

Guida sintetica alla compilazione del Piano Economico Finanziario (PEF) pluriennale secondo il prospetto all'Allegato VIII del bando

Il PEF, composto dal Conto economico previsionale, dallo Stato patrimoniale previsionale e dal Flusso di cassa previsionale, di cui viene fornito un esempio in versione elettronica in formato *excel*, allegato al bando (Allegato VIII) è già appositamente predisposto all'immissione dei dati di input, secondo un orizzonte temporale fino a 50 anni, durata massima di una concessione/locazione di valorizzazione. Fanno parte integrante del PEF gli schemi di calcolo degli indicatori di valutazione economico-finanziaria e di bancabilità del progetto, il prospetto di calcolo del finanziamento bancario.

Potranno essere oggetto di modifiche e di inserimento dei dati le sole celle evidenziate in giallo. Le altre celle contengono infatti già il calcolo necessario a restituire i differenti valori. Qualora il proponente abbia comunque dimestichezza con il foglio di calcolo proposto, lo stesso si può prestare anche ad una successiva modifica e personalizzazione, integrando altre voci del foglio elettronico rappresentativo del PEF ed eventualmente modificando le annualità di riferimento. Dovranno essere oggetto di separata analisi e valutazione nella Proposta progettuale da parte del proponente i seguenti elementi:

- a) Durata in anni del PEF e periodo di concessione/locazione: durata compresa tra 6 e 50 anni per l'adeguato recupero del capitale investito e commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Con semplici operazioni applicabili al foglio di calcolo proposto, la durata, ma anche le operazioni sottostanti, possono essere opportunamente personalizzate, in base al progetto oggetto di pianificazione economico-finanziaria.
- b) Ricavi e costi operativi: il PEF consente di inserire i valori monetari correnti e a prezzi costanti di mercato delle stime effettuate per i ricavi e i costi di gestione. Si ritiene utile che il proponente, in fase di compilazione del PEF, elabori in una sezione a parte i ricavi complessivi, a sua volta specificando le modalità adottate per ciascuna tipologia di beneficio, qualora il progetto preveda più servizi sottoposti a tariffa. Anche per i costi di gestione, il proponente dovrà elaborare in una sezione a parte del PEF le varie poste in bilancio che lo porteranno a stimare per ciascun anno le differenti tipologie di costi operativi: personale, manutenzione ordinaria, assicurazione, pubblicità, energia, ecc. Tale analisi di dettaglio delle voci di ricavi e costi di gestione deve essere in linea con le specifiche riportate all'Allegato VII del bando – Offerta Economico - Temporale nella sezione dedicata alla Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti. Una volta effettuate le stime dei volumi di ricavi e costi per il primo anno di avvio di gestione – anche grazie alla formulazione degli aspetti legati al mercato e gestione di cui agli schemi introdotti nelle precedenti sezioni – sarà opportuno che gli stessi valori registrino una crescita lineare fino all'ultimo anno di gestione (fine concessione); la crescita da associare ad entrambe le poste (ricavi e costi) può essere stabilita nella misura prudenziale di crescita attesa del Prodotto interno lordo nazionale (PIL) e comunque entro un tetto massimo dell'1%. Qualora si è in possesso di evidenze empiriche che il bene / servizio del progetto possa registrare tassi di crescita superiori, potranno essere applicate percentuali di crescita dei ricavi e/o dei costi anche maggiori dell'1%, salvo una adeguata giustificazione da riportare nell'apposito Allegato VII Offerta Economico - Temporale nella parte della Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti.
- c) Tasso di sconto: la Commissione Europea lo fissa al 3,5% per il periodo di programmazione comunitaria 2014-2020. In genere può essere modificato anche in funzione del tasso di interesse corrisposto alla banca, aggiungendo a quest'ultimo un margine di 1-3 punti percentuali, anche in funzione del grado di rischio percepito dal proponente. Per un rischio profilato basso in genere si aggiunge un punto percentuale al tasso bancario, in altri casi 2-3 punti percentuali.
- d) Manutenzione straordinaria: è utile prevedere attività di manutenzione straordinaria ogni 5-8 anni di attività, al fine di mantenere l'opera in piena funzionalità. Anche tale attività, prevista nel prospetto *excel*, viene capitalizzata tra le immobilizzazioni.

