

Spett.le **SAUBER S.R.L.**
Via Don Bertoldi, 51
46047 Porto Mantovano (MN)
P.IVA: 01681630206

Gentili Signori,

in relazione al progetto per l'affidamento di concessione, ai sensi dell'art. 183 commi 9 e 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., degli interventi di efficienza energetica sugli impianti di illuminazione pubblica del comune di Romagnano Sesia (NO), nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato in data 11 giugno 2018, vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- la vostra società intende proporsi, in qualità di promotore, per l'affidamento di concessione, ai sensi dell'art. 183 commi 9 e 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., degli interventi di efficienza energetica sugli impianti di illuminazione pubblica del comune di Romagnano Sesia (NO);
- che la vostra società ha predisposto un piano economico - finanziario del progetto sopra citato, allegato alla presente, e l'ha sottoposto alla presente società di revisione per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183 - commi 9 e 15 del Decreto Legislativo 50/2016 e ss.mm.ii.;

La Unica Asseverazioni s.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende inclusa l'asseverazione di piani economici - Decreto Direttoriale del MISE (Ministero Sviluppo Economico) del 2 ottobre 2017, assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società, attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- della durata della concessione;
- del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- della struttura finanziaria e dei relativi indici;
- dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

La Unica Asseverazioni s.r.l. ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Unica Asseverazioni s.r.l. si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

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 Unica Asseverazioni s.r.l. ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che:

1. la Unica Asseverazioni s.r.l. non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione di competenza della Pubblica Amministrazione.

Lucera, li 12 giugno 2018

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO

INTERVENTO DI EFFICIENZA ENERGETICA SUGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMAGNANO SESIA (NO)

**Relazione Accompagnatoria al Piano Economico
Finanziario**

Data: 11 giugno 2018

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444

INDICE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA..... | 4 |
| 3 | PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – FASE DI COSTRUZIONE | 5 |
| 3.1 | Introduzione al Piano Economico Finanziario | 5 |
| 3.2 | Input temporali..... | 5 |
| 3.3 | Fabbisogno iniziale | 6 |
| 3.4 | Struttura finanziaria | 7 |
| 3.5 | Fonti e Impieghi..... | 8 |
| 4 | PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – FASE GESTIONALE..... | 9 |
| 4.1 | Ricavi | 9 |
| 4.2 | Costi..... | 10 |
| 4.3 | Margine Operativo Lordo | 11 |
| 4.4 | Ammortamenti..... | 11 |
| 4.5 | Imposte | 12 |
| 4.6 | Tempistiche di incasso e pagamento..... | 12 |
| 4.7 | Servizio del debito..... | 13 |
| 5 | RISULTATI..... | 14 |
| 5.1 | Flussi di progetto | 14 |
| 5.2 | Indicatori di redditività e bancabilità | 15 |
| 6 | PROSPETTI DI SINTESI..... | 18 |
| 6.1 | EBITDA e Conto Economico | 18 |
| 6.2 | Stato Patrimoniale..... | 19 |
| 6.3 | Cash Flow e Indici di redditività..... | 20 |

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
 Presidente del C.d.A.
 Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
 Via Don D. Benfoidi n° 51
 46047 Porto Mantovano (MN)
 C.F. P.IVA 01681630206
 TEL. 0376.396.444

1 PREMESSA

La Stazione Unica Appaltante della Provincia di Novara ha pubblicato un Avviso finalizzato a sollecitare la presentazione da parte di operatori privati, di proposte di project financing ex art. 183, comma 15, d.lgs. 50/2016 per la realizzazione in concessione dei servizi di gestione, manutenzione, riqualificazione, fornitura di energia e predisposizione ai servizi *smart cities* degli impianti di pubblica illuminazione e semaforici del Comune di Romagnano Sesia (l'**Ente**).

La società Sauber s.r.l. (**Proponente**) intende quindi rispondere a detto avviso presentando una proposta (di seguito, la "**Proposta**").

Il servizio energetico in oggetto consiste nelle attività di gestione, manutenzione, e realizzazione di misure e/o interventi diretti ad assicurare le seguenti finalità:

- ottimizzazione della gestione energetica;
- controllo e riduzione della spesa e dei consumi energetici. Più precisamente un risparmio energetico in termini di kWh/anno consumati;
- efficientamento energetico;
- manutenzione, conduzione ed esercizio degli impianti di pubblica illuminazione comunali nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- riduzione delle emissioni inquinanti degli impianti e delle emissioni di gas ad effetto serra.

La concessione avrà quindi ad oggetto:

- a) la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi;
- b) l'esecuzione dei Lavori in conformità ai Documenti di Progettazione, nonché la fornitura dei materiali e delle apparecchiature necessari;
- c) l'erogazione del Servizio di Pubblica Illuminazione, del Servizio di Pronto Intervento e del Servizio di Controllo e Monitoraggio.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01684630206
TEL. 0376 396444

2 CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

Il Proponente intende proporre un contratto di **durata pari a 20 anni** a decorrere dalla data di presa in consegna degli impianti.

Nel corso del primo anno della concessione il proponente realizzerà gli interventi richiesti dall'Ente e ricompresi nella proposta.

A fronte degli interventi e del servizio di gestione e manutenzione degli impianti, il Comune riconoscerà al Proponente un canone annuo a remunerazione della spesa per la fornitura di energia elettrica, dell'attività di manutenzione degli impianti e dell'ammortamento degli investimenti.

Il Proponente intende quindi proporre come canone annuo il costo complessivamente sostenuto dal Comune e indicato nell'avviso pari a Euro 181.900, con uno sconto dell'1,04%, per un totale di Euro 180.000.

| SPESA STORICA E CALCOLO DEL CANONE | Euro |
|---|----------------|
| SPESA TOTALE - STATO DI FATTO | 181.900 |
| Risparmio Riconosciuto al Comune (%) | 1,04% |
| Risparmio Riconosciuto al Comune (Euro) | 1.900 |
| CANONE ANNUO A BASE DI GARA | 180.000 |

In base alla bozza di convenzione, è previsto che l'Ente paghi:

- Con cadenza bimestrale posticipata le somme dovute per la quota energia e la quota gestione e manutenzione;
- Con cadenza semestrale anticipata le somme dovute per la quota di ammortamento.

Al termine di ciascuna annualità si procederà con l'eventuale revisione e/o adeguamento congruaggio del canone annuo in base alle variazioni degli indici di parametrizzazione delle componenti energia e manutenzione.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Beroldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444

3 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – FASE DI COSTRUZIONE

3.1 Introduzione al Piano Economico Finanziario

Ai fini dell'analisi concernente la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, è stato realizzato un modello di PEF in ambiente Microsoft Excel anche mediante l'ausilio di macroistruzioni.

Il PEF realizzato è stato predisposto per verificare la sostenibilità e la bancabilità del Progetto, sulla base di quanto previsto nell'offerta.

Il modello finanziario è stato costruito nel rispetto dei principi contabili e del regime fiscale italiano e si compone di fogli di lavori di input e fogli di output.

I fogli di Input sono:

- foglio *Input Costruzione*, dove vengono elencati tutti i dati relativi alle tempistiche del Progetto, i costi di realizzazione dell'opera, le ipotesi fiscali, la leva finanziaria identificata e le fonti di finanziamento erogate;
- foglio *Input gestionali*, dove sono descritte le assunzioni sui ricavi e sui costi di gestione ed i tempi di incasso e pagamento dei relativi crediti e debiti.

I fogli di Output sono:

- foglio *EBITDA*: riepilogo annuale dei prospetti di EBITDA;
- foglio *Profit & Loss*: dettaglio annuale del Conto Economico;
- foglio *Balance Sheet*: dettaglio annuale dello Stato Patrimoniale;
- foglio *Cash Flow*: dettaglio annuale dei Flussi di cassa.

Altri fogli di Elaborazione utilizzati sono i fogli relativi al calcolo delle fonti finanziarie, degli ammortamenti e delle tasse.

3.2 Input temporali

Il PEF è costruito prendendo in considerazione un periodo di analisi della durata di 20 anni a partire dalla data di stipula del contratto di concessione con il Comune.

In base alle ipotesi preliminari, si stima che l'aggiudicazione definitiva della gara e la sottoscrizione della convenzione possano avvenire entro il 30/04/2019. Nella presente analisi si è quindi scelto di ipotizzare come data di avvio dei lavori il 01/05/2019.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444 5

Contestualmente alla stipula del contratto di concessione, si ipotizza di procedere alla consegna degli impianti e quindi alla voltura delle utenze ed all'avvio dei lavori di riqualificazione degli impianti.

