

CONTO ECONOMICO												
	2019	2020	2021	2022	STIMA 2023	2024	2025	TERMINAL				
Ricavi	890.549	728.788	702.610	864.846	884.239	928.451	974.874	974.874				
Ricavi da decessualizzazione	-	-	-	-	-	-	-	-				
Ricavi servizi manutentivi	367.243	367.243	367.243	371.783	367.243	367.243	367.243	367.243				
Ricavi da corrispettivi	409.537	282.668	240.885	383.385	402.554	455.554	455.554	455.554				
Ricavi per rimborso utenze	57.151	48.653	58.523	57.518	60.393	65.854	65.854	65.854				
Affitti attivi	43.955	23.841	27.465	25.387	26.657	3.006	3.006	3.006				
Altri ricavi e proventi	8	9.521	14.810	88	26.657	0,00	0,00	0,00				
VALORE DELLA PRODUZIONE	890.557	738.309	717.431	864.934	884.239	928.451	974.874	974.874				
Materie prime	11.131	10.663	18.442	18.125	18.529	2.116	20.428	20.428				
Costi per servizi	434.731	387.208	455.682	434.507	434.645	493.236	479.197	493.236				
Servizi	11.474	9.096	5.044	2.728	2.788	0,00	0,00	0,00				
Porto	118.260	118.260	118.260	118.605	121.252	0,00	0,00	0,00				
Coronarius	-	11.540	19.630	9.735	-	0,00	0,00	0,00				
Manutenzioni ordinarie	64.783	27.156	61.657	62.853	64.256	0,00	0,00	0,00				
Manutenzioni straordinarie	5.666	3.334	-	-	2.250	0,00	0,00	0,00				
Spese condonabili	40.268	42.386	56.221	54.812	56.035	0,00	0,00	0,00				
Telefono	3.480	2.356	2.115	1.529	1.563	0,00	0,00	0,00				
Assicurazioni	5.958	9.132	8.773	8.587	8.779	0,00	0,00	0,00				
Spese di vigilanza	3.684	3.752	3.684	3.684	3.766	0,00	0,00	0,00				
Gas	2.172	1.503	1.688	2.375	2.376	0,00	0,00	0,00				
Gestione colore	62.336	49.388	59.905	58.788	60.100	0,00	0,00	0,00				
Costi indebitabili	96	271	2.871	1.054	1.077	0,00	0,00	0,00				
Bent strumentali	1.515	5.678	5.734	10.818	5.936	0,00	0,00	0,00				
Consolidamento amministrativo	7.143	6.822	7.134	6.822	6.975	0,00	0,00	0,00				
Consolidamento legale	1.615	-	1.685	-	4.351	0,00	0,00	0,00				
Consolidamento tecnico	5.023	2.948	3.968	5.464	4.351	0,00	0,00	0,00				
Elaborazione dati	1.135	753	1.151	1.672	1.709	0,00	0,00	0,00				
Spese di pulizia	26.624	18.613	23.190	31.923	32.636	0,00	0,00	0,00				
Pubblicità	-	-	2.850	-	-	0,00	0,00	0,00				
Prestazioni occasionali	-	-	1.281	1.250	1.278	0,00	0,00	0,00				
Spese varie per servizi	6.595	2.959	6.246	1.286	1.314	0,00	0,00	0,00				
Compensazione degli amministratori	27.800	23.893	23.199	25.111	25.672	0,00	0,00	0,00				
Rimborso consumi energia elettrica	24.083	38.104	27.043	17.368	17.755	0,00	0,00	0,00				
Rimborso consumi acqua	13.658	8.642	10.051	5.562	5.686	0,00	0,00	0,00				
Altre minori	1.364	623	2.300	2.533	2.590	0,00	0,00	0,00				
Spese bancarie	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00				
Godimento beni di terzi	1.348	1.558	7.048	12.140	12.411	13.031	13.683	13.683				
Noleggio fotocopiatrici	1.348	1.558	7.048	12.140	12.411	13.031	13.683	13.683				
Noleggio biancheria	-	-	5.997	907	927	0,00	0,00	0,00				
Costi per il personale	109.135	102.604	117.269	139.799	139.799	142.595	145.447	145.447				
Oneri diversi di gestione	102.468	92.189	63.348	136.501	108.316	108.316	108.316	108.316				
Imposte e tasse	2.342	2.587	21.616	6.594	6.741	0,00	0,00	0,00				
Tassa rifiuti	32.662	25.798	3.006	38.338	38.338	0,00	0,00	0,00				
Imposto di registro	228	142	150	324	331	0,00	0,00	0,00				
IMU	58.160	58.160	38.827	87.240	58.160	0,00	0,00	0,00				
Concorso bonifico	852	5.502	2.695	1.846	1.888	0,00	0,00	0,00				
Altri	231.744	144.086	55.643	124.062	170.539	0,00	0,00	0,00				
MARGINE OPERATIVO LORDO	136.877	90.304	30.143	71.802	111.091	12.006	111.091	111.091				
Ammortamenti e svalutazioni	62.868	7.131	25.469	52.261	58.448	77.585	96.712	96.712				
MARGINE OPERATIVO NETTO	74.009	83.173	4.674	19.541	52.643	11.491	11.491	11.491				
Oneri/proventi finanziari	40.589	36.748	12.314	17.856	55.448	77.585	96.712	96.712				
RISULTATO ANTE IMPOSTE ORDINARIO	3.389	46.425	5.276	6.695	59.448	77.585	96.712	96.712				
Proventi e oneri straordinari	43.979	15.097	6.858	11.161	17.133	22.360	27.872	27.872				
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.167	61.522	12.134	17.856	76.586	100,000	124.584	124.584				
Imposte sul reddito	34.812	16.239	1.509	1.751	42.315	55.225	68.840	68.840				
RISULTATO NETTO	-	-	-	-	-	-	-	-				



