
3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%
47.411	0	0	12.125	0	67.034	0	0	0	0	0	0
47.411	47.411	47.411	59.537	59.537	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571

Staccapasta SRL
 Società a Divisione
 Via Durazzo, 9 - 00195 Roma
 Tel. 06/47514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 13946410100
 WWW.STACCAPASTA.IT

SCARNO SRL
 L'Amministratore

	30	31	31	30	31	30	31	30	31
	18	19	20	21	22	23	24		
	29-giu-17	30-lug-17	30-ago-17	29-set-17	30-ott-17	28-nov-17	30-dic-17		
	0	0	0	0	0	0	0	0	68.222
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	0	0	0	0	0	0	0	0	201.231
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	0	0	0	0	0	0	0	0	101.917
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	0	0	0	0	0	0	0	0	406.517
-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.888
	0	0	0	0	0	0	0	0	126.571
-	-	-	-	-	-	-	-	-	904.458

	giu-17	lug-17	ago-17	set-17	ott-17	nov-17	dic-17	
	0	0	0	0	0	0	0	0 160.000
5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	
	0	0	0	0	0	0	0	0 617.888
	0	0	0	0	0	0	0	0 1.861
	0	0	0	0	0	0	0	0 3.805
	0	0	0	0	0	0	0	0 2.880
	0	0	0	0	0	0	0	0 2.880
626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433	626.433
3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	
	0	0	0	0	0	0	0	0 126.571
126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571	126.571
								0

Tot. Of
8.546 8.546

Stefano
Società di Medicina
Via Duranti 25/00195 Roma
Tel. 06/57514219
Piva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Luigi
SCAMO SRL
L'Amministratore

Timing delle vendite									
DESCRIZIONE	TOTALE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
LOCULI	1.628		85	90	95	100	105	110	
%			5,22%	5,53%	5,84%	6,14%	6,45%	6,76%	
OSSARINI	360		15	17	19	21	23	25	
%			4,17%	4,72%	5,28%	5,83%	6,39%	6,94%	

Timing delle costruzioni									
DESCRIZIONE	TOTALE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
LOCULI	1628		85	90	95	100	105	110	
%			5,22%	5,53%	5,84%	6,14%	6,45%	6,76%	
OSSARINI	360		15	17	19	21	23	25	
%			4,17%	4,72%	5,28%	5,83%	6,39%	6,94%	

Costo unitario Loculi	997,18
Costo unitario Ossarini	293,10

DESCRIZIONE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rimanenze iniziali	-	-	-	-	-	-	-
Costi costruzione Loculi	84.760	89.746	94.732	99.718	104.703	109.689	-
Costi costruzione Ossarini	4.397	4.983	5.569	6.155	6.741	7.328	-
Loculi ceduti	84.760	89.746	94.732	99.718	104.703	109.689	-
Ossarini ceduti	4.397	4.983	5.569	6.155	6.741	7.328	-
Rimanenze finali	-	-	-	-	-	-	-
Variazione Rimanenze	7.898	18.638	22.791	38.440	43.138	55.600	-



 Società a partecipazione

 Via Duranzone, 28 - 00195 Roma

 Tel. 06/57514219

 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

 www.revis.it

SCARPA S.p.A.

 L'Amministratore

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
115	120	120	120	120	120	120	120	88
7,06%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	5,41%
27	29	29	29	29	29	29	29	10
7,50%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	2,78%

1628
360

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
115	120	120	120	120	120	120	120	88
7,06%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	5,41%
27	29	29	29	29	29	29	29	10
7,50%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	2,78%

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
114,675	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	87,751
7,914	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	2,931
114,675	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	119,661	87,751
7,914	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	2,931
-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
68.523	81.827	86.852	91.960	97.045	99.678	102.364	105.104	100.862

Amministratore
 Società S.p.A. di diritto
 Via Duranico, 10/1195 Roma
 Tel. 06/57514219
 Piva - Cod. Fisc. 11946411000
 www.wirevis.it

Amministratore
 Società S.p.A. di diritto
 Via Duranico, 10/1195 Roma
 Tel. 06/57514219
 Piva - Cod. Fisc. 11946411000
 www.wirevis.it