Si stima di ultimare la fase di esecuzione dei lavori e di collaudo degli impianti installati in 8 mesi.

Di seguito si riporta a titolo indicativo la tempistica ipotizzata:

| DATE DI RIFERIMENTO | |
|---|-------------------|
| Data inizio lavori/inizio gestione | 01/05/2019 |
| Durata lavori (mesi) | 8 |
| Durata della concessione (anni) | 20 |
| Data termine concessione | 30/04/2039 |

3.3 Fabbisogno iniziale

L'investimento complessivo stimato per la realizzazione del Progetto ammonta ad Euro/mille 1.176 (IVA esclusa ed oneri non tecnici inclusi) di cui:

- Euro/mille 1.040 per interventi sugli impianti di illuminazione pubblica;
- Euro/mille 106 per spese tecniche, di cui:
 - Euro/mille 81 per la predisposizione dell'offerta;
 - Euro/mille 25 di oneri per la sicurezza;
- Euro/mille 10 per liquidità iniziale prefinanziata;
- Euro/mille 20 per oneri finanziari in fase di costruzione¹.

L'IVA maturante su questi costi ammonta ad Euro/mille 127.

L'importo totale dell'investimento al lordo dell'IVA risulta quindi di Euro/mille 1.303.

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P. IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444

¹ In aggiunta ai costi di investimento, nella fase di costruzione, l'utilizzo di fonti di copertura finanziaria onerose determina, in tale arco temporale, la maturazione di costi finanziari che vengono contabilizzati a conto economico in fase di esercizio. A seguito dell'entrata in vigore del principio contabile IAS 39, le commissioni e spese bancarie che maturano in fase iniziale ed altri oneri di natura fiscale (imposta sostitutiva sul finanziamento) non vengono capitalizzati bensì contabilizzati in Stato Patrimoniale in riduzione del Finanziamento Senior ed il costo computato annualmente in Conto Economico tra gli Oneri Finanziari per la durata del finanziamento.

3.4 Struttura finanziaria

In base alle attuali ipotesi, si considera di ricorrere al finanziamento bancario per finanziare il 70% dell'investimento e di impiegare risorse proprie per finanziare il rimanente 30%. Tale ipotesi risulta coerente con la normale prassi del *Project Finance* in presenza di opportune garanzie per la banca.

3.4.1 Mezzi Propri

In base alle attuali ipotesi, i Mezzi Propri (*Equity*) investiti nell'iniziativa ammonta a complessivi Euro/mille 353, pari al 30% delle risorse finanziarie necessarie per l'avvio e lo sviluppo del progetto.

L'*Equity* è remunerato dai flussi di cassa disponibili per l'investitore dopo il pagamento delle imposte e del servizio del debito.

3.4.2 Finanziamento Senior

Si ipotizza di finanziare il 70% dell'investimento facendo ricorso al capitale di debito mediante l'apertura di un finanziamento a medio termine con le seguenti caratteristiche:

- Importo pari a Euro/mille 823;
- Durata del finanziamento pari a 11 anni e 8 mesi, di cui 8 mesi di ammortamento;
- Rimborso del finanziamento in 22 rate semestrali variabili secondo un DSCR target dell'1,10;
- Euribor a 6 mesi pari a 0%²;
- Spread su Euribor a 6 mesi pari a 2,50%;

Si ipotizza inoltre di sottoscrivere un contratto derivato di tipo IRS a copertura del rischio di tasso di interesse. In base alle rilevazioni di mercato attuali, il tasso IRS a 12 anni risulta pari allo 1,12%; conseguentemente, il finanziamento e relativi oneri vengono rappresentati come se riferiti ad un finanziamento a tasso fisso del 3,62%.

In base al principio contabile OIC 32, il valore dei derivati dovrebbe essere calcolato al *fair value* al termine di ogni esercizio ed essere pertanto iscritto a Bilancio nello Stato Patrimoniale. Si fa presente che nel corso del tempo il valore del derivato potrebbe essere soggetto a variazione per il mutamento dei tassi di mercato. Nel presente Piano Economico Finanziario tali variazioni non vengono prese in considerazione in quanto le stesse non sono ad oggi prevedibili.

² Euribor a 6 mesi rilevato al 1 giugno 2018 presenta un valore negativo, pertanto si indica un valore pari a 0%.

3.4.3 Finanziamento IVA

L'IVA sui costi di realizzazione viene calcolata applicando l'aliquota attualmente in vigore pari al 10% per i costi degli interventi di efficientamento energetico, mentre l'aliquota sarà pari al 22% per le spese tecniche e di consulenza. Il Piano Economico Finanziario non tiene quindi in considerazione eventuali manovre legislative che potrebbero portare a variazioni di tale aliquota.

L'IVA maturata sui costi di realizzazione del progetto ammonta ad Euro/mille 127. È stata prevista la copertura di questo fabbisogno con un finanziamento ad hoc di pari ammontare, garantito dal credito IVA vantato nei confronti dell'Erario. Tale finanziamento, su cui maturano interessi al 2,00%, viene rimborsato contestualmente ai rimborsi del credito IVA da parte dell'Erario, che avvengono, secondo ipotesi, con un anno di ritardo.

3.5 Fonti e Impieghi

Di seguito si riporta il prospetto riassuntivo Fonti-Impieghi in fase di costruzione:

| IMPIEGHI | Euro/mille | |
|---|--------------|-------------|
| Armature con posa | 475 | 40% |
| Ampliamenti | 114 | 10% |
| Sostegni, pali, sbracci | 86 | 7% |
| Quadri elettrici | 71 | 6% |
| Linee, scavi | 152 | 13% |
| Telecontrollo | 143 | 12% |
| Totale Investimento Tecnico | 1.040 | 88% |
| Costi di progettazione | 40 | 3% |
| Costi tecnici commerciali/gestionali | 10 | 1% |
| Collaudi e coordinatore sicurezza | 20 | 2% |
| Oneri sicurezza | 25 | 2% |
| Costi di Advisory e Asseverazione | 11 | 1% |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 106 | 9% |
| Totale Investimento | 1.146 | 97% |
| Liquidità iniziale prefinanziata | 10 | 1% |
| Interessi e Commissioni iniziali | 20 | 2% |
| Totale fabbisogno ante IVA | 1.176 | 100% |
| Totale IVA | 127 | |
| TOTALE IMPIEGHI DI CAPITALE | 1.303 | |

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396 444

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396 444

4 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – FASE GESTIONALE

4.1 Ricavi

Sauber intende proporre all'Ente un canone annuo pari al canone posto a base di gara con un ribasso pari a 1,04%, ovvero a complessivi Euro 180.000, suddiviso nelle diverse componenti come riportato anche nella tabella seguente:

- Quota Energia;
- Quota Gestione e Manutenzione;
- Quota Ammortamento, fissa ed immutabile nel corso della concessione;

Nei primi 5 anni di gestione, si prevede inoltre l'incasso di complessivi Euro 20.261 per la vendita di 81 Titoli di Efficienza Energetica al prezzo unitario di Euro 250 (ipotesi prudentiale dato il prezzo medio attualmente osservato sul mercato pari a ca. 340 Euro/TEP)

| RICAVI DI GESTIONE | | Euro | |
|--|----------------|-------------|--|
| Quota Energia | 56.490 | 28% | |
| Quota Gestione e Manutenzione | 12.000 | 6% | |
| Quota Ammortamento | 111.510 | 56% | |
| Totale Canoni Comune (a regime) | 180.000 | 90% | |
| Titoli di Efficienza Energetica (primi 5 anni) | 20.261 | 10% | |
| RICAVI COMPLESSIVI | 200.261 | 100% | |

Il PEF prevede che il canone corrisposto dall'Ente venga rivalutato annualmente nelle seguenti modalità:

- La componente Energia verrà rivalutata sulla base della variazione dei prezzi dell'energia;
- La componente Gestione e Manutenzione verrà rivalutata sulla base della variazione dell'Indice dei Prezzi al Consumo per Famiglie di Operai ed Impiegati (FOI) pubblicato dall'ISTAT;
- La componente Ammortamento non verrà rivalutata;

Nella presente elaborazione è stato ipotizzato un tasso di rivalutazione annuo dei prezzi dell'1,50%, applicandolo quindi sia alle componenti energia che alla componente manutenzione del canone a partire dal secondo anno di corresponsione del canone completo, come previsto dal meccanismo di indicizzazione indicato nella bozza di convenzione.