del 19/07/2023

Al 23

SCHEMA VALUTAZIONE - WORST CASE

	2023	2024	2025	Flusso terminale
Reddito operativo lordo	170.539,14	188.675,85	207.803,28	207.803,28
Capex	- 29.000,00	- 29.000,00	- 29.000,00	- 29.000,00
Imposte	- 17.132,91	- 22.359,91	- 27.872,44	- 19.514,64
Flusso di cassa disponibile	124.406,23	137.315,94	150.930,84	159.288,64

Anni di attualizzazione	-	0,50	1,50	2,50	2,50
-------------------------	---	------	------	------	------

Rf	2,5%
----	------

Beta unlevered	0,68
----------------	------

D/E	39,6%
-----	-------

Beta levered	0,88
--------------	------

Beta levered	0,88
Risk premium	39,57%

Ke	8,33%
----	-------

Cost of debt before tax	9,83%
-------------------------	-------

tax rate	5,00%
----------	-------

Cost of debt after tax	24%
------------------------	-----

WACC	3,80%
------	-------

D/E	39,57%
-----	--------

Flusso	8,12%
--------	-------

Valore attuale	124.406,23
----------------	------------

Sommatoria valore attuale anni di piano	137.315,94
---	------------

Flusso terminale	150.930,84
------------------	------------

Tasso di crescita	124.166,92
-------------------	------------

Anni terminal value	159.288,64
---------------------	------------

Valore terminal value	2,00%
-----------------------	-------

Valore attuale terminal value	27,00
-------------------------------	-------

Enterprise value	2.079.122,50
------------------	--------------

PEN	1.710.440,62
-----	--------------

Equity value	2.076.390,59
--------------	--------------

	874.930,02
--	------------

	1.201.460,57
--	--------------



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Aut

CONTO ECONOMICO											
Ricavi	2019	2020	2021	2022	STIMA 2023	2024	2025	TERMINAL			
Ricavi da domotizzazione	890.549	778.788	702.610	664.466	864.239	972.663	1.069.929	1.069.929	100,0%	100,0%	100,0%
Ricavi servizi mensurali	367.243	367.243	367.243	367.243	367.243	367.243	367.243	367.243	0,0%	0,0%	0,0%
Ricavi da compensi	408.537	408.537	408.537	408.537	408.537	408.537	408.537	408.537	0,0%	0,0%	0,0%
Ricavi per bonificati	12.662	12.662	12.662	12.662	12.662	12.662	12.662	12.662	0,0%	0,0%	0,0%
Ricavi per rimborso utenze	57.151	57.151	57.151	57.151	57.151	57.151	57.151	57.151	0,0%	0,0%	0,0%
Affiliati attivi	43.955	43.955	43.955	43.955	43.955	43.955	43.955	43.955	0,0%	0,0%	0,0%
Altri ricavi e proventi	8	9.521	27.465	25.387	26.657	26.657	26.657	26.657	0,0%	0,0%	0,0%
VALORE DELLA PRODUZIONE	890.557	778.309	717.431	664.934	864.239	972.663	1.069.929	1.069.929	100,0%	100,0%	100,0%
Materie prime	11.131	10.653	16.442	18.125	18.579	20.382	22.420	22.420	2,1%	2,1%	2,1%
Costi per servizi	434.731	387.208	455.682	434.507	434.645	478.110	525.921	525.921	49,2%	49,2%	49,2%
Servizi	11.474	9.096	5.044	2.728	2.788	2.788	2.788	2.788	0,0%	0,0%	0,0%
Portuali	118.260	118.260	118.260	118.260	118.260	118.260	118.260	118.260	13,3%	13,3%	13,3%
Manutenzioni ordinarie	64.783	64.783	64.783	64.783	64.783	64.783	64.783	64.783	7,3%	7,3%	7,3%
Manutenzioni straordinarie	5.666	5.666	5.666	5.666	5.666	5.666	5.666	5.666	0,6%	0,6%	0,6%
Spese condominiali	40.268	40.268	40.268	40.268	40.268	40.268	40.268	40.268	4,5%	4,5%	4,5%
Telefono	3.480	3.480	3.480	3.480	3.480	3.480	3.480	3.480	0,4%	0,4%	0,4%
Assicurazioni	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	0,7%	0,7%	0,7%