CONTO ECONOMICO

Anno	Base				
	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020
Rivalutazione Costi	1.020	1.020	1.040	1.061	1.082
Operatività	14,50	1,00	1,00	1,00	1,00
Manutenzioni		50%	50%	75%	75%
RICAVI DI GESTIONE	0	265.124	287.391	310.443	334.302
Vendita Loculi	0	251.215	271.312	292.113	313.637
Vendita Ossarini	0	13.909	16.079	18.330	20.665
Variazione Rimanenze	0	0	0	0	0
COSTI DI GESTIONE	0	162.085	171.123	191.071	200.924
Costo prodotti finiti	0	90.940	98.556	106.440	114.600
Manutenzione Ordinaria	0	20.400	20.808	31.836	32.473
Personale extra-cantiere	0	35.700	36.414	37.142	37.885
RCA/CAR	0	1.785	1.821	1.857	1.894
Spese Generali	0	13.260	13.525	13.796	14.072
EBITDA	0	103.040	116.268	119.372	133.378
Ammortamenti	0	54.502	54.502	54.502	54.502
Interessi passivi	0	36.933	34.492	31.668	23.182
UTILE ANTE-IMPOSTE	0	11.605	27.273	33.202	55.693
Ires	0	-1.367	-5.658	-7.285	-13.451
Irap	0	-2.340	-2.977	-3.127	-3.802
Imposte Differite	0	0	0	0	0
UTILE NETTO	0	7.898	18.638	22.791	38.440
Utile Netto cumuli:	0	7.898	26.536	49.327	87.767
costi Ivati 10%	0	111.340	119.364	138.276	147.073
costi Ivati 22%	0	13.260	13.525	13.796	14.072
Fornitori	0	124.600	132.889	152.072	161.145

Stefano...
 Società di Revisione
 Via Duranti, 28 - 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11945441000
 www.revis.it

Stefano...
 SCANO SRL
 L'Amministratore

	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2021	1,104	1,126	1,149	1,172	1,195	1,219	1,243	1,268	1,294	1,319
100%	1,00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
358.990	384.533	410.954	438.278	447.044	455.984	465.104	474.406	483.894	493.572	
335.905	358.939	382.759	407.389	415.537	423.847	432.324	440.971	449.790	458.786	
23.085	25.595	28.195	30.899	31.507	32.137	32.780	33.435	34.104	34.786	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
62%	61%	59%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
222.135	232.853	243.911	255.317	260.424	265.632	270.945	276.364	281.891	287.529	
123.044	131.780	140.816	150.161	153.164	156.227	159.352	162.539	165.790	169.106	
44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760	49.735	50.730	51.744	52.779	
38.643	39.416	40.204	41.008	41.828	42.665	43.518	44.388	45.276	46.182	
1.932	1.971	2.010	2.050	2.091	2.133	2.176	2.219	2.264	2.309	
14.353	14.640	14.933	15.232	15.536	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	
136.855	151.680	167.044	182.961	186.620	190.352	194.159	198.042	202.003	206.043	
54.502	54.502	54.502	54.502	54.502	54.502	53.647	53.647	53.647	53.647	
19.955	16.633	13.179	9.716	6.208	2.653	0	0	0	0	
62.398	80.545	99.363	118.743	125.910	133.197	140.512	144.395	148.356	152.396	
-15.290	-20.261	-25.416	-30.724	-32.690	-34.689	-36.695	-37.757	-38.841	-39.947	
-3.969	-4.694	-5.425	-6.192	-6.369	-6.548	-6.773	-6.960	-7.151	-7.345	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
43.138	55.600	68.523	81.827	86.852	91.960	97.045	99.678	102.364	105.104	
130.906	186.506	255.029	336.856	423.708	515.667	612.712	712.390	814.754	919.858	
167.207	176.826	186.763	197.027	200.968	204.987	209.067	213.269	217.534	221.885	
14.353	14.640	14.933	15.232	15.536	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	
181.560	191.467	201.696	212.259	216.504	220.834	225.251	229.756	234.351	239.038	

Stavros
 Societate de Evoluție
 Via Durău, nr. 38, 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 PINA - Cont. Fisc. 13946441000
 WWW.REVISTA

Stavros
 SC PINA SRL
 L. Administrator

	16	17	TOTALI
	2031	2032	
	1,346	1,373	
	0,50	0,00	
	100%		
355.407	0	0	5.965.428
343.172	0	0	5.577.696
12.235	0	0	387.731
0	0	0	0
51%			
182.442	0	0	3.504.646
122.047	0	0	2.044.560
26.917	0	0	616.010
23.553	0	0	593.822
1.178	0	0	29.691
8.748	0	0	220.563
172.965	0	0	2.460.782
26.824	0	0	786.433
0	0	0	194.619
146.141	0	0	1.479.729
-38.235	0	0	-378.306
-7.044	0	0	-80.704
0	0	0	0
100.862	0	0	1.020.719
1.020.719	1.020.719		
146.964	0	0	
8.748	0	0	
157.712	0	0	

Staccato ssp srl
 Societa' a Divisione
 Via Duran 25 - 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 Piva - Cod. Fisc. 11948441000
 www.revis.it