- e) Gestione IVA: il PEF contempla la possibilità di recuperare l'IVA a credito, sostenuta durante la realizzazione del cantiere e nella misura del 22% dell'investimento, entro il triennio successivo. Altre modalità di recupero, come la compensazione automatica con l'IVA ricevuta sui ricavi, possono essere rendicontate attraverso le opportune modifiche del prospetto excel.
- f) Fonti di copertura dell'investimento: in linea generale sono meglio valutati da un punto di vista della sostenibilità finanziaria i progetti con una dotazione di capitale privato di almeno il 20-30% e un finanziamento bancario in linea di massima non superiore al 30-50% del costo complessivo dell'investimento. Il foglio elettronico contiene una sezione nella quale è possibile simulare, a partire dalla quota di finanziamento previsto sull'importo dell'investimento, la rata annuale del debito (anche distinta in quota capitale e interesse), in funzione del tasso di interesse (presupposto fisso) e della durata.
- g) Contributi pubblici. Il PEF in formato elettronico contiene due sezioni che consentono di inserire tale eventuale voce, che può essere in conto gestione, in conto capitale, o entrambi le soluzioni, ovviamente entro i limiti fissati per legge.

Al solo fine di facilitare la compilazione delle informazioni richieste negli Allegati VIII e IX al bando per gli aspetti di natura economico-finanziaria, si presenta di seguito un esempio numerico di PEF secondo il prospetto proposto. Nessun valore numerico riportato rappresenta un caso reale, ma è presentato ai soli fini dimostrativi di compilazione.

L'esempio riportato fa riferimento ad un progetto di 2 milioni di euro di costo di investimento, per un periodo di cantiere di 2 anni e 48 anni di gestione. Nell'esempio riportato, si prevede un finanziamento bancario pari a 1 milione di euro, con una durata di 12 anni (2 di preammortamento e 10 di rimborso) e ad un costo del 2,5%. Il VAN e TIR, sia di progetto che degli azionisti presentano un valore positivo, come anche gli indicatori di bancabilità, DSCR e LLCR, per la durata del finanziamento registrano valori superiori all'unità e quindi accettabili anche per il rilascio dell'asseverazione bancaria. Ai soli fini rappresentativi sono riportati i primi 15 anni del PEF.

Si rammenta che ai fini della facilitazione della compilazione, nel prospetto di PEF allegato al bando l'inserimento dei dati di input è previsto per i soli campi evidenziati in giallo. E' altresì possibile effettuare ulteriori modifiche allo stesso applicativo e alle relative celle nelle quali sono già pre-impostate le funzioni di calcolo, ma in tal caso è consigliabile una adeguata conoscenza dell'applicativo excel, oltre che delle sostanziali metodologie di analisi e valutazione economico-finanziarie di un progetto.

Come da indicazioni riportate nell'Information Memorandum allegato al bando, inoltre, l'Istituto per il Credito Sportivo offre un servizio di asseverazione al PEF anche con un eventuale servizio di supporto alla verifica della corretta compilazione dello stesso. Informazioni e contatti possono essere richiesti a: servizio.asseverazione@creditosportivo.it;