Spese di vigilanza	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	0,4%	0,4%	0,4%
Gas	2.172	2.172	2.172	2.172	2.172	2.172	2.172	2.172	0,2%	0,2%	0,2%
Gestione calore	62.336	62.336	62.336	62.336	62.336	62.336	62.336	62.336	7,0%	7,0%	7,0%
Costi indebitabili	96	96	96	96	96	96	96	96	0,0%	0,0%	0,0%
Beni strumentali	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	1.515	0,2%	0,2%	0,2%
Consulenze amministrative	7.143	7.143	7.143	7.143	7.143	7.143	7.143	7.143	0,8%	0,8%	0,8%
Consulenze legali	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	0,2%	0,2%	0,2%
Consulenze tecniche	5.023	5.023	5.023	5.023	5.023	5.023	5.023	5.023	0,6%	0,6%	0,6%
Elaborazione dati	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	0,1%	0,1%	0,1%
Spese di pulizia	26.624	26.624	26.624	26.624	26.624	26.624	26.624	26.624	3,0%	3,0%	3,0%
Pubblicità	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Prestazioni occasionali	6.595	6.595	6.595	6.595	6.595	6.595	6.595	6.595	0,7%	0,7%	0,7%
Spese varie per servizi	27.800	27.800	27.800	27.800	27.800	27.800	27.800	27.800	3,1%	3,1%	3,1%
Compensazione degli amministratori	24.083	24.083	24.083	24.083	24.083	24.083	24.083	24.083	2,7%	2,7%	2,7%
Rimborso consumi energia elettrica	13.658	13.658	13.658	13.658	13.658	13.658	13.658	13.658	1,5%	1,5%	1,5%
Rimborso consumi acqua	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	0,2%	0,2%	0,2%
Altre minori	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Spese bancarie	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	0,2%	0,2%	0,2%
Godimento beni di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Noleggio fotocopy	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	0,2%	0,2%	0,2%
Noleggio banchetta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Costi per il personale	109.135	109.135	109.135	109.135	109.135	109.135	109.135	109.135	12,3%	12,3%	12,3%
Oneri diversi di gestione	102.468	102.468	102.468	102.468	102.468	102.468	102.468	102.468	11,5%	11,5%	11,5%
Imposte e tasse	2.342	2.342	2.342	2.342	2.342	2.342	2.342	2.342	0,3%	0,3%	0,3%
Tasse affitti	32.662	32.662	32.662	32.662	32.662	32.662	32.662	32.662	3,7%	3,7%	3,7%
Importo di registro	228	228	228	228	228	228	228	228	0,0%	0,0%	0,0%
IMU	58.160	58.160	58.160	58.160	58.160	58.160	58.160	58.160	6,5%	6,5%	6,5%
Concordo bonifici	852	852	852	852	852	852	852	852	0,1%	0,1%	0,1%
Altri	8.224	8.224	8.224	8.224	8.224	8.224	8.224	8.224	0,9%	0,9%	0,9%
MARGINE OPERATIVO LORDO	231.744	231.744	231.744	231.744	231.744	231.744	231.744	231.744	26,0%	26,0%	26,0%
Ammortamenti e svalutazioni	168.877	168.877	168.877	168.877	168.877	168.877	168.877	168.877	19,0%	19,0%	19,0%
MARGINE OPERATIVO NETTO	62.867	62.867	62.867	62.867	62.867	62.867	62.867	62.867	7,1%	7,1%	7,1%
Oneri/proventi finanziari	22.278	22.278	22.278	22.278	22.278	22.278	22.278	22.278	2,3%	2,3%	2,3%
Proventi e oneri straordinari	40.599	40.599	40.599	40.599	40.599	40.599	40.599	40.599	4,6%	4,6%	4,6%
RISULTATO ANTE IMPOSTE ORDINARIO	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	0,4%	0,4%	0,4%
Proventi e oneri straordinari	43.979	43.979	43.979	43.979	43.979	43.979	43.979	43.979	4,9%	4,9%	4,9%
Imposte sul reddito	9.167	9.167	9.167	9.167	9.167	9.167	9.167	9.167	-1,0%	-1,0%	-1,0%
RISULTATO NETTO	34.812	34.812	34.812	34.812	34.812	34.812	34.812	34.812	3,9%	3,9%	3,9%