Staccato
 SOCIETA' SRL
 L. Amministratore

Anno	Base				
	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020

UTILE ANTE-IMPOSTE	0	11.605	27.273	33.202	55.693
Imponibile Ires ante perdite	0	4.971	20.576	26.489	48.913
Perdite pregresse	0	0	0	0	0
Imponibile Ires	0	4.971	20.576	26.489	48.913
Ires	0	1.367	5.658	7.285	13.451
Imponibile Irap	0	48.538	61.766	64.870	78.876
Irap	0	2.340	2.977	3.127	3.802
EBITDA	0	103.040	116.268	119.372	133.378
Interessi Deducibili	0	36.933	34.492	31.668	23.182
Interessi Periodo	0	36.933	34.492	31.668	23.182
Interessi Indeducibili	0	0	0	0	0
Indeducibili Recuperabili	0	0	0	0	0
Saldo Recuperabili	0	0	0	0	0
Riprese Fiscali per interessi	0	0	0	0	0
Altra riprese fiscali	0	0	0	0	0
Riprese Fiscali	0	0	0	0	0
Differite anno	0	0	0	0	0
Credito Differite	0	0	0	0	0
Totale Imposte	0	3.706	8.635	10.411	17.253
I acconto	0	0	1.505	3.506	4.227
Il acconto	0	0	2.257	5.259	6.340
saldo anno precedente	0	0	3.706	4.873	1.646
Fondo Imposte	0	3.706	4.873	1.646	6.685
Esborsi	0	0	7.469	13.638	12.214
I semestre	0	0	5.211	8.379	5.873
II semestre	0	0	2.257	5.259	6.340
Risultato lordo	0	4.971	20.576	26.489	48.913
Perdite ante imposte	0	0	0	0	0
Reddito Imponibile ante perdite	0	4.971	20.576	26.489	48.913
Max Perdite deducibili	0	3.977	16.461	21.192	39.130
Perdite Pregresse	0	0	0	0	0
Perdite Deducibili	0	0	0	0	0
Flussi semestrali	0	0	0	5.211	2.257

Stefano D'Amico
 Società di Revisione
 Via Duranzone, 23 - 37055 Roma
 Tel. 06 7 5141219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11940461000
 www.revis.it

Stefano D'Amico
 SOAMIO SRL
 l'Amministratore

16	17	TOTAL
2031	2032	

146.141 0 1.479.729

139.037 -6.400

0

139.037

38.235

146.141

7.044

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28
18.042	18.782	20.601	22.482	17.447	23.786	18.335	25.113	19.259	26.472

459.010

459.010

2.460.782

378.306

80.704

Stefano...
 Sorf...
 Via Dur...
 tel. 0637514219
 Piva - C.A. Fisc. 11945641000
 www.wirevivi.it

Stefano...
 scanno srl
 L'Administratore

giu-29	dic-29	giu-30	dic-30	giu-31	dic-31	giu-32	dic-32
18.753	27.233	19.277	28.009	19.811	26.078	0	0

Spadigera
 SOCIETÀ S.p.A.
 Via Danubio, 20, 00195 Roma
 Tel. 06/2514219
 066 - Corf. c. 1196441000
 www.spadigera.it

Scarlato
 SCARLATO SRL
 L'Amministrazione

	dic-16	giu-17	dic-17	giu-18	dic-18	giu-19	dic-19	giu-20	dic-20
Crediti ricavi Locali	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti ricavi Ossanni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasso Crediti A	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasso Crediti B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti Fornitori	60	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento Fornitori	0	20.767	20.767	22.148	22.148	25.345	25.345	26.857	26.857
Variazione WC	0	0	-20.767	-20.767	-22.148	-22.148	-25.345	-26.857	-26.857
Crediti	0	20.767	0	1.382	0	3.197	0	1.512	0
Crediti al 31/12	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	0	-20.767	-22.148	-25.345	-26.857	-30.260	-31.911	-33.616	-35.376

IVA

Gestione Iva	dic-16	giu-17	dic-17	giu-18	dic-18	giu-19	dic-19	giu-20	dic-20
Iva Investimenti	-126.571	0	0	0	0	0	0	0	0
ricavi A	10%	0	12.561	12.561	13.566	13.566	14.606	14.606	15.682
ricavi B	10%	0	695	695	804	804	916	916	1.033
ricavi C	10%	0	0	0	0	0	0	0	0
costi	10%	0	-5.567	-5.567	-5.968	-5.968	-6.914	-6.914	-7.354
costi	22%	0	-1.459	-1.459	-1.488	-1.488	-1.518	-1.518	-1.548
Iva debito gestione		0	6.231	6.231	6.914	6.914	7.091	7.091	7.814
Compensazioni IIID		0	0	0	5.211	2.257	8.379	5.259	0
rimborso Iva		0	0	0	0	0	0	126.571	0
Iva Credito		0	-126.571	-126.571	-126.571	-121.360	-119.102	-110.723	0
rimb./compensaz. Iva		0	0	0	5.211	2.257	8.379	110.723	0

Stavros
Società di Revisione
Via Duranini, 158 - 00195 Roma
Tel. 06/73514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
V.IVA/REV15.IT