Esempio numerico di PEF secondo il prospetto di cui all'Allegato VIII del bando presentato al solo fine dimostrativo per facilitare la compilazione. Nessun valore numerico indicato rappresenta un caso reale di progetto.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE		anni														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ricavi di gestione				220.000	222.200	224.422	226.666	228.933	231.222	233.534	235.870	238.228	240.611	243.017	245.447	247.902
Canone di locazione/concessione																
Costi operativi		10	10	10	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	112
EBITDA				49.990	50.390	50.793	51.199	51.608	52.020	52.435	52.853	53.274	53.699	54.126	54.557	54.991
% su ricavi				77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Contributo pubblico in conto gestione				10.000	10.000	10.000	10.000	10.000								
Ammortamenti				100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500
Oneri finanziari		12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787			
Risultato Ante Imposte		- 12.510	- 25.010	55.000	58.942	63.047	67.229	71.488	64.328	68.749	73.253	77.841	82.517	87.281	89.279	91.299
% su ricavi				25%	27%	28%	30%	31%	28%	29%	31%	33%	34%	36%	36%	37%
Imposte - IRES	24,0%	-	-	13.200	14.146	15.131	16.135	17.157	15.439	16.500	17.581	18.682	19.804	20.947	21.427	21.912
Imposte - IRAP	3,9%	-	-	4.290	4.376	4.462	4.550	4.638	5.059	5.149	5.240	5.332	5.425	5.519	5.614	5.710
Risultato netto		- 12.510	- 25.010	37.510	40.420	43.453	46.544	49.693	43.830	47.100	50.431	53.827	57.288	60.814	62.238	63.677
Flussi da IVA (recupero IVA investimento)		220.000	440.000	- 146.667	- 146.667	- 146.667										
Credito verso erario (IVA investimento)	22,0%	220.000	440.000	-	-	-										
Debito verso Erario (IVA)	22,0%	-	-	146.667	146.667	146.667										
Netto IVA a Credito		220.000	440.000	293.333	146.667	-										
STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE																
anni		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<i>attivo</i>																
Immobilizzazioni		1.000.000	2.000.000	1.900.000	1.800.000	1.700.000	1.600.000	1.530.000	1.428.500	1.327.000	1.225.500	1.124.000	1.022.500	921.000	819.500	818.000
Crediti (IVA)		220.000	440.000	293.333	146.667	0										
Attivo circolante netto (Variazione)		-242.510	-3.415.010	-1.639.075	-1.260.498	-876.601	-633.935	-415.717	-169.399	82.713	340.746	604.826	875.085	1.037.400	1.201.138	1.266.315
TOTALE ATTIVO		977.490	-975.010	554.259	686.169	823.399	966.065	1.114.283	1.259.101	1.409.713	1.566.246	1.728.826	1.897.585	1.958.400	2.020.638	2.084.315
<i>passivo</i>																
Capitale sociale		1.440.000	0	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Contributo pubblico		50.000	50.000													
Riserve / utili		-12.510	-25.010	25.000	65.420	108.873	155.417	205.110	248.940	296.039	346.471	400.298	457.585	518.400	580.638	644.315
Debiti breve termine																
Debiti medio/lungo termine		-500.000	-1.000.000	-910.741	-819.251	-725.474	-629.352	-530.827	-429.839	-326.326	-220.225	-111.472	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO		977.490	-975.010	554.259	686.169	823.399	966.065	1.114.283	1.259.101	1.409.713	1.566.246	1.728.826	1.897.585	1.958.400	2.020.638	2.084.315

FLUSSO DI CASSA PREVISIONALE		anni													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso netto di circolante della gestione corrente (EBITDA)				170.000	171.710	173.528	175.365	177.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779
(-) Investimenti complessivi (ed eventuale manutenzione straordinaria)		- 1.000.000	- 1.000.000					30.000							
(+)				10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-
(+)															
(-) Flusso di cassa operativo		- 1.000.000	- 1.000.000	180.000	181.710	183.528	185.365	157.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779
(+)		1.440.000													
(+)		500.000	500.000												
(+)		50.000	50.000												
(-)		220.000	440.000	129.177	128.145	127.073	20.685	21.796	20.498	21.649	22.821	24.014	25.229	26.467	27.041
(=) Flusso di cassa disponibile per il debt service		770.000	890.000	309.177	309.855	310.601	164.681	135.427	158.601	159.346	160.090	160.833	161.574	162.314	163.738
(-)		12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787		
(-)		-	-	89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472		
(=) Flusso di cassa disponibile per gli azionisti		757.500	915.000	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	162.314	163.738
(-) Flusso di cassa netto progressivo		757.500	157.500	37.418	233.014	429.357	479.778	500.946	545.288	590.375	636.206	682.780	730.095	892.410	1.056.148
Valutazione economica e finanziaria del progetto		anni													
		1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso di cassa disponibile per gli azionisti al netto del capitale investito		- 682.500	- 157.500	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	162.314	163.738
DSCR - Debt Service Cover Ratio				1,58	1,59	1,61	1,62	1,38	1,57	1,58	1,60	1,62	1,63	-	-
LLCR - Loan Life Cover Cover Ratio		3,26	0,90	1,99	1,89	1,76	1,58	1,62	1,73	1,85	2,09	2,79	-	-	-
TIR - Progetto		8,9%													
VAN - Progetto		2.490.153													
tasso di sconto		3,5%													
TIR - Azionista		13,2%													
VAN - Azionista		2.206.317													
tasso di sconto		3,5%													
Finanziamento bancario		anni													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Rata mutuo (% dell'investimento)		1.000.000		114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259		
Debito residuo		500.000	1.000.000	910.741	819.251	725.474	629.352	530.827	429.839	326.326	220.225	111.472	0		
Quota capitale (anni di rimborso)		10		89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472		
Tasso di interessi mutuo bancario previsto		2,50%	12.500	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787		

