

REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL NUOVO RSA DI CASTELNOVO NE MONTI

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
Timetable			
Concessione			
Data inizio	Date	01-Jan-18	
Durata	Semesters	70	35 anni
Data fine	Date	31-Dec-52	
Construction			
Data inizio	Date	01-Jan-18	
Durata	Semesters	4	2 anni
Data fine	Date	31-Dec-19	
Operation			
Data inizio	Date	01-Jan-20	
Durata	Semesters	66	33 anni
Data fine	Date	31-Dec-52	
Input Economici			
Investimento			
LAVORI			
Costi di costruzione		3.293.460	
Lavori	€	3.068.670	
Oneri per la sicurezza	€	90.000	
Imprevisti	€	74.004	
Altri costi	€	60.786	
Altri costi	€	60.786	
ONERI TECNICI	€	260.519	
Spese tecniche	€	239.719	
Collaudi	€	20.800	
ONERI ACCESSORI	€	16.931	
Spese di gara	€	4.000	
Fidejussioni fase costruzione	€	12.931	
Totale	€	3.570.910	
Financial & VAT CapEx			
IDC	€	170.052	interessi passivi e commissioni durante la costruzione
Fabbisogno IVA	€	405.635	
Ammontare complessivo dell'investimento	€	3.740.961	Lavori accessori + IDC (IVA esclusa) + circolante
Valore del contratto	€	75.634.386	ricavi complessivi inflazione inclusa
Ricavi annui a regime			
posti convenzionati	#	35	
posti a libero mercato	#	25	
totale posti	#	60	
tariffa posti convenzionati	€/#gg	81,49	€85,56 IVA inclusa (5%)
tariffa posti libero mercato	€/#gg	81,49	€85,56 IVA inclusa (5%)
saturatione posti convenzionati	%	100%	
saturatione posti libero mercato	%	100%	
giorni/anno	#	355,00	
Ricavi posti convenzionati	€	1.012.460	
Ricavi posti liberi	€	723.186	
Totale Ricavi	€	1.735.646	
Costi operativi annui a regime			
risparmio vs parametri regionali	%	-10%	
Servizi alberghieri	€	452.345	
Personale assistenza	€	796.974	
Altri costi assistenza	€	64.058	
Amministrativi e generali	€	137.970	
Manutenzione ordinaria	€	9.000	
Costo fidejussione gestione	€	2.921	
Costo fidejussione rimborso IVA	€	1.417	dato medio (importo decrescente)
Totale costi operativi a regime	€	1.464.685	
Accantonamento complessivo al fondo O&MRA	€	387.921	Inflazione esclusa
Giorni Credito / Debito			
Giorni credito	Day(s)	60	
Giorni debito	Day(s)	60	
Inflazione			
FOI	% p.p.	1,50%	Media tasso 2017 e tasso programmato 2018

REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL NUOVO RSA DI CASTELNOVO NE MONTI

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
Input Finanziari			
Fonti di Finanziamento			
Equity	%	30%	
Debt	%	70%	
Equity	€	1.240.000	
Debt	€	2.906.596	
Totale Fonti	€	4.146.596	
Finanziamento			
Apertura	Date	01-Jul-18	
Periodo di utilizzo	Yr(s)	1,5	
Periodo di rimborso (effettivo)	Yr(s)	19,5	
Metodo di rimborso	Method	Target DSCR	
DSCR Target	x	1,25	
DSCR Minimo	x	1,20	
Tasso di interesse di riferimento	%	1,49%	IRS 20yrs 120118
Spread applicato	%	3,22%	
Upfront Fee	% of Facility	2,00%	
Commitment Fee	% of Facility (undrawn)	0,25%	
Imposta sostitutiva	% of Facility	0,25%	
Input Fiscalità			
Ammortamento			
Lavori	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Oneri per la sicurezza	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Imprevisti	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Altri costi	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Spese tecniche	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Spese di gara	Yr(s) of Depreciation	33,0	
Fidejussioni fase costruzione	Yr(s) of Depreciation	33,0	
IVA			
Ricavi			
Ricavi posti convenzionati	%	5,00%	split payment
Ricavi posti liberi	%	5,00%	
Costi Operativi			
Servizi alberghieri	%	22,00%	
Personale assistenza	%	0,00%	
Altri costi assistenza	%	22,00%	
Amministrativi e generali	%	22,00%	
Manutenzione ordinaria	%	22,00%	
Costo fidejussione gestione	%	0,00%	
O&MRA utilizzi	%	22,00%	
Imposte sui Redditi			
IRES	%	24,00%	
IRAP	%	4,20%	regione Emilia Romagna aliquota imprese concessionarie
TIR dei mezzi propri (post tax post finance)	%	7,01%	
TIR di progetto (pre finance)	%	5,64%	
payback period	anni	23,00	
DSCR medio	indice	1,25	
DSCR minimo	indice	1,25	
LLCR medio	indice	1,29	
LLCR minimo	indice	1,28	