Per quanto riguarda la quota energia e la quota manutenzione, l'elaborazione considera un incasso a 30 giorni a seguito della fatturazione bimestrale posticipata (totale 90 giorni di

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN) 9
C.F. P.IVA 01681630206
TFI / 0376 396 444

dilazione), coerentemente con quanto previsto dalla bozza di convenzione. Per quanto riguarda invece la quota ammortamento, che in base alla bozza di convenzione viene fatturata con rate semestrali anticipate, in via cautelativa l'elaborazione considera comunque una dilazione nell'incasso pari a 90 giorni.

Nell'elaborazione è stato tenuto in considerazione (prudenzialmente per tutto il periodo, ancorché con il 2020 dovrebbe esaurirsi l'obbligo normativo dello stesso) il meccanismo dello *split payment* previsto dalla Legge 190/2014 (Legge di Stabilità 2015). Pertanto l'Aggiudicatario incasserà i ricavi relativi al Canone annuo al netto dell'IVA, che viene versata dall'Ente Pubblico direttamente all'Erario, mentre verserà l'IVA su tutte le voci di costo. Questo meccanismo comporta la formazione sistematica di un credito IVA in capo all'Aggiudicatario, che verrà di volta in volta rimborsato da parte dell'Erario. In via prudenziale, nel PEF si considera che i rimborsi IVA avvengano con un anno di ritardo rispetto al termine dell'anno in cui si forma il credito.

4.2 Costi

Per quanto riguarda i costi, si ipotizza di sostenere costi a regime per Euro/mille 73.

| COSTI DI GESTIONE A REGIME | Euro/mille | |
|--|------------|-------------|
| Fornitura Energia Elettrica - 1° anno | 68 | n.s. |
| Fornitura Energia Elettrica IP | 56 | 77% |
| Totale costi di fornitura energia | 56 | 77% |
| Manutenzione - IP | 12 | 16% |
| Totale costi di manutenzione | 12 | 16% |
| Imprevisti | 3 | 4% |
| Fidejussioni | 2 | 3% |
| Costi generali | 5 | 7% |
| TOTALE COSTI DI GESTIONE A REGIME | 73 | 100% |

Tutte le voci di costo evidenziate in tabella sono IVA esclusa.

A seguito dell'esecuzione di tutti gli interventi di efficientamento energetico previsti, i costi per la fornitura dell'energia elettrica saranno quindi pari a circa Euro/mille 56, in particolare:

- Il costo stimato al primo anno per la fornitura dell'energia elettrica, quando gli interventi di efficientamento non saranno ancora stati completati, ammonta a complessivi Euro/mille 68, IVA esclusa;
- Il costo stimato a regime per la fornitura dell'energia elettrica ammonta a complessivi Euro/mille 56, IVA esclusa.

L'Aggiudicatario si farà inoltre carico dell'esecuzione delle attività di gestione operativa e manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica per una spesa annua stimata in complessivi Euro/mille 12.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444 10

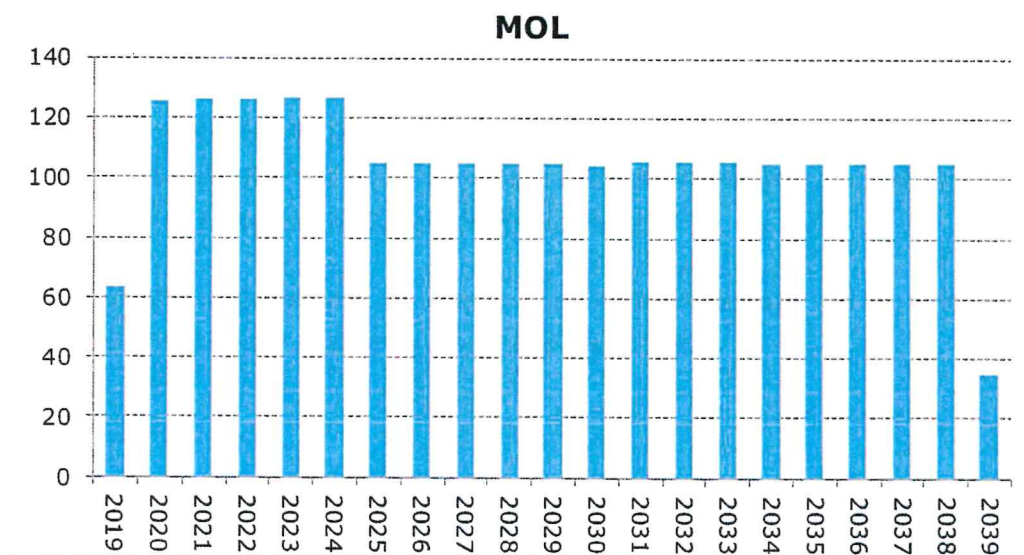
Vengono inoltre considerati i seguenti ulteriori costi:

- Costi per imprevisti per Euro/mille 3 annui;
- Costi per fidejussioni per Euro/mille 2 annui;

Tutti i costi gestionali sono rivalutati annualmente ad un tasso dell'1,50% a partire dal secondo anno dalla data di stipula della convenzione, a partire quindi dal 01/05/2019.

4.3 Margine Operativo Lordo

Il grafico seguente evidenzia l'andamento del MOL (EBITDA in Euro/mille) sulla base dei flussi economici generati durante la gestione.



Il Margine Operativo Lordo risulta più elevato nei primi anni di gestione, in quanto si prevede di l'incasso dei Titoli di efficienza Energetica, mentre durante il restante periodo della concessione il MOL risulta costante. Questo in quanto il meccanismo di indicizzazione delle componenti del canone relative alle forniture energetiche ed alle manutenzioni è tale da compensare la variazione dei costi gestionali dovuta all'inflazione. Nel 2039 il MOL è ridotto in quanto non è considerato l'intero anno ma solo il periodo fino al 30/04/2039 data di termine della concessione.

4.4 Ammortamenti

Il PEF considera l'utilizzo della tecnica contabile del cosiddetto "ammortamento finanziario" per tutti gli investimenti iniziali capitalizzati (immobilizzazioni e spese tecniche). Con l'applicazione della suddetta metodologia per ogni anno della durata del progetto è imputata a conto economico (e dedotta fiscalmente) una quota di costo pari al costo complessivo dell'investimento diviso il numero degli anni di durata del progetto. Questo processo fa sì che,

UNICA ASSEVIACAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376/396.444

al termine della concessione, il valore netto contabile residuo dell'investimento sia nullo. Tale applicazione è considerata ragionevole in quanto si ipotizza che la vita utile economico-tecnica dei beni soggetti ad ammortamento finanziario sia non inferiore alla durata della concessione.

4.5 Imposte

L'IRRES è stata calcolata applicando l'aliquota in vigore dal 01/06/2018 pari al 24% del Risultato Ante Imposte del periodo, come previsto dalla Legge di Stabilità 2016.

L'IRAP è stata calcolata applicando l'aliquota vigente per le imprese concessionarie nella Regione Lombardia (ove ha sede la società Sauber), pari al 4,20% sul Margine Operativo Netto (ricavi operativi - costi operativi - ammortamenti) cui è stato aggiunto il costo complessivo per il personale.

La liquidazione dell'imposta si basa sul versamento di:

1. un acconto nell'anno in corso (da versarsi in due rate, la prima del 40% nel primo semestre, la seconda del 60% durante il secondo semestre) pari al 100% del totale dell'imposta di sostenuta nell'esercizio precedente;
2. un conguaglio nell'esercizio in corso, dato dalla differenza fra quanto sostenuto e quanto effettivamente pagato nell'esercizio precedente.

4.6 Tempistiche di incasso e pagamento

Relativamente alle tempistiche di incasso dei ricavi, il PEF considera di incassare i Canoni Comunali coerentemente con le previsioni della bozza di convenzione che prevedono fatturazioni bimestrali e pagamenti da parte del Comune a 30 giorni.