Si raccomanda la coerenza delle informazioni riportate nell'Allegato IX - Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti con i dati quantitativi del PEF.

Costi operativi

Indicare i principali costi operativi di progetto in cui si articola la macro voce di costo indicata nel PEF - es. costi del personale, manutenzione, costi di gestione (*max 1500 caratteri*)

Ricavi di gestione

Indicare i principali ricavi di progetto in cui si articola la macro voce di ricavi indicata nel PEF e relative fonti - es. entrate commerciali da vendita di prodotti/servizi, ricavi gestione alberghiera, food & beverage, eventi, eventuali altre attività da utilizzo delle strutture esistenti ed eventuali contributi in conto gestione (*max 1500 caratteri*)

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE		anni														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ricavi di gestione				220.000	222.200	224.422	226.666	228.933	231.222	233.534	235.870	238.228	240.611	243.017	245.447	247.902
Canone di locazione/concessione		10	10	10	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	112
Costi operativi				49.990	50.390	50.793	51.199	51.608	52.020	52.435	52.853	53.274	53.699	54.126	54.557	54.991
EBITDA		-	10	170.000	171.710	173.528	175.365	177.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779	192.799
% su ricavi				77%	77%	77%	77%	77%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Contributo pubblico in conto gestione				10.000	10.000	10.000	10.000	10.000								
Ammortamenti				100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500	101.500
Oneri finanziari		12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787			
Risultato Ante Imposte		-	12.510	55.000	58.942	63.047	67.229	71.488	64.328	68.749	73.253	77.841	82.517	87.281	89.279	91.299
% su ricavi				25%	27%	28%	30%	31%	28%	29%	31%	33%	34%	36%	36%	37%
Imposte - IRES		24,0%	-	13.200	14.146	15.131	16.135	17.157	15.439	16.500	17.581	18.682	19.804	20.947	21.427	21.912
Imposte - IRAP		3,9%	-	4.290	4.376	4.462	4.550	4.638	5.059	5.149	5.240	5.332	5.425	5.519	5.614	5.710
Risultato netto		-	12.510	37.510	40.420	43.453	46.544	49.693	43.830	47.100	50.431	53.827	57.288	60.814	62.238	63.677
Flussi da IVA (recupero IVA investimento)		220.000	440.000	146.667	146.667	146.667										
Credito verso erario (IVA investimento)		22,0%	220.000	440.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito verso Erario (IVA)		22,0%	-	-	146.667	146.667	146.667									
Netto IVA a Credito			220.000	440.000	293.333	146.667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE																
anni		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
attivo																
Immobilizzazioni		1.000.000	2.000.000	1.900.000	1.800.000	1.700.000	1.600.000	1.530.000	1.428.500	1.327.000	1.225.500	1.124.000	1.022.500	921.000	819.500	818.000
Crediti (IVA)		220.000	440.000	293.333	146.667	0										
Attivo circolante netto (Variazione)		-242.510	-3.415.010	-1.639.075	-1.260.498	-876.601	-633.935	-415.717	-169.399	82.713	340.746	604.826	875.085	1.037.400	1.201.138	1.266.315
TOTALE ATTIVO		977.490	-975.010	554.259	686.169	823.399	966.065	1.114.283	1.259.101	1.409.713	1.566.246	1.728.826	1.897.585	1.958.400	2.020.638	2.084.315
passivo																
Capitale sociale		1.440.000	0	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Contributo pubblico		50.000	50.000													
Riserve / utili		-12.510	-25.010	25.000	65.420	108.873	155.417	205.110	248.940	296.039	346.471	400.298	457.585	518.400	580.638	644.315
Debiti breve termine																
Debiti medio/lungo termine		-500.000	-1.000.000	-910.741	-819.251	-725.474	-629.352	-530.827	-429.839	-326.326	-220.225	-111.472	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO		977.490	-975.010	554.259	686.169	823.399	966.065	1.114.283	1.259.101	1.409.713	1.566.246	1.728.826	1.897.585	1.958.400	2.020.638	2.084.315

