

# PEF Autostazione di Bologna

Marzo 2021

steer



# Premessa

---

*I contenuti del presente documento si basano su stime e previsioni formulate dal management di Autostazione di Bologna S.r.l. («ABO» o «Autostazione di Bologna») e/o da terze parti. In particolare le considerazioni sulle stime di domanda contenute all'interno di questo documento riflettono la view industriale e strategica del management di ABO. In quanto dati previsionali, tali stime si basano su ipotesi, valutazioni e informazioni sulle quali Steer non si assume la responsabilità. Parte delle ipotesi e delle valutazioni utilizzate nell'ambito del presente lavoro sono influenzate da fattori esterni, fuori del controllo di Steer, la cui evoluzione non risulta prevedibile. Tali eventi o circostanze possono produrre scostamenti, anche rilevanti, fra i dati in uso nel PEF e quelli reali. In particolare, Steer non si ritiene responsabile per variazioni delle considerazioni effettuate sulla domanda dovute da eventi e circostanze attualmente non prevedibili. Non essendo attualmente possibile definire con esattezza non solo la magnitudo dell'impatto dell'epidemia di COVID-19, ma anche la sua durata e le modalità di ripresa dell'economia e dei volumi di traffico, Steer non è nelle condizioni di offrire reliance sulle stime elaborate dal management di ABO.*

# Contenuti

---

- **Ipotesi generali**
  - Sintesi
  - Lavori interni
  - Lavori esterni
  - Investimenti di ristrutturazione (lavori interni ed esterni)
  - Altri investimenti in autofinanziamento
- **Ipotesi Industriali**
  - Ricavi
  - Andamento ricavi bus di linea e turistici
  - Analisi parcheggi e bagni
  - Andamento ricavi (valori nominali)
  - Costi per Prestazioni di servizi
  - Godimento beni di terzi e Oneri diversi di gestione
  - Costi del personale
  - Aliquote di ammortamento
- **Ipotesi finanziarie**
  - Capitale Circolante
  - Indebitamento
- **Prospetti PEF**
  - Conto Economico
  - Rendiconto Finanziario
  - Stato Patrimoniale
- **Grafici PEF**
  - Conto Economico
  - Situazione finanziaria
- **Considerazioni conclusive**
  - Analisi del PEF
  - Futuri upside
  - Analisi dei principali rischi

# Ipotesi generali - Sintesi

Ipotesi	
Durata del PEF	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2021 – 2040 (anno di conclusione del diritto di superficie).</li></ul>
Investimento di ristrutturazione dell’immobile	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pari a <b>8.245.726 Euro</b> (pari a <b>8.465.786 Euro</b> includendo gli oneri spesi a conto economico):<ul style="list-style-type: none"><li>○ 6.574.317 Euro totale opere immobile e aree esterne;</li><li>○ 532.169 Euro di oneri di progettazione immobile e aree esterne, nonché costi di validazione;</li><li>○ 380.000 Euro di oneri di urbanizzazione;</li><li>○ 360.000 Euro di impianto fotovoltaico;</li><li>○ 284.003 Euro direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione lavori;</li><li>○ 26.240 Euro di costi amministrativi e di pubblicazioni/eventi legati al concorso di progettazione;</li><li>○ 88.997 Euro di costi collaudo e accatastamento.</li></ul></li><li>• I lavori per spazi interni sono pari a 6.968.941 Euro, per aree esterne sono pari a € 1.276.785 Euro.</li></ul>
Durata investimento lavori di ristrutturazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2021-2028</li></ul>
Apertura dei nuovi spazi commerciali	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2024-2026 in base allo stato di avanzamento dei lavori e di una stima delle tempistiche commerciali.</li></ul>
Inflazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tasso atteso nel lungo periodo pari a 0,8% annuo in linea con le previsioni pre-Covid contenute nel Documento Economia e Finanza 2019 (indicizzazione laddove applicabile).</li></ul>
IVA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attualmente la società è in regime di split payment.</li><li>• Il PEF non considera i flussi di cassa relativi all’IVA. Per l’IVA a credito relativa ai professionisti coinvolti nella progettazione dei lavori l’ipotesi è di recuperare tale credito con compensazione verticale.</li></ul>
Imposte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il PEF utilizza una tassazione semplificata e utilizza l’aliquota IRES al 24,0% e IRAP al 3,9%</li></ul>
Budget 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>• Salvo ove specificato diversamente, i dati del 2020 derivano dai dati di pre-consuntivo 2020 e i dati 2021 dal budget 2021 presentato agli Enti soci il 29 febbraio 2021.</li></ul>