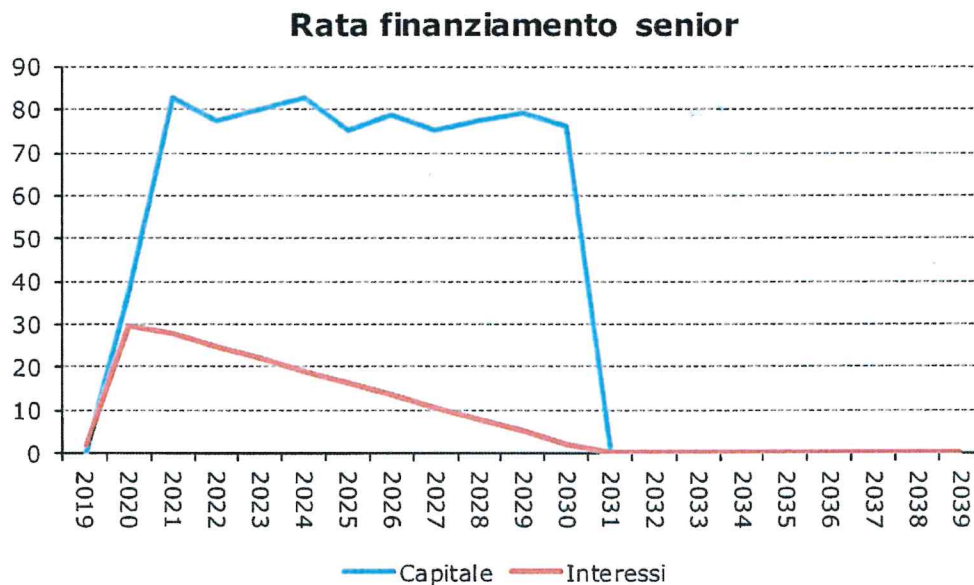
Relativamente alle tempistiche di pagamento di tutti i costi, il PEF considera il pagamento, in ottica prudenziale, con 30 giorni di ritardo.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376/396.444

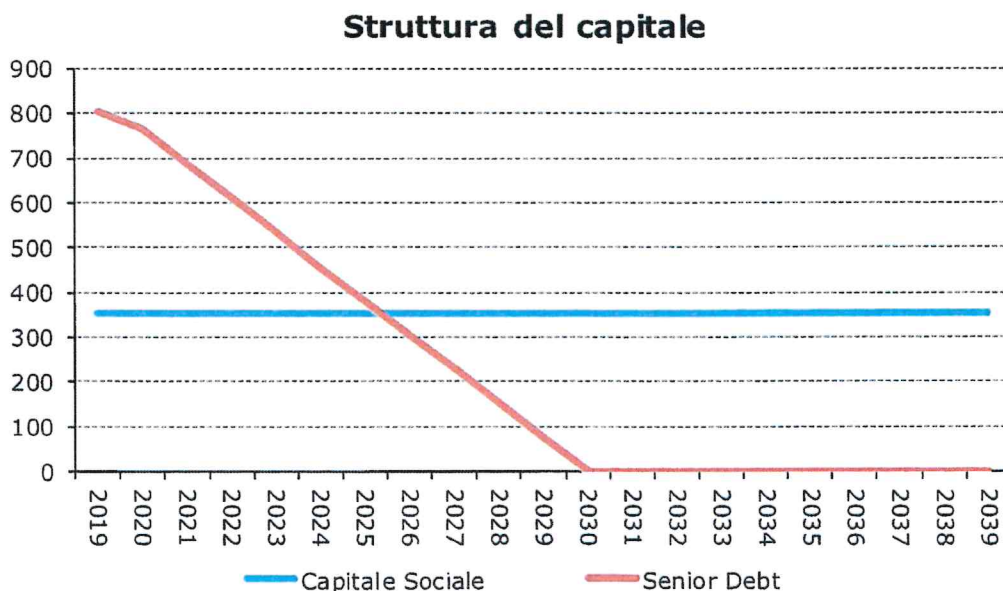
4.7 Servizio del debito

Il Finanziamento Senior ammonta ad Euro/mille 823 ed è remunerato ad un tasso di interesse complessivo del 3,62% annuo. Si prevede un profilo di rimborso del Finanziamento a partire dal 01/01/2020 in 22 rate semestrali variabili secondo un DSCR target dell'1,10.



Il grafico sottostante illustra la struttura del capitale ipotizzata per il progetto:

- la linea blu identifica l'ammontare di Capitale Sociale che rimane costante durante tutta la gestione;
- la linea rossa esprime l'evolversi del piano di rimborso del Finanziamento Senior per il quale si prevede l'estinzione nel II semestre 2030.

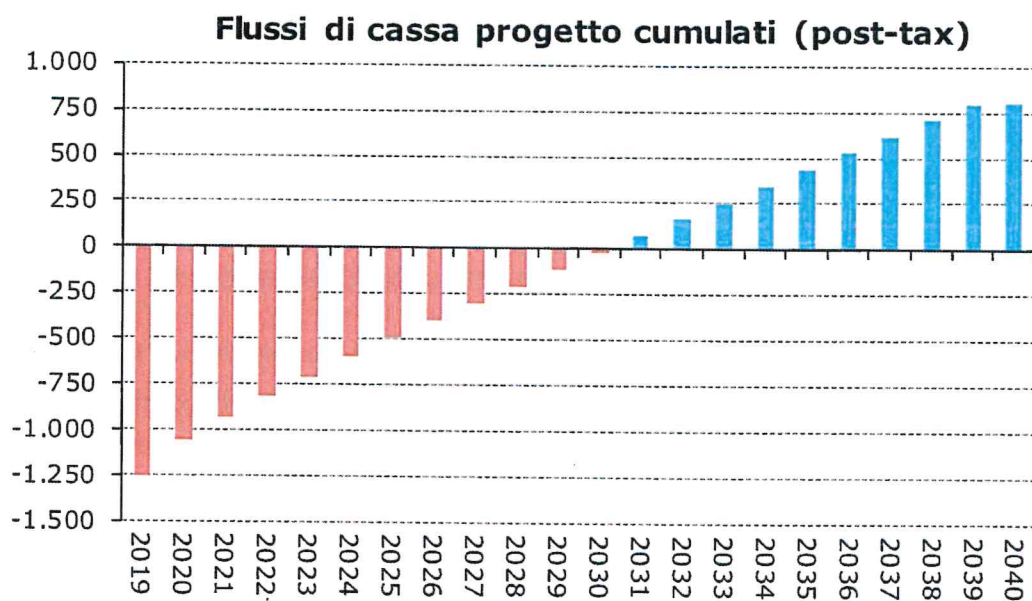
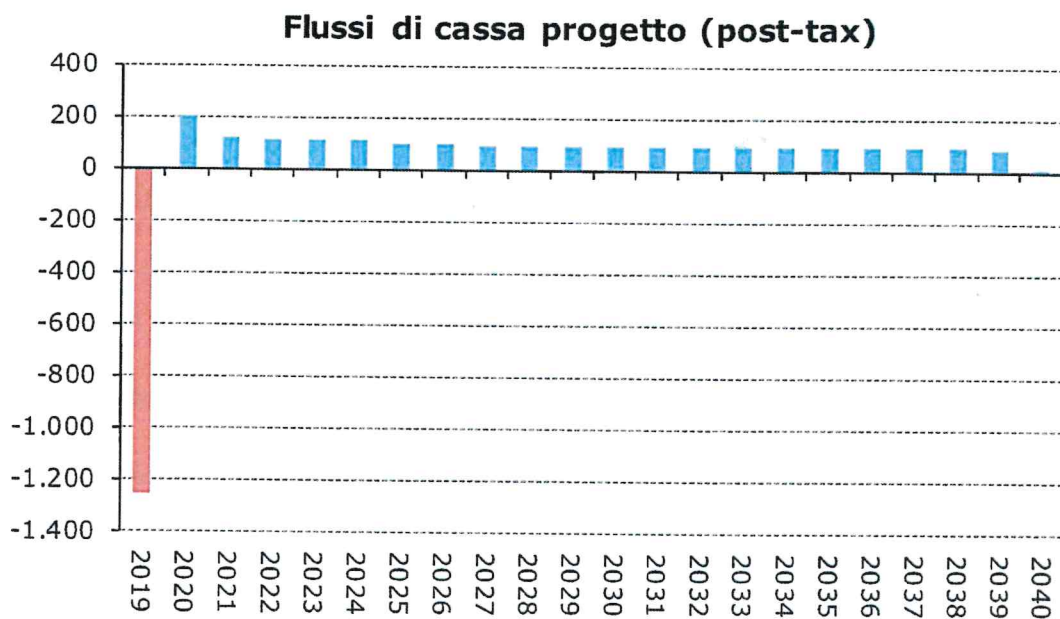


UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376/396 444 13

5 RISULTATI

5.1 Flussi di progetto



UNICA ASSERVAZIONI S.R.L.
 Presidente del C.d.A.
 Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
 Via Don D. Bertoldi n° 51
 46047 Porto Mantovano (MN)
 C.F. P.IVA 01681630206
 TEL. 0376/396.444

5.2 Indicatori di redditività e bancabilità

5.2.1 Redditività del progetto

Tasso Interno di Rendimento (TIR) dei Flussi di Cassa del Progetto

Esprime, in media, il tasso di rendimento dei flussi di cassa dell'investimento. Esso ammonta a 5,9%. Il TIR del Progetto (*post tax*) così calcolato considera i pagamenti delle imposte e i benefici fiscali derivanti dalla deducibilità degli oneri finanziari sul capitale di debito.