FLUSSO DI CASSA PREVISIONALE		anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso netto di circolante della gestione corrente (EBITDA)					170.000	171.710	173.528	175.365	177.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779
(-) Investimenti complessivi (ed eventuale manutenzione straordinaria)			- 1.000.000	- 1.000.000					30.000							
(+/-) Contributo in conto gestione					10.000	10.000	10.000	10.000	10.000							
(+/-) Valore residuo finale (se previsto)																
(=) Flusso di cassa operativo			- 1.000.000	- 1.000.000	180.000	181.710	183.528	185.365	187.222	189.098	190.995	192.911	194.847	196.804	198.781	200.779
(+/-) Capitale privato			1.440.000													
(+/-) Accensione finanziamenti			500.000	500.000												
(+/-) Contributo pubblico in conto capitale			50.000	50.000												
(-) Imposte su reddito netto e IVA			220.000	440.000	129.177	128.145	127.073	20.685	21.796	20.498	21.649	22.821	24.014	25.229	26.467	27.041
(=) Flusso di cassa disponibile per il debt service			770.000	890.000	309.177	309.855	310.601	164.681	135.427	158.601	159.346	160.090	160.833	161.574	162.314	163.738
(-) Pagamento interessi passivi			12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787		
(-) Rimborso quote capitale debito					89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472		
(=) Flusso di cassa disponibile per gli azionisti			757.500	915.000	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	48.059	48.802
(=) Flusso di cassa netto progressivo			757.500	157.500	37.418	233.014	429.357	479.778	500.946	545.288	590.375	636.206	682.780	730.095	829.410	1.056.148
Valutazione economica e finanziaria del progetto		anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso di cassa disponibile per gli azionisti al netto del capitale investito			- 682.500	- 157.500	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	48.059	48.802
DSCR - Debt Service Cover Ratio					1,58	1,59	1,61	1,62	1,38	1,57	1,58	1,60	1,62	1,63	-	-
LLCR - Loan Life Cover Ratio			3,26	0,90	1,99	1,89	1,76	1,58	1,62	1,73	1,85	2,09	2,79	-	-	-
TIR - Progetto			3,9%													
VAN - Progetto			2.490,53													
tasso di sconto			3,5%													
TIR - Azionista			13,2%													
VAN - Azionista			2.206,37													
tasso di sconto			3,5%													
Finanziamento bancario		anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Rata mutuo (% dell'investimento)			1.000.000		114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259		
Debito residuo			500.000	1.000.000	910.741	819.251	725.474	629.352	530.827	429.839	326.326	220.225	111.472	0		
Quota capitale (anni di rimborso)			10		89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472		
Tasso di interessi mutuo bancario previsto			2,50%		12.500	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787	

Investimenti

Indicare gli investimenti previsti per la realizzazione del progetto in cui si articola la macro voce di investimenti complessivi indicata nel PEF: quali, quanti (suddivisi tra investimenti per il recupero dell'immobile e investimenti per arredi e attrezzature) e relative fonti - es. contributi pubblici in conto capitale, mezzi propri, contributi di terzi a fondo perduto (fondazioni, imprese, cittadini), finanziamenti a rimborso (max 1500 caratteri)

Indicare la distribuzione temporale delle spese di investimento per tipologia (investimenti per il recupero dell'immobile e investimenti per arredi e attrezzature) in funzione della Durata proposta.