# Ipotesi generali - Lavori interni

Cronoprogramma	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Fase di progettazione</b>						
Uscita con il bando di progettazione	12/02/2021					
Aggiudicazione gara CdA	25/07/2021					
Acconto 20% progettazione	30/08/2021					
Progetto acconto 50% (in attesa autorizzazioni)	31/12/2021					
Acconto per verificatori sul progetto definitivo		20/05/2022				
Validazione progetto definitivo		30/05/2022				
Consegna progetto esecutivo		15/07/2022				
Saldo verificatori sul progetto esecutivo		10/08/2022				
Validazione progetto esecutivo		20/08/2022				
<b>Fase di costruzione</b>						
Pubblicazione bando sui giornali e sui siti		15/09/2022				
Commissione		01/12/2022				
Aggiudicazione gara CdA			01/04/2023			
Acconto 20% e avvio lavori			15/05/2023			
Conclusione lavori						31/07/2026

# Ipotesi generali - Lavori esterni

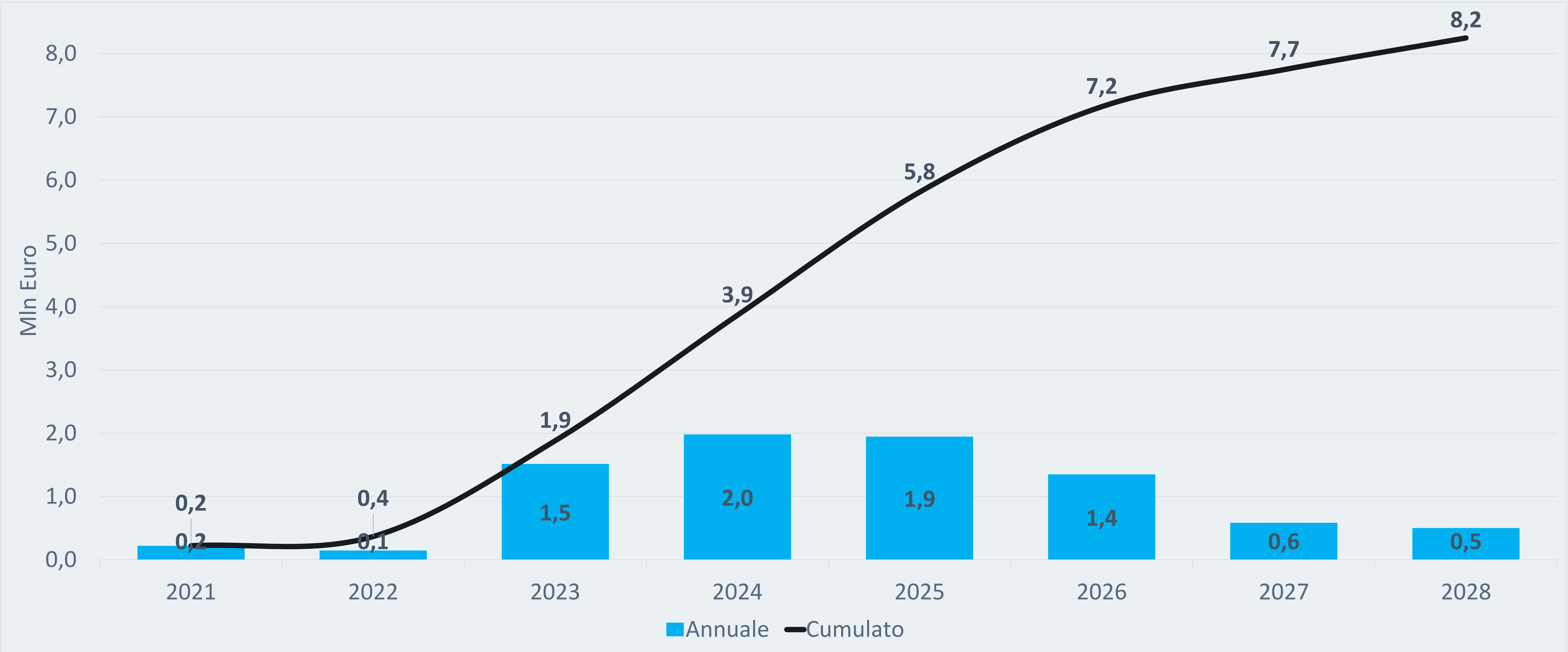
Cronoprogramma	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Fase di progettazione</b>						
Uscita con il bando di progettazione	01/12/2023					
Aggiudicazione vincitore e 20% acconto			28/02/2025			
Acconto progetto 30%			30/11/2025			
Consegna progetto definitivo e saldo				28/02/2026		
<b>Fase di costruzione</b>						
Gara appalto lavori				01/03/2026		
Aggiudicazione gara Cda				31/12/2026		
Inizio lavori					01/01/2027	
Fine lavori						31/10/2028