Payback period di progetto (post tax)

Esprime il numero di anni necessari per ripagare l'investimento nell'iniziativa attraverso i flussi di cassa positivi di progetto post-tax. Gli anni necessari sono 12,5.

Valore Attuale Netto (VAN) del progetto

Il Valore Attuale Netto è definito quale il valore attuale di una serie attesa di flussi di cassa attualizzati ad un appropriato tasso di sconto che risulta dalla media ponderata del costo del capitale di rischio e del costo del debito.

Ne consegue che il VAN del progetto post-tax ammonta ad Euro/mille 363 , calcolato utilizzando come tasso di attualizzazione un WACC (costo medio ponderato del capitale) stimato pari al 4,66%. Tale tasso è stato calcolato come media ponderata tra il costo del debito (Finanziamento Senior, pari al 3,62%) ed il costo dei mezzi propri dei soci (stimato pari al 7,00%), dove i "pesi" della ponderazione sono espressi dalla composizione delle fonti di finanziamento (Debito e Mezzi Propri).

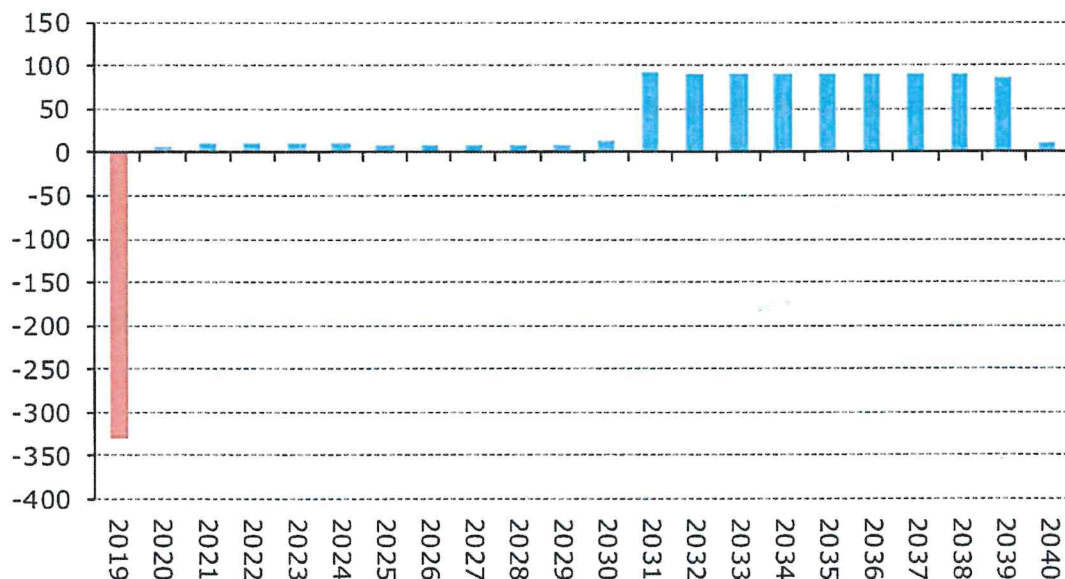
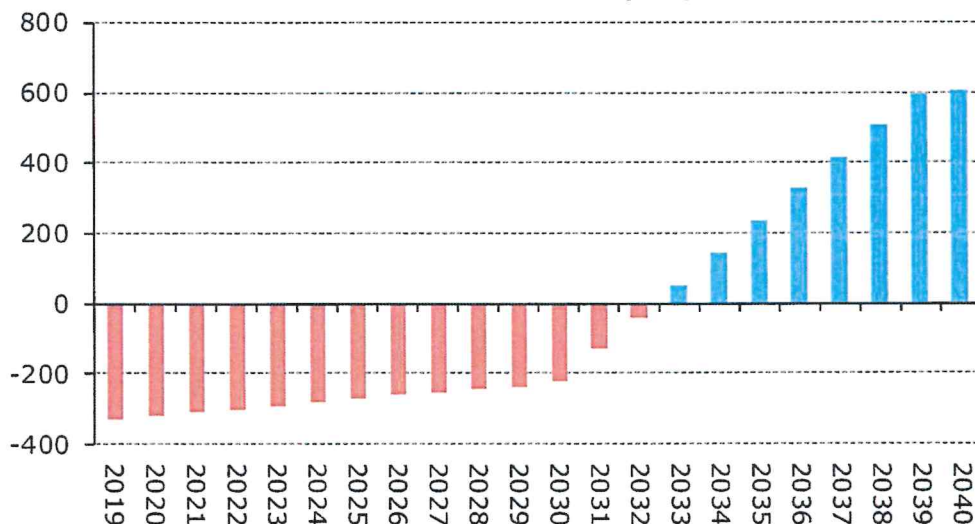
5.2.2 Redditività per gli azionisti

Tasso Interno di Rendimento (TIR) dei mezzi propri

Il TIR dei mezzi propri investiti risulta essere pari al 7,4%. Detto indicatore viene calcolato sulla base dei mezzi propri direttamente investiti nel progetto ed i flussi di cassa disponibili dopo il pagamento delle imposte e del servizio del debito. Nei grafici successivi vengono considerati anche i flussi di cassa relativi all'anno 2040, ovvero l'anno successivo al termine della concessione, per rappresentare gli effetti dello svuotamento del capitale circolante.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL 0376 396.444

Flussi di cassa dei mezzi propri**Flussi di cassa dei mezzi propri cumulati****Payback Period degli azionisti**

Esprime il numero di anni necessari per ripagare l'investimento degli azionisti attraverso l'erogazione dei dividendi e la distribuzione della liquidità disponibile al termine della concessione. Gli anni necessari sono 14,5.

VAN degli azionisti

Il VAN degli azionisti ammonta a Euro/mille 19 , calcolato utilizzando come tasso di attualizzazione il costo del capitale di rischio, stimato pari al 7,00%.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Benoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444 16

5.2.3 Indicatori di bancabilità

Debt Service Cover Ratio (DSCR)

Il DSCR rappresenta il rapporto tra i flussi di cassa a disposizione del servizio del debito ed i flussi di cassa necessari per il pagamento del debito stesso. Esso costituisce una misura della capacità dei flussi di cassa operativi, al netto delle imposte di periodo, di coprire gli impegni finanziari in ogni periodo.

Il DSCR semestrale target risulta essere pari a 1,10.

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazzotti

SAUBER S.p.A.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444

6 PROSPETTI DI SINTESI

6.1 EBITDA e Conto Economico

| EBITDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|
| Ann | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | |
| TOTALE | 38 | 57 | 58 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 25 | 0 | |
| RICAVI OPERATIVI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quota Energia | 8 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 5 | 0 | |
| Quota Gestione e Manutenzione | 2.730 | 75 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 37 | 0 | |
| Quota Ammortamento | 105 | 0 | 20 | 21 | 21 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Titoli Efficienza Energetica | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 | |
| RICAVI DI GESTIONE OPERATIVA | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 | |
| TOTALE RICAVI | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 | |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fornitura EE - Illuminazione Pubblica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fornitura EE - Illuminazione Pubblica | -1.306 | -45 | -57 | -58 | -59 | -60 | -61 | -62 | -63 | -64 | -65 | -66 | -67 | -68 | -69 | -70 | -71 | -72 | -73 | -74 | -25 | 0 | |
| Manutenzioni - Illuminazione Pubblica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Manutenzioni - Illuminazione Pubblica | -276 | -8 | -12 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -14 | -14 | -14 | -14 | -14 | -15 | -15 | -15 | -15 | -16 | -16 | -5 | 0 | |
| Altri costi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Imprevisti | -69 | -2 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -1 | 0 | |
| Fidejussioni | -46 | -1 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -3 | -3 | -3 | -3 | -1 | 0 | |
| Totale altri costi | -115 | -3 | -5 | -5 | -5 | -5 | -5 | -5 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -7 | -2 | 0 | |
| TOTALE COSTI | -1.708 | -57 | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 | -82 | -83 | -84 | -85 | -87 | -87 | -88 | -90 | -91 | -92 | -94 | -95 | -96 | -32 | 0 |
| MOL | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 126 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |
| PROFIT AND LOSS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ann | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | |
| Totale Ricavi di gestione e margini di vendita | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 | 0 |
| Totale Costi di gestione (netti dei costi di affitti anticipati) | -1.708 | -57 | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 | -82 | -83 | -84 | -85 | -87 | -87 | -88 | -90 | -91 | -92 | -94 | -95 | -96 | -32 | 0 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 126 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |
| Ammortamenti | -1.146 | 0 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -29 | 0 |
| RISULTATO OPERATIVO | 1.056 | 64 | 67 | 68 | 68 | 68 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 46 | 46 | 46 | 46 | 6 | 0 |
| Interessi Finanziamento IVA | -3 | -1 | -3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi Finanziamento Senior | -179 | -2 | -30 | -28 | -25 | -22 | -19 | -16 | -13 | -10 | -8 | -5 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi e Commissioni Iniziali | -20 | 0 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Gestione Finanziaria | -202 | -2 | -34 | -29 | -27 | -24 | -21 | -18 | -15 | -12 | -10 | -7 | -4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTILE ANTE IMPOSTE | 854 | 61 | 33 | 38 | 41 | 44 | 47 | 29 | 31 | 34 | 37 | 39 | 42 | 47 | 47 | 47 | 47 | 46 | 46 | 46 | 46 | 6 | 0 |
| IRPESE | -205 | -15 | -8 | -9 | -10 | -11 | -11 | -7 | -7 | -8 | -9 | -9 | -10 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -1 | 0 |
| IRAP | -44 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | 0 | 0 |
| Totale imposte di competenza | -249 | -17 | -11 | -12 | -13 | -13 | -14 | -9 | -9 | -10 | -11 | -11 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -2 | 0 |
| TOTALE RISULTATO NETTO | 604 | 44 | 22 | 26 | 28 | 31 | 33 | 20 | 22 | 24 | 26 | 28 | 30 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 4 | 0 |