Tipologia di investimento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	...
A) Investimenti per recupero immobile	500.000	800.000					
B) Investimenti per arredi e attrezzature	500.000	200.000					
TOTALE	1.000.000	1.000.000					

Lavorazioni	Investimenti €
1. Scavi e riporti	XXXX
2. Opere strutturali e di consolidamento	XXXX
3. Vespai, soffitti e pavimenti	XXXX
4. Murature, tramezzature, intonaci	XXXX
5. Opere di restauro	XXXX
6. Impianto di riscaldamento e raffrescamento	XXXX
7. Impianto idrico-sanitario	XXXX
8. Impianto elettrico, dati	XXXX
9. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.)	XXXX
10. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.)	XXXX
11. Sistemazione aree esterne	XXXX
12. Efficientamento energetico	XXXX
13. Altro (specificare)	XXXX
Totale investimenti per recupero immobile	1.300.000

Per ciascuna tipologia di investimento riportata, specificare le principali fonti di copertura che si prevede di attivare, tenendo presente che l'indicazione si intende a titolo orientativo. Per ciascuna fonte di copertura ipotizzata, indicare il valore totale delle varie annualità della Durata proposta.

Tipologia di investimento	Stima delle fonti di copertura dell'investimento (€)				Totali (€)
	Mezzi propri	Contributo pubblico in conto capitale	Contributi di terzi a fondo perduto (indicare se fondazioni, imprese, cittadini, etc.)	Finanziamenti a rimborso	
A) Investimenti per recupero immobile	760.000	100.000	440.000		1.300.000
B) Investimenti per arredi e attrezzature	640.000			60.000	700.000

FLUSSO DI CASSA PREVISIONALE	anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Flusso netto di circolante della gestione corrente (EBITDA)				170.000	171.710	173.528	175.365	177.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779
(-) Investimenti complessivi (ed eventuale manutenzione straordinaria)		- 1.000.000	- 1.000.000					30.000							
(+) Contributo in conto gestione				10.000	10.000	10.000	10.000	10.000							
(+) Valore residuo finale (se previsto)															
(=) Flusso di cassa operativo		- 1.000.000	- 1.000.000	180.000	181.710	183.528	185.365	157.222	179.098	180.995	182.911	184.847	186.804	188.781	190.779
(+) Capitale privato		1.440.000													
(+) Accensione finanziamenti		500.000	500.000												
(+) Contributo pubblico in conto capitale		50.000	50.000												
(-) Imposte su reddito netto e IVA		220.000	440.000	- 129.177	- 128.145	- 127.073	- 20.685	- 21.796	- 20.498	- 21.649	- 22.821	- 24.014	- 25.229	- 26.467	- 27.041
(=) Flusso di cassa disponibile per il debt service		770.000	890.000	309.177	309.855	310.601	164.681	135.427	158.601	159.346	160.090	160.833	161.574	162.314	163.738
(-) Pagamento interessi passivi		12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787		
(-) Rimborso quote capitale debito		-	-	89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472		
(=) Flusso di cassa disponibile per gli azionisti		757.500	915.000	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	162.314	163.738
(=) Flusso di cassa netto progressivo		757.500	157.500	37.418	233.014	429.357	479.778	500.946	545.288	590.375	636.206	682.780	730.095	892.410	1.056.148

Valutazione economica e finanziaria del progetto	anni	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Flusso di cassa disponibile per gli azionisti al netto del capitale investito		- 682.500	- 157.500	194.918	195.596	196.342	50.422	21.168	44.342	45.087	45.831	46.574	47.316	162.314	163.738
DSCR - Debt Service Cover Ratio				1,58	1,59	1,61	1,62	1,38	1,57	1,58	1,60	1,62	1,63	-	-
LLCR - Loan Life Cover Cover Ratio		3,26	0,90	1,99	1,89	1,76	1,58	1,62	1,73	1,85	2,09	2,79	-	-	-
TIR - Progetto		8,9%													
VAN - Progetto		2.490.153													
tasso di sconto		3,5%													
TIR - Azionista		13,2%													
VAN - Azionista		2.206.317													
tasso di sconto		3,5%													

Finanziamento bancario	anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Rata mutuo (% dell'investimento)		1.000.000			114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	114.259	
Debito residuo		500.000	1.000.000	910.741	819.251	725.474	629.352	530.827	429.839	326.326	220.225	111.472	0	
Quota capitale (anni di rimborso)		10		89.259	91.490	93.777	96.122	98.525	100.988	103.513	106.101	108.753	111.472	
Tasso di interessi mutuo bancario previsto		2,50%	12.500	25.000	25.000	22.769	20.481	18.137	15.734	13.271	10.746	8.158	5.506	2.787