Si precisa che le tempistiche del piano dei lavori di ristrutturazione potrebbero variare per circostanze ad oggi non prevedibili, così come anche i costi di realizzazione degli interventi di riqualificazione.

**Si precisa, inoltre, che il presente PEF non considera eventuali aumenti nelle tempistiche e nei costi di attuazione dell'intervento rispetto a quelli indicati dal management di ABO.**

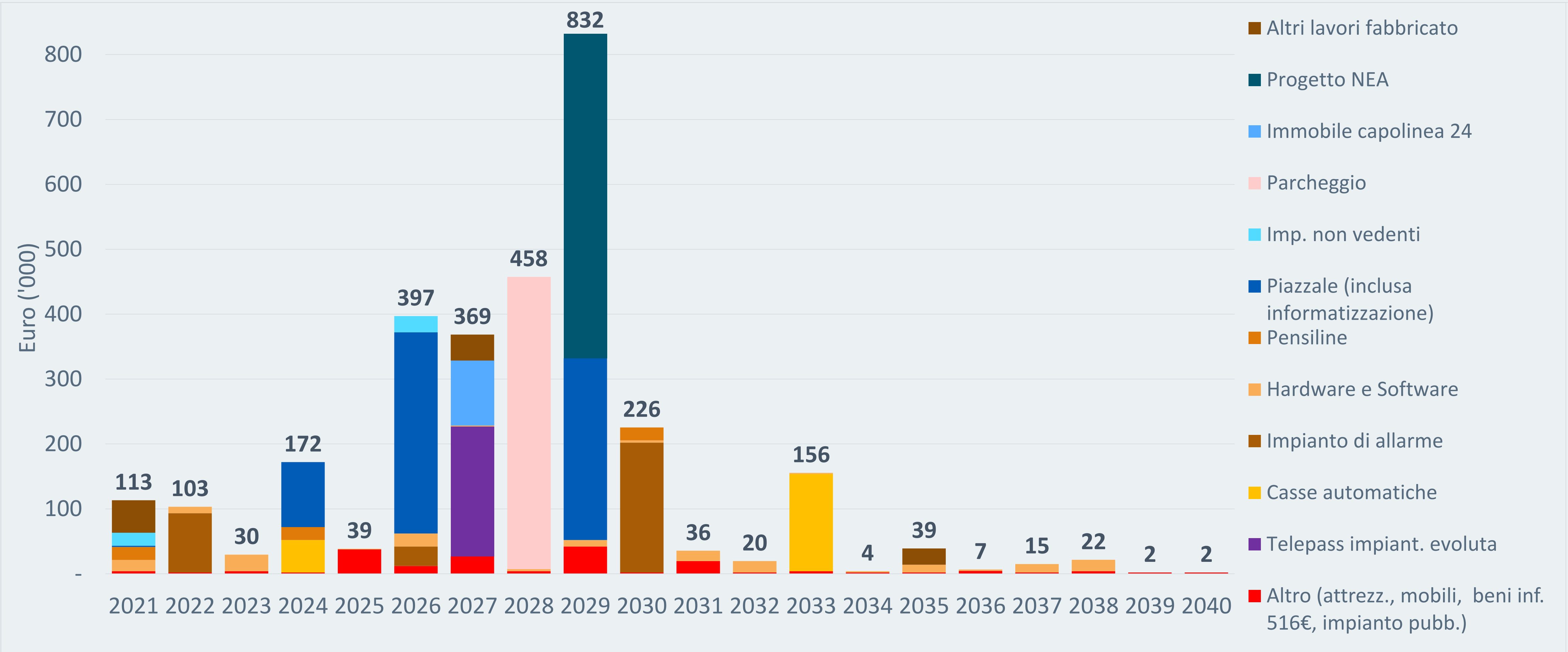


# Ipotesi generali - Investimenti di ristrutturazione (lavori interni ed esterni)



Il PEF prevede investimenti per ristrutturazione dell'autostazione per **8.245.726 Euro** nel periodo 2021-2028.