UNICA ASSICURAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Bertoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681630206
TEL. 0376 396.444

6.2 Stato Patrimoniale

| BALANCE SHEET | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Anno | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ATTIVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale Interventi su Illuminazione Pubblica | 1.040 | 987 | 933 | 880 | 827 | 773 | 720 | 667 | 613 | 560 | 507 | 453 | 400 | 346 | 293 | 240 | 186 | 133 | 80 | 26 | 0 | 0 |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 95 | 90 | 85 | 80 | 76 | 71 | 66 | 61 | 56 | 51 | 46 | 41 | 37 | 32 | 27 | 22 | 17 | 12 | 7 | 2 | 0 | 0 |
| Totale Costi di Advisory e Asseverazione | 11 | 10 | 9 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilitazioni materiali | 1.146 | 1.087 | 1.028 | 969 | 910 | 852 | 793 | 734 | 675 | 617 | 558 | 499 | 440 | 382 | 323 | 264 | 205 | 147 | 88 | 29 | 0 | 0 |
| Totale Attivo Immobilitato | 1.146 | 1.087 | 1.028 | 969 | 910 | 852 | 793 | 734 | 675 | 617 | 558 | 499 | 440 | 382 | 323 | 264 | 205 | 147 | 88 | 29 | 0 | 0 |
| Cassa | 21 | 28 | 39 | 50 | 60 | 70 | 79 | 88 | 97 | 106 | 114 | 128 | 221 | 311 | 403 | 495 | 586 | 678 | 769 | 861 | 946 | 957 |
| Liquidità immediate | 21 | 28 | 39 | 50 | 60 | 70 | 79 | 88 | 97 | 106 | 114 | 128 | 221 | 311 | 403 | 495 | 586 | 678 | 769 | 861 | 946 | 957 |
| Crediti | 45 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 46 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 48 | 48 | 49 | 49 | 49 | 50 | 50 | 0 | 0 |
| IVA a credito | 140 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 | 19 | 19 | 19 | 19 | 20 | 20 | 20 | 21 | 21 | 21 | 7 | 0 |
| Crediti v/erario per acconti versati | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| Liquidità differite | 184 | 78 | 72 | 72 | 73 | 74 | 69 | 64 | 65 | 65 | 66 | 66 | 67 | 67 | 68 | 69 | 69 | 70 | 71 | 71 | 11 | 0 |
| Totale Attivo Corrente | 206 | 106 | 111 | 122 | 133 | 144 | 148 | 153 | 162 | 171 | 180 | 195 | 288 | 379 | 471 | 564 | 656 | 748 | 840 | 932 | 957 | 957 |
| TOTALE ATTIVO | 1.351 | 1.193 | 1.139 | 1.091 | 1.043 | 995 | 941 | 887 | 837 | 787 | 738 | 694 | 728 | 760 | 794 | 828 | 861 | 894 | 928 | 961 | 957 | 957 |
| PASSIVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finanziamento IVA | 127 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finanziamento Senior | 803 | 768 | 687 | 611 | 532 | 451 | 378 | 301 | 228 | 152 | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Passivo Consolidato | 930 | 768 | 687 | 611 | 532 | 451 | 378 | 301 | 228 | 152 | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debiti commerciali | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Debiti v/erario per imposte sui redditi | 17 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totale Passivo Corrente | 24 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Rateli e risconti passivi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capitale Sociale | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 | 353 |
| Riserva Legale | 0 | 2 | 3 | 5 | 6 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 14 | 15 | 17 | 18 | 20 | 22 | 23 | 25 | 27 | 28 | 30 | 30 |
| Riserva di utili (perdite pregresse) | 0 | 42 | 63 | 88 | 114 | 144 | 175 | 194 | 214 | 237 | 262 | 288 | 317 | 349 | 380 | 412 | 444 | 476 | 507 | 539 | 570 | 574 |
| Patrimonio netto ante risultato di esercizio | 353 | 397 | 419 | 445 | 473 | 504 | 537 | 557 | 578 | 602 | 628 | 656 | 686 | 720 | 753 | 787 | 820 | 853 | 887 | 920 | 953 | 957 |
| Utile/Perdita di esercizio | 44 | 22 | 26 | 28 | 31 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| Utile/Perdita a nuovo | 44 | 22 | 26 | 28 | 31 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 34 | 34 | 34 | 34 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| Totale Patrimonio Netto | 397 | 419 | 445 | 473 | 504 | 537 | 557 | 578 | 602 | 628 | 656 | 686 | 720 | 753 | 787 | 820 | 853 | 887 | 920 | 953 | 957 | 957 |
| TOTALE PASSIVO | 1.351 | 1.193 | 1.139 | 1.091 | 1.043 | 995 | 941 | 887 | 837 | 787 | 738 | 694 | 728 | 760 | 794 | 828 | 861 | 894 | 928 | 961 | 957 | 957 |

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazzotti

SAUBER S.r.l.
Via Don D. Beroldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P IVA 01681630206
TEL. 0276 396 444

6.3 Cash Flow e Indici di redditività

| CASHFLOW | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Gestione reddituale | 2.201 | 126 | 126 | 126 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 |
| Working Capital | 0 | -38 | -11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASH FLOW DELLA GEST. REDD. CARATTERISTICA | 2.201 | 26 | 115 | 126 | 126 | 127 | 116 | 105 | 105 | 105 | 104 | 104 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 42 |
| Cash flow connesso all'IVA | 0 | -140 | 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IRES | -205 | 0 | -30 | -1 | -10 | -11 | -12 | -2 | -8 | -9 | -9 | -10 | -11 | -12 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | 14 |
| IRAP | -44 | 0 | -5 | -3 | -3 | -3 | -3 | -1 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | 3 |
| Totale imposte pagate | -249 | 0 | -35 | -4 | -13 | -13 | -15 | -3 | -10 | -11 | -11 | -12 | -13 | -14 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -1 |
| CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE | 1.952 | -114 | 203 | 121 | 113 | 113 | 112 | 100 | 101 | 94 | 93 | 92 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 91 | 86 | 11 |
| Totale Interventi su Illuminazione Pubblica | -1.040 | -1.040 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | -95 | -95 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Costi di Advisory e Asseverazione | -11 | -11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri e commissioni capitalizzati | -20 | -20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Investimenti | -1.166 | -1.166 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASH FLOW ANTE CONF. E FINANZIAMENTI | 787 | -1.279 | 203 | 121 | 113 | 112 | 100 | 101 | 94 | 94 | 93 | 92 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 91 | 86 | 11 |
| Contiermento Equity | 353 | 353 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale versamenti mezzi propri | 353 | 353 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incasso Finanziamento IVA | 127 | 127 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incasso Finanziamento Senior | 823 | 823 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale incasso finanziamenti bancari | 950 | 950 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASH FLOW PER IL SERVIZIO DEL DEBITO | 2.089 | 24 | 203 | 121 | 113 | 112 | 100 | 101 | 94 | 94 | 93 | 92 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 91 | 86 | 11 |
| Rimborso finanziamento IVA | -127 | 0 | -127 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi sul finanziamento IVA | -3 | -3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servizio del Finanziamento IVA | -130 | -1 | -130 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rimborso Finanziamento Senior | -823 | 0 | -37 | -83 | -78 | -80 | -83 | -75 | -79 | -78 | -79 | -76 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi sul Finanziamento Senior | -179 | -2 | -30 | -28 | -25 | -22 | -19 | -13 | -10 | -8 | -5 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servizio del Finanziamento Senior | -1.002 | -2 | -67 | -110 | -102 | -102 | -91 | -92 | -86 | -85 | -84 | -78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE SERVIZIO DEL DEBITO AMMORTIZZATO | -1.132 | -2 | -196 | -110 | -102 | -102 | -91 | -92 | -86 | -85 | -84 | -78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASH FLOW DEL PERIODO | 957 | 21 | 7 | 11 | 10 | 10 | 9 | 9 | 9 | 9 | 8 | 14 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 91 | 86 | 11 |