SCARLETT SRL
L'Amministratore

	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	30.260	30.260	31.911	31.911	33.616	33.616	35.376	35.376	36.084	36.084	36.806	36.806
	-26.857	-30.260	-30.260	-31.911	-31.911	-33.616	-33.616	-35.376	-35.376	-36.084	-36.806	-36.806
	3.403	0	1.651	0	1.705	0	1.760	0	708	0	722	0
	-30.260	-30.260	-31.911	-31.911	-33.616	-33.616	-35.376	-35.376	-36.084	-36.084	-36.806	-36.806
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032					
-36.084	-36.806	-37.542	-38.293	-39.058	-39.840	-26.285	0					

giu-21 dic-21

0
15,682
1,033
0
-7,354
-1,548
7,814
0
0
0
0

Associazione per gli studi
Società di revisione
Via Duranini, 14 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - C.F. Fisc. 11946641000
www.revis.it

SCARNO SRL
L'Amministratore

	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28	giu-29	dic-29	giu-30	dic-30	giu-31	dic-31	giu-32	dic-32
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37.542	37.542	38.293	38.293	39.058	39.058	39.840	39.840	26.285	26.285	0	0	0
-36.808	-37.542	-37.542	-38.293	-38.293	-39.058	-39.058	-39.840	-39.840	-26.285	-26.285	0	0
736	0	751	0	766	0	781	0	-13.554	0	-26.285	0	0
-37.542	-37.542	-38.293	-38.293	-39.058	-39.058	-39.840	-39.840	-26.285	-26.285	0	0	0

Stefano
 Società di Revisione
 Via Duranotti, 28 - 00195 Roma
 Tel. 06/27514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 WWW.REV92.IT

Stefano
 SCAIAB SRL
 L'Amministratore

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	13.878	13.878	13.878	13.878	13.878	13.878	13.878	13.878
	4.705	4.705	4.705	4.705	4.705	4.705	4.705	4.705
	35.064	35.064	35.064	35.064	35.064	35.064	35.064	35.064
	855	855	855	855	855	855	855	-
	54.502	54.502	54.502	54.502	54.502	54.502	54.502	53.647
	55.512	69.390	83.268	97.146	111.024	124.902	138.780	152.658
	18.820	23.525	28.230	32.935	37.640	42.345	47.049	51.754
	140.258	175.322	210.397	245.451	280.516	315.580	350.644	385.709
	3.418	4.273	5.127	5.982	6.837	7.691	8.546	8.546
	218.008	272.510	327.012	381.514	436.016	490.518	545.020	598.667


 Società in liquidazione
 Via Duranini, 32 - 00195 Roma
 Tel. 06/47514219
 Piva - Cod. Fisc. 11946441000
 www.revis.it


 SCA
 Liquidatore

	2028	2029	2030	2031	2032	TOTALI
	13.878	13.878	13.878	6.939	-	201.231
	4.705	4.705	4.705	2.352	-	68.222
	35.064	35.064	35.064	17.532	-	508.434
	53.647	53.647	53.647	26.824	-	8.546
	186.536	180.414	194.292	201.231	201.231	
	56.459	61.164	65.869	68.222	68.222	
	420.773	455.838	490.902	508.434	508.434	
	8.546	8.546	8.546	8.546	8.546	
	652.315	705.962	759.610	786.433	786.433	


 Società per Azioni
 Via Durazzo, 12 - 00195 Roma
 Tel. 06 37514219
 P.IVA - Cod. Fisc. 11946441000
 www.fevcs.it


 SCARLETT SPRL
 L'Amministratore

sole 24 ore anni	5-giu-15	dic-15 giu-16 dic-16 giu-17 dic-17 giu-18 dic-18						
		1	2	3	4			
IRS	1,50%	0,09%	0,13%	0,23%	0,37%			
Euribor								
Tasso Hedgiato		0,09%	0,17%	0,17%	0,43%	0,43%	0,79%	0,79%
Tasso Euribor	Costruzione 0%	0,00%	0,00%	0,00%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%
	Gestione 100%	0,09%	0,17%	0,17%	0,11%	0,11%	0,20%	0,20%
Spread L. Base	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Tasso L. Base	5,43%	4,09%	4,17%	4,17%	4,11%	4,11%	4,32%	
Spread Subordinato	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Tasso Subordinato	5,57%	4,09%	4,17%	4,17%	4,43%	4,43%	5,32%	
Spread L. Iva	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	
Tasso L. Iva	3,59%	3,67%	3,67%	3,93%	3,93%	4,29%	4,29%	
Tasso Linea a Breve	3,59%	3,67%	3,67%	3,93%	3,93%	4,29%	4,29%	

Stefano
 SOLOLEAS SRL
 Via Durini 26 - 00195 Roma
 Tel. 06 37514219
 P.Iva - C.A. Fisc. 119466441000
 WWW.LEVVIS.IT