# Ipotesi generali - Altri investimenti in autofinanziamento



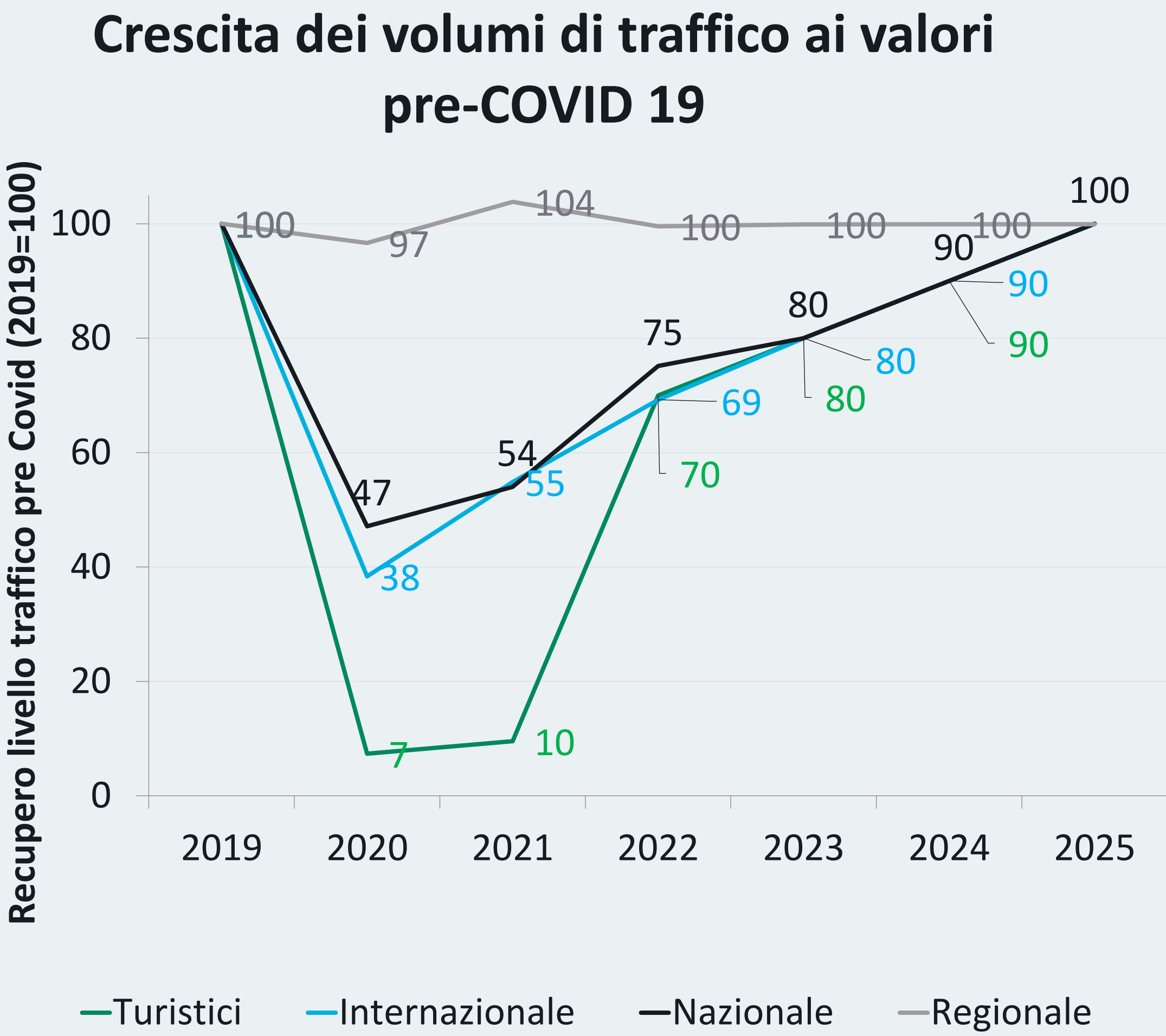