| | |
|-------------------------|------|
| TIR Progetto (post-tax) | 5,9% |
| VAN Progetto (post-tax) | 123 |

| | |
|------------|------|
| TIR Equity | 7,4% |
| VAN Equity | 19 |

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
 Presidente del C.d.A.
 Dott. Tommaso Mazziotti

SAUBER S.p.A.
 Via Don D. Bertoldi n° 51
 46047 Porto Mantovano (MN)
 C.F. P.IVA 04681630206
 TEL. 0376.396.444

| | | |
|------------------------------------|------------|--|
| DATE DI RIFERIMENTO | | |
| Data inizio lavori/inizio gestione | 01/05/2019 | |
| Durata lavori (mesi) | 8 | |
| Data fine lavori | 31/12/2019 | |
| Data inizio gestione | 01/01/2020 | |
| Durata della concessione (anni) | 20 | |
| Data termine concessione | 30/04/2039 | |
| Durata gestione (in anni) | 20 | |

| | | | | | |
|--|--------------|----------------|--------------|------------|----------------|
| COSTI D'INVESTIMENTO (€/000) | | | | | |
| Costi di investimento tecnico | | | | | |
| | Importo | Peso | Aliquota IVA | IVA | Gestione costo |
| Totale Interventi su Illuminazione Pubblica | 1.040 | 90,79% | | 104 | |
| Armature con posa | 475 | 41,47% | 10% | 48 | Capitalizzato |
| Ampliamenti | 114 | 9,95% | 10% | 11 | Capitalizzato |
| Sostegni, pali, sbracci | 85,5 | 7,46% | 10% | 9 | Capitalizzato |
| Quadri elettrici | 71 | 6,20% | 10% | 7 | Capitalizzato |
| Linee, scavi | 152 | 13,27% | 10% | 15 | Capitalizzato |
| Telecontrollo | 142,5 | 12,44% | 10% | 14 | Capitalizzato |
| Totale Opere di Riqualificazione | 1.040 | 90,79% | | 104 | |
| Spese tecniche e consulenze | | | | | |
| | Importo | Peso | Aliquota IVA | IVA | Gestione costo |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 95 | 8,29% | | 21 | |
| Costi di progettazione | 40 | 3,49% | 22% | 9 | Capitalizzato |
| Oneri sicurezza | 25 | 2,18% | 22% | 6 | Capitalizzato |
| Costi tecnici commerciali/gestionali | 10 | 0,87% | 22% | 2 | Capitalizzato |
| Collaudi e coordinatore sicurezza | 20 | 1,75% | 22% | 4 | Capitalizzato |
| Totale Costi di Advisory e Asseverazione | 11 | 0,92% | | 2 | |
| Advisory economica finanziaria | 6 | 0,48% | 22% | 1 | Capitalizzato |
| Asseverazione | 5 | 0,44% | 22% | 1 | Capitalizzato |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 106 | 9,21% | | 23 | |
| TOTALE COSTI D'INVESTIMENTO | 1.146 | 100,00% | | 127 | |

| | | | |
|--|------------|---------------------|--------------|
| FONTI DI FINANZIAMENTO (€/000) | | | |
| % mezzi propri | 100% | | |
| Ammontare mezzi propri | 353 | | |
| % Finanziamento Soci | 0% | | |
| Ammontare Finanziamento Soci | - | | |
| Equity | 30% | 353 | Fonti |
| Finanziamento Senior | 70% | 823 | 353 |
| Finanziamento Ponte | | 0 | 823 |
| Finanziamento IVA | | 127 | 0 |
| Modalità Tiraggio | | Equity First | 127 |
| FINANZIAMENTO SENIOR | | | |
| Ammontare finanziamento | | 823 | |
| Tasso di riferimento | | 1,12% | |
| Spread nel periodo di costruzione | | 2,50% | |
| Spread nel periodo di attività | | 2,50% | |
| Tasso complessivo periodo costruzione | | 3,62% | |
| Tasso complessivo periodo operatività | | 3,62% | |
| Data inizio disponibilità | | 01/01/2019 | |
| Durata finanziamento (in anni) | | 12 | |
| Periodi di preammortamento (in anni) | | 1 | |
| Durata disponibilità (in anni) | | 0,0 | |
| Numero periodi di rimborso | | 22 | |
| Data inizio rimborso prestito | | 01/01/2020 | |
| Data termine rimborso prestito | | 31/12/2030 | |
| Tipo ammortamento | | DSCR target | |
| FINANZIAMENTO IVA | | | |
| Importo | | VERO | |
| Spread nel periodo di costruzione | | 127 | |
| Spread nel periodo di operatività | | 2,00% | |
| Tasso complessivo periodo costruzione | | 2,00% | |
| Tasso complessivo periodo operatività | | 2,00% | |
| Data inizio disponibilità finanziamento VAT | | 01/01/2019 | |

| | |
|--|-------|
| COMMISSIONI BANCARIE | |
| Linea Senior | |
| Commissioni di commitment (% sul debito residuo) | 0,40% |
| Commissioni Up-Front (% sul debito accordato - una tantum) | 1,50% |
| Imposta sostitutiva (% sul debito accordato - una tantum) | 0,25% |
| Altri costi bancari di agenzia (per anno di operatività) (€/000) | 1 |

| | |
|--|----------|
| IMPOSTAZIONI | |
| Rimborso Credito IVA - Anni ritardo | 1 |
| IMPOSTE DIRETTE | |
| IRES | 24,0% |
| IRAP | 4,20% |
| CALCOLO ACCONTI IRES E IRAP | |
| % I acconto | 40,0% |
| % II acconto | 60,0% |

| | |
|------------------------------------|-----|
| TRATTI FINANZIARI | |
| RISERVA LEGALE | |
| % max di riserva | 20% |
| Livello massimo di riserva (€/000) | 71 |
| Accantonamento annuo (5%) | 5% |
| GESTIONE DELLA CASSA | |
| Cassa iniziale | 10 |
| Cassa minima di periodo (€/000) | 5 |

| | | |
|---|----------------|----------|
| AMMORTAMENTO | | |
| | % civilistiche | Aliquota |
| Totale Aree acquisite | 0,00% | 0,00% |
| Totale Interventi su Illuminazione Pubblica | 5,00% | 5,13% |
| Totale Interventi su Edifici | 5,00% | 5,13% |
| Totale Interventi Migliorativi | 5,00% | 5,13% |
| Totale Macchinari | 5,00% | 5,13% |
| Totale Imprevisti | 5,00% | 5,13% |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 5,00% | 5,13% |
| Totale Costi di Sviluppo | 5,00% | 5,13% |
| Totale Costi di Advisory e Asseverazione | 5,00% | 5,13% |
| Avviamento | 5,00% | 5,13% |
| Totale Altre spese tecniche | 5,00% | 0,00% |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | 5,00% | 5,13% |
| Oneri e commissioni capitalizzati | 5,00% | 5,13% |
| Anticipo Leasing | 5,00% | 5,13% |
| Contributo in c/ capitale (SAL o Collaudo) | 5,00% | 5,13% |
| Affitti anticipati | 5,00% | 5,13% |
| Riserva per riacquisto bene | 5,00% | 5,13% |

Tipologia ammortamento

Finanziario

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Presidente del C.d.A.
Dott. Tommaso Mazziotti