SCHEMA VALUTAZIONE - BEST CASE

	2023	2024	2025	Flusso terminale
Reddito operativo lordo	170.539,14	209.608,54	252.808,55	252.808,55
Capex	- 29.000,00	- 29.000,00	- 29.000,00	- 29.000,00
Imposte	- 17.132,91	- 28.392,71	- 40.842,96	- 32.485,16
Flusso di cassa disponibile	124.406,23	152.215,82	182.965,59	191.323,39

Anni di attualizzazione	-	0,50	1,50	2,50	2,50
-------------------------	---	------	------	------	------

Rf	2,5%
----	------

Beta unlevered	0,675
----------------	-------

D/E	39,6%
-----	-------

Beta levered	0,88
--------------	------

Beta levered	0,88
Risk premium	39,57%

Ke	8,33%
----	-------

Cost of debt before tax	5,00%
-------------------------	-------

tax rate	24%
----------	-----

Cost of debt after tax	3,80%
------------------------	-------

D/E	39,57%
-----	--------

WACC	8,12%
------	-------

Flusso	124.406,23
--------	------------

Valore attuale	119.643,11
----------------	------------

Sommatoria valore attuale anni di piano	152.215,82
---	------------

Flusso terminale	182.965,59
------------------	------------

Tasso di crescita	150.521,09
-------------------	------------

Anni terminal value	191.323,39
---------------------	------------

Valore terminal value	2,00%
-----------------------	-------

Valore attuale terminal value	27,00
-------------------------------	-------

Enterprise value	2.497.257,65
------------------	--------------

PFN	2.054.429,65
-----	--------------

Equity value	2.459.986,96
--------------	--------------

	874.930,02
--	------------

	1.585.056,94
--	--------------



[Signature]



[Signature]