Stefano
 SOLOLEAS SRL
 L'Amministratore

giu-19	dic-19	giu-20	dic-20	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24
	5		6		7		8		9		10
	<input type="text" value="0.53%"/>		<input type="text" value="0.68%"/>		<input type="text" value="0.82%"/>		<input type="text" value="0.95%"/>		<input type="text" value="1.08%"/>		<input type="text" value="1.16%"/>
1,17%	1,17%	1,43%	1,43%	1,66%	1,66%	1,86%	1,86%	1,94%	1,94%	2,06%	2,06%
1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%
0,29%	0,29%	0,36%	0,36%	0,42%	0,42%	0,47%	0,47%	0,49%	0,49%	0,52%	0,52%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
5,42%	5,42%	5,48%	5,48%	5,54%	5,54%	5,59%	5,59%	5,61%	5,61%	5,64%	5,64%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
5,17%	5,17%	5,43%	5,43%	5,66%	5,66%	5,86%	5,86%	5,94%	5,94%	6,06%	6,06%
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4,67%	4,67%	4,93%	4,93%	5,16%	5,16%	5,36%	5,36%	5,44%	5,44%	5,56%	5,56%
4,67%	4,67%	4,93%	4,93%	5,16%	5,16%	5,36%	5,36%	5,44%	5,44%	5,56%	5,56%

Strenuosa
 Società per Azioni
 Divisione
 Via Duran, 29 - 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 www.strenuosa.it

S. L. M. S. R. L.
 Amministratore

giu-25 dic-25 giu-26 dic-26 giu-27 dic-27 giu-28 dic-28 giu-29 dic-29 giu-30 dic-30

	11	12	13	14	15	16
	1,25%	1,32%	1,37%	1,42%	1,47%	1,49%
2,15%	2,15%	2,09%	1,97%	1,97%	2,07%	2,07%
2,15%	2,15%	2,09%	1,97%	1,97%	2,07%	2,17%
1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%
0,54%	0,54%	0,52%	0,49%	0,52%	0,52%	0,54%
0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
5,66%	5,66%	5,65%	5,62%	5,62%	5,64%	5,64%
5,66%	5,66%	5,65%	5,62%	5,62%	5,64%	5,64%
5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%
5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
6,15%	6,15%	6,09%	5,97%	6,07%	6,07%	6,17%
6,15%	6,15%	6,09%	5,97%	6,07%	6,07%	6,17%
5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
5,65%	5,65%	5,59%	5,47%	5,47%	5,57%	5,57%
5,65%	5,65%	5,59%	5,47%	5,47%	5,57%	5,57%
5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%
5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%

Stredia spa srl
 Società di Consulenza
 Via Duranetti 28 00155 Roma
 Tel. 06 27514219
 Piva - Cod. Fisc. 11968410000
 www.stredia.it

[Signature]
 SCARINO SRL
 Amministratore

giu-31 dic-31 giu-32 dic-32

17

18

1,51%

1,53%

1,83% 1,83% 1,87% 1,87%

1,13% 1,13% 1,13% 1,13%

0,46% 0,46% 0,47% 0,47%

4,00% 4,00% 4,00% 4,00%

5,58% 5,58% 5,59% 5,59%

4,00% 4,00% 4,00% 4,00%

5,83% 5,83% 5,87% 5,87%

3,50% 3,50% 3,50% 3,50%

5,33% 5,33% 5,37% 5,37%

5,33% 5,33% 5,37% 5,37%


Società per azioni
Via Durini, 21 - 00195 Roma
Tel. 06/57514219
Piva - Cod. Fisc. 11946441000
www.fevvis.it


SODAVO SRL
Amministratore

CASH FLOW

dic-16 giu-17 dic-17 giu-18 dic-18 giu-19 dic-19

EBITDA	0	51.520	51.520	58.134	58.134	59.686	59.686
W.C.	0	20.767	0	1.382	0	3.197	0
TAX	0	0	0	-5.211	-2.257	-8.379	-5.259
C.F. Operativo	0	72.286	51.520	54.304	55.877	54.504	54.427

Rimb./Compensaz. Iva 0 0 0 5.211 2.257 8.379 110.723

Tasso Linea Base 4,17% 5,23% 5,23% 5,32% 5,32% 5,42% 5,42%

CASH FLOW

Rimborso debito princ.	0	72.286	51.520	59.515	58.134	62.883	165.150
Interessi Linea Base	0	31.322	*31.322	31.322	31.322	31.322	31.322
Interessi linea Iva	0	16.389	15.570	15.004	14.170	13.575	12.726
Rimborso linea Iva	0	2.487	2.487	2.715	2.803	2.781	2.585
Free C.F.	0	0	0	5.211	2.257	8.379	110.723
Free C.F. cumulato	0	22.089	2.141	5.264	7.781	6.826	7.793
dividendi	0	22.089	24.230	29.494	37.275	44.101	51.895
CASSA 31/12	0	22.089	24.230	29.494	37.275	44.101	51.895

DSR per Cassa 35000 0 22.089 24.230 29.494 35.000 35.000 35.000

Cassa Disponibile 0 0 0 0 0 2.275 9.101 16.896

ADSR 32.442 0 49.209 48.568 47.886 47.155 44.988 42.913

utili cumulati 0 0 0 7.898 7.898 26.536 26.536

utili distribuiti 0 0 0 0 0 0 0

utili distribuibili 0 0 0 7.898 7.898 26.536 26.536

Linea Iva 126.571 126.571 126.571 126.571 121.360 119.102 110.723 0

Debito Principale 626.433 626.433 595.112 563.790 532.468 501.147 469.825 438.503

Piano Amm. lo debito 20 0 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00

ADSCR 0,00% 5,00% 5,00% 5,00% 5,00% 5,00% 5,00%

ADSCR Medio 1,60 1,44 1,04 1,11 1,16 1,14 1,17

Interessi passivi periodo 0 18.876 18.057 17.719 16.773 16.356 15.312

Stefano
Societa' di Revisione
Via Duranico, 25 - 00195 Roma
Tel. 06/57514219
Piva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Stefano
SCARLETT
AMMINISTRATORE

	giu-20	dic-20	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24
66.689	66.689	66.428	68.428	68.428	75.840	75.840	83.522	83.522	91.480	91.480
1.512	0	3.403	0	0	1.651	0	1.705	0	1.760	0
-5.873	-6.340	-13.690	-10.507	-9.568	-11.729	-15.524	-15.192	-15.042	-18.782	-18.782
62.326	60.348	58.140	57.921	67.924	64.111	69.703	68.330	75.199	72.699	72.699
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,48%	5,48%	5,54%	5,54%	5,59%	5,59%	5,61%	5,61%	5,64%	5,64%	5,64%
62.326	60.348	58.140	57.921	67.924	64.111	69.703	68.330	75.199	72.699	72.699
31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322	31.322
12.020	11.162	10.411	9.544	8.754	7.879	7.029	6.150	5.300	4.416	4.416
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.985	17.865	16.407	17.055	27.848	24.910	31.352	30.859	38.577	36.961	36.961
70.880	68.745	105.152	122.207	150.055	174.965	206.318	237.176	275.754	312.714	312.714
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70.880	68.745	105.152	122.207	150.055	174.965	206.318	237.176	275.754	312.714	312.714
35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	34.425
35.880	53.745	70.152	87.207	115.055	139.965	171.318	202.176	240.754	278.289	278.289
42.108	41.299	40.471	39.638	38.775	37.911	37.046	36.180	35.303	34.425	34.425
49.327	49.327	87.767	87.767	130.906	130.906	186.506	186.506	255.029	255.029	255.029
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49.327	49.327	87.767	87.767	130.906	130.906	186.506	186.506	255.029	255.029	255.029
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
407.162	375.860	344.538	313.217	281.895	250.573	219.252	187.930	156.608	125.287	125.287
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
1,44	1,42	1,39	1,42	1,69	1,64	1,82	1,82	2,05	2,03	2,03

12.020 11.162 10.411 9.544 8.754 7.879 7.029 6.150 5.300 4.416

Stefano
 Società di Amministrazione
 Via Duranti, 28 00195 Roma
 Tel. 06/47514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 WWW.REVISI.IT

Stefano
 Amministratore

	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28	giu-29	dic-29
93.310	93.310	95.176	95.176	97.080	97.080	99.021	99.021	101.002	101.002	
708	0	722	0	736	0	751	0	766	0	
-20.601	-22.482	-17.447	-23.796	-18.335	-25.113	-19.259	-26.472	-18.753	-27.233	
73.417	70.828	78.451	71.390	79.481	71.966	80.513	72.550	83.014	73.769	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5,66%	5,65%	5,65%	5,65%	5,62%	5,62%	5,64%	5,64%	5,67%	5,67%	
73.417	70.828	78.451	71.390	79.481	71.966	80.513	72.550	83.014	73.769	
31.322	31.322	31.322	31.322	0	0	0	0	0	0	
3.547	2.660	1.769	884	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
38.548	36.846	45.361	39.184	79.481	71.966	80.513	72.550	83.014	73.769	
351.262	388.108	433.469	472.653	552.133	624.099	704.612	777.162	860.177	933.945	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
351.262	388.108	433.469	472.653	552.133	624.099	704.612	777.162	860.177	933.945	
33.536	32.648	16.103	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
336.856	336.856	423.708	423.708	515.667	515.667	612.712	612.712	712.390	712.390	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
336.856	336.856	423.708	423.708	515.667	515.667	612.712	612.712	712.390	712.390	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93.965	62.643	31.322	0	0	0	0	0	0	0	
1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
77	78	79	20	0	0	0	0	0	0	
2,11	2,08	2,37	X	X	X	X	X	X	X	

3.547 2.050 1.769 884 0 0 0 0 0 0

Stenografia sru. srl.
 Societa di Revisione
 Via Duomo 10 - 00185 Roma
 Tel. 06/2.514315
 Fax 06/2.514315
 Piva - Cod. Fisc. 11946411000
 ROMA/VERMILITE

Stefano Sfrl
 Amministratore

	giu-30	dic-30	giu-31	dic-31	giu-32	dic-32
103,022	103,022	86,482	86,482	0	0	0
781	0	-13,554	0	-26,285	0	0
-19,277	-28,009	-19,811	-28,078	0	0	0
84,526	75,013	53,117	60,404	-26,285	0	0
0	0	0	0	0	0	0
5,57%	5,57%	5,58%	5,58%	5,59%	5,59%	
84,526	75,013	53,117	60,404	-26,285	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
84,526	75,013	53,117	60,404	-26,285	0	0
1,018,471	1,093,484	1,146,601	1,207,005	1,180,719	1,180,719	
0	0	0	0	0	0	0
1,018,471	1,093,484	1,146,601	1,207,005	1,180,719	1,180,719	
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1,018,471	1,093,484	1,146,601	1,207,005	1,180,719	1,180,719	
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
814,754	814,754	919,858	919,858	1,020,719	1,020,719	
0	0	0	0	0	0	0
814,754	814,754	919,858	919,858	1,020,719	1,020,719	
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
X	X	X	X	X	X	

0 0 0 0 0 0 0

Immaginario SRL
 Società a partecipazione
 Via Durini, 10 - 00185 ROMA
 Tel. 06/37514219
 P.Iva - C.F. - I.C. - T10958437001
 WWW.IMMAGINARIO.IT

Luigi...
 SVP/PIO SRL
 L'Amministratore

Anno						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
C.F. Operativo	-	123.806	110.181	108.931	122.676	116.061
Debito Principale	626.433	563.790	501.147	438.503	375.860	313.217
Cassa 31/12	-	24.230	37.275	51.895	88.745	122.207
DSR	-	-	35.000	35.000	35.000	35.000
Tax	-	-	7.469	13.638	12.214	24.197
Distribuzioni	-	7.898	18.638	22.791	38.440	43.138
Dividendi	-	7.898	18.638	22.791	38.440	43.138
Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-
C.F.O. per LLGR	4,17%	5,23% ⁺	5,32%	5,42%	5,48%	5,54%
LLCR	1,64	1,67	1,79	1,90	2,01	2,18
PLCR	2,31	2,39	2,66	2,95	3,31	3,85
IRR	14,20%	(777.889)	123.806	110.181	108.931	122.676
IRR ante imposte	17,19%	(777.889)	123.806	117.649	122.569	134.890
ERR su divid.	24,73%	(160.000)	7.898	18.638	22.791	38.440
VAN	5,92%	475.128				43.138
WACC	5,92%					
Debito	79,65%					
Finanz. Subordinato	0,00%					
Capitale Sociale	20,35%					
Costo del Debito	5,57%	4,04% costo defiscalizzato				
Costo Finanz. Subordinato	5,57%	4,04% costo defiscalizzato				
Costo del Capitale Sociale	13,27%					
Tasso risk free	2,77% (BTP 15a serie 11/6/15)					
Beta	1,5 ⁹⁹⁹⁹					
Premio market risk	7,00% (ipotesi)					


 Società a partecipazione
 Via Duranzone, 28, 00185 Roma
 Tel. 06/7514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 13946641000
 www.revis.it


 Amministratore

	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
132.035	138.033	147.897	144.245	149.841	151.447	153.063	156.783	159.539	
250.573	187.930	125.287	62.643	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	159.539
174.965	237.176	312.714	388.106	472.653	624.099	777.162	933.945	1.093.484	(0)
35.000	35.000	34.425	32.648	-	-	-	-	-	-
21.297	30.716	36.824	43.082	41.233	43.449	45.731	45.986	47.286	-
55.600	68.523	81.827	86.852	91.960	97.045	99.678	102.364	105.104	
55.600	68.523	81.827	86.852	91.960	97.045	99.678	102.364	105.104	
5,59%	5,61%	5,64%	5,66%	5,68%	5,62%	5,64%	5,67%	5,57%	
132.035	138.033	147.897	144.245	149.841	151.447	153.063	156.783	159.539	
2,35	2,59	2,98	4,73	X	X	X	X	X	
4,62	5,98	8,99	23,93	X	X	X	X	X	
153.331	168.749	184.721	187.327	191.074	194.895	198.793	202.769	206.825	
55.600	68.523	81.827	86.852	91.960	97.045	99.678	102.364	105.104	

Stavros
 Societa' di Revisione
 Via Duranador 29 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 info@stavis.it

Stavros
 S.TAVROS SRL
 Amministratore

	15	16	TOTAL
	2031	2032	
	113.521	(26.285)	
	(0)	(0)	
	1.207.005	1.180.719	
	45.890	-	459.010
	100.862	160.000	1.180.719
	100.862	0	1.020.719
	-	160.000	160.000
	5,58%	5,59%	
	X	X	
	X	X	
	X	X	
	113.521	(26.285)	1.223.884
	159.410	(26.285)	1.682.894
	100.862	160.000	1.020.719

Staccato
 Societa' a partecipazione
 Via Duranti, 19 - 00195 Roma
 Tel. 06/37514219
 Piva - Cod. Fisc. 13946441000
 www.revis.it

Staccato
 STACCATO SRL
 Amministratore

STATO PATRIMONIALE

Situazione Patrimoniale

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Attivo							
Immobilizzazioni	786.433	731.931	677.429	622.927	568.425	513.923	459.421
Crediti Commerciali	0	-20.767	-22.148	-25.345	-26.957	-30.260	-31.911
Credito Iva	126.571	126.571	119.102	0	0	0	0
Credito Imposte Differite	0	0	0	0	0	0	0
Cassa	0	24.230	37.275	51.895	86.745	122.207	174.965
Cassa vincolata a OSRA	0	24.230	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Cassa Disponibile	0	0	2.275	16.895	53.745	87.207	139.965
Totale attivo	913.004	861.966	811.659	649.477	630.313	605.871	602.475
perdite	0	0	0	0	0	0	0
Totale a pareggio	913.004	861.966	811.659	649.477	630.313	605.871	602.475
Passivo							
Debito Linea Base	626.433	563.790	501.147	438.503	375.860	313.217	250.573
Linea Iva	126.571	126.571	119.102	0	0	0	0
Fondo Imposte	0	3.706	4.873	1.646	6.685	1.748	5.396
Capitale sociale	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Totale passivo	913.004	854.067	785.122	600.150	542.545	474.965	415.970
utile	0	7.898	26.536	49.327,02	87.767	130.906	186.506
Totale a pareggio	913.004	861.966	811.659	649.477	630.313	605.871	602.475
Posizione Finanziaria Netta	-626.433	-564.033	-490.893	-413.600	-320.658	-223.018	-112.916
Check	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00


 Società in liquidazione
 Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
 Tel. 06/57514219
 P.Iva - Cod. Fisc. 11986441000
 www.revis.it


 SIAPIVA SRL
 L'Amministratore

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
404.919	350.417	295.915	241.413	187.766	134.119	80.471	26.824	0	0	0
-33.616	-35.376	-36.084	-36.806	-37.542	-38.293	-39.058	-39.840	-26.285	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
237.176	312.714	388.108	472.653	624.099	777.162	933.945	1.093.464	1.207.005	1.180.719	0
35.090	34.425	32.648	0	0	0	0	0	0	0	0
202.176	278.289	355.460	472.653	624.099	777.162	933.945	1.093.464	1.207.005	1.180.719	0
608.479	627.755	647.940	677.260	774.324	872.988	975.358	1.080.468	1.180.719	1.180.719	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
608.479	627.755	647.940	677.260	774.324	872.988	975.358	1.080.468	1.180.719	1.180.719	0
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
187.930	125.287	62.643	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.521	5.613	1.589	1.593	1.612	598	604	611	0	0	0
160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
353.451	290.900	224.232	161.593	161.612	160.598	160.604	160.611	160.000	160.000	160.000
255.029	336.856	423.708	515.687	612.712	712.390	814.754	919.858	1.020.719	1.020.719	0
608.479	627.755	647.940	677.260	774.324	872.988	975.358	1.080.468	1.180.719	1.180.719	0
10.109	146.438	287.792	434.254	584.948	738.271	894.283	1.053.034	1.180.719	1.180.719	0
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00


 Armando
 Socio Amministratore
 Via Duran, 28 - 00195 Roma
 Tel. 06/7514219
 Piva - Cod. Fisc. 11948410000
 www.revis.it


 S. Ambrosini
 Amministratore

Output	
Debito	80%
Equity	20%
Linea Base	626.433
Equity	160.000
Linea Iva	126.571
Rate rimborso (n. semestri)	20
ADSCR Medio	1,60
LLCR	1,64
PLCR	2,31
IRR	14,20%
IRR ante imposte	17,19%
ERR su dividendi	24,73%
VAN	475.128
Utili Cum. Ante Imposte	1.479.729
Duration	6,3


 Società di Revisione
 Via Durazzo 29 - 00195 Roma
 Tel. 06/27514215
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
 WWW.REVIS.IT


 SCARLETT
 L'Amministratore