SALBER S.r.l.
Via Don D. Benoldi n° 51
46047 Porto Mantovano (MN)
C.F. P.IVA 01681620206
TEL. 0376 396 444

| RICAVI DI GESTIONE | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-------------|------------|------------------------|---------------|-----------------|
| | Importo finale (€/000) | Data inizio | Data fine | Tasso di inflazione | gg ritardo | Aliquota IVA |
| Canone a Base di Gara | 182 | | | 1,50% | | |
| Quota Energia | 135 | | | | | |
| Quota Gestione e Manutenzione | 47 | | | | | |
| Ribasso su spesa storica | 1,0% | | | | | |
| Canoni Comune | 180 | | | | | |
| Quota Energia | 56 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 1,50% | 90 | 0% |
| Quota Gestione e Manutenzione | 12 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 1,50% | 90 | 0% |
| Quota Ammortamento | 112 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 0,00% | 90 | 0% |
| Titoli Efficienza Energetica | 20 | 01/01/2020 | 31/12/2024 | 1,50% | 180 | 0% |

| COSTI DI GESTIONE | | | | | | |
|--|---------------------------|-------------|------------|------------------------|---------------|-----------------|
| | Importo finale (€/000) | Data inizio | Data fine | Tasso di inflazione | gg ritardo | Aliquota IVA |
| Fornitura EE - Illuminazione Pubblica | 56 | | | | | |
| Fornitura Energia Elettrica IP | 56 | 01/01/2020 | 30/06/2039 | 1,50% | 30 | 22% |
| Fornitura Energia Elettrica - 1° anno | 68 | 01/01/2019 | 31/12/2019 | 1,50% | 30 | 22% |
| Manutenzioni - Illuminazione Pubblica | 12 | | | | | |
| Manutenzione - IP | 12 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 1,50% | 30 | 22% |
| Totale altri costi | 5 | | | | | |
| Imprevisti | 3 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 1,50% | 30 | 22% |
| Fidejussioni | 2 | 01/01/2019 | 30/06/2039 | 1,50% | 30 | 22% |
| TOTALE COSTI DI GESTIONE ANNUI | 73 | | | | | |

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
 Presidente del C.d.A.
 Dott. Tommaso Mazzotti

SAUBER S.r.l. n° 51
 Via Don D. Beldi n° 51
 46041 P. IV. 1681630206
 C.F. P. IVA 01716339644
 TEL. 0737 716339

| EBITDA | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| TOTALE | 1.299 | 38 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 25 | 0 |
| Ricavi operativi | 2.276 | 8 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 5 | 0 |
| Quota Gestione e Manutenzione | 2.230 | 75 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 37 | 0 |
| Quota Ammortamento | 105 | 0 | 20 | 21 | 21 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RICAVI DI GESTIONE OPERATIVA | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 |
| TOTALE RICAVI | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fornitura EE - Illuminazione Pubblica | -1.261 | 0 | -57 | -58 | -59 | -60 | -61 | -62 | -63 | -64 | -65 | -66 | -67 | -68 | -69 | -70 | -71 | -72 | -73 | -74 | -25 | 0 |
| Fornitura Energia Elettrica IP | -45 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fornitura EE - Illuminazione Pubblica | -1.306 | -45 | -57 | -58 | -59 | -60 | -61 | -62 | -63 | -64 | -65 | -66 | -67 | -68 | -69 | -70 | -71 | -72 | -73 | -74 | -25 | 0 |
| Manutenzioni - Illuminazione Pubblica | -276 | -8 | -12 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -14 | -14 | -14 | -14 | -14 | -15 | -15 | -15 | -15 | -16 | -16 | -5 | 0 |
| Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria | -276 | -8 | -12 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -14 | -14 | -14 | -14 | -14 | -15 | -15 | -15 | -15 | -16 | -16 | -5 | 0 |
| Totale Manutenzioni - Illuminazione Pubblica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altri costi | -69 | -2 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -1 | 0 |
| Imprevisti | -46 | -1 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -3 | -3 | -1 | 0 |
| Fidejussioni | -115 | -3 | -5 | -5 | -5 | -5 | -5 | -5 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -6 | -7 | 0 |
| Totale altri costi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costi bancari | 0 | 0 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Commissioni di agenzia | -11 | 0 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale costi bancari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE COSTI | -1.708 | -57 | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 | -82 | -83 | -84 | -85 | -87 | -88 | -90 | -91 | -92 | -94 | -95 | -96 | -32 | 0 |
| Totale | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |

| PROFIT AND LOSS | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|--|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| TOTALE | 3.909 | 120 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 194 | 195 | 196 | 197 | 199 | 200 | 201 | 67 |
| Totale Ricavi di gestione e margini di vendita | -1.708 | -57 | -75 | -76 | -77 | -78 | -79 | -80 | -82 | -83 | -84 | -85 | -87 | -88 | -90 | -91 | -92 | -94 | -95 | -96 | -32 | 0 |
| Totale Costi di gestione (netti dei costi di affitti anticipati) | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | -1.146 | 0 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -59 | -29 | 0 |
| Ammortamenti | 1.056 | 64 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 6 |
| RISULTATO OPERATIVO | 1.056 | 64 | 67 | 67 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 6 |
| Interessi Finanziamento IVA | -3 | -1 | -3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi Finanziamento Senior | -179 | -2 | -30 | -28 | -25 | -22 | -19 | -16 | -13 | -10 | -8 | -5 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Interessi e Commissioni Iniziali | -20 | 0 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Gestione Finanziaria | -202 | -2 | -34 | -29 | -27 | -24 | -21 | -18 | -15 | -12 | -10 | -7 | -4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RISULTATO LORDO DI COMPETENZA | 854 | 61 | 33 | 38 | 41 | 44 | 47 | 49 | 51 | 54 | 57 | 60 | 63 | 66 | 69 | 72 | 75 | 78 | 81 | 84 | 87 | 90 |
| Utili da partecipare | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTILE ANTE IMPOSTE | 854 | 61 | 33 | 38 | 41 | 44 | 47 | 49 | 51 | 54 | 57 | 60 | 63 | 66 | 69 | 72 | 75 | 78 | 81 | 84 | 87 | 90 |
| IRRES | -205 | -15 | -8 | -9 | -10 | -11 | -11 | -7 | -7 | -8 | -9 | -9 | -10 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -1 |
| IRAP | -44 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -3 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | 0 |
| Totale imposte di competenza | -249 | -17 | -11 | -12 | -13 | -13 | -14 | -9 | -9 | -10 | -11 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -2 |
| RISULTATO NETTO | 605 | 44 | 22 | 26 | 28 | 31 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 54 | 56 | 58 | 61 | 64 | 67 | 70 | 73 | 76 |

| CASHFLOW | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---|---------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| TOTALE | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |
| Gestione reddituale | 2.201 | 64 | 126 | 126 | 127 | 127 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 106 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 35 | 0 |
| Working Capital | 0 | -38 | -11 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 | 0 |
| CASH FLOW DELLA GEST. REDD. CARATTERISTICA | 2.201 | 26 | 115 | 126 | 126 | 127 | 116 | 105 | 105 | 105 | 105 | 104 | 104 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 77 | 0 |
| Cash flow connesso all'IVA | 0 | -140 | 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 7 |
| IRRES | -205 | 0 | -30 | -1 | -10 | -11 | -12 | -2 | -8 | -9 | -9 | -10 | -10 | -11 | -12 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 | -4 | 3 |
| IRAP | -44 | 0 | -5 | -3 | -3 | -3 | -3 | -1 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -2 | -1 | 1 |
| Totale imposte pagate | -249 | 0 | -35 | -4 | -13 | -13 | -14 | -15 | -3 | -10 | -11 | -12 | -12 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -13 | -5 | 4 |
| CASH FLOW DELLA GESTIONE REDDITUALE | 1.952 | -114 | 203 | 121 | 113 | 113 | 112 | 100 | 101 | 94 | 94 | 93 | 92 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 86 | 11 |
| Totale Interventi su Illuminazione Pubblica | -1.040 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Spese Tecniche e Consulenze | -95 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Costi di Advisory e Asseverazione | -11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri e commissioni capitalizzati | -20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Investimenti | -1.166 | -1.166 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASH FLOW ANTE CONF. E FINANZIAMENTI | 787 | -1.279 | 203 | 121 | 113 | 113 | 112 | 100 | 101 | 94 | 94 | 93 | 92 | 92 | 91 | 92 | 92 | 92 | 92 | 91 | 86 | 11 |
| Conferimento Equity | 353 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

UNICA ASSEVERAZIONI S.p.A.
Presidente: Dr. C. d. A.
Dot. Tommaso Mazzotti

SARBER S.r.l.
Via D. D. B. 10/10
00147 Roma (RM)
P.IVA 01684630206
C.F. 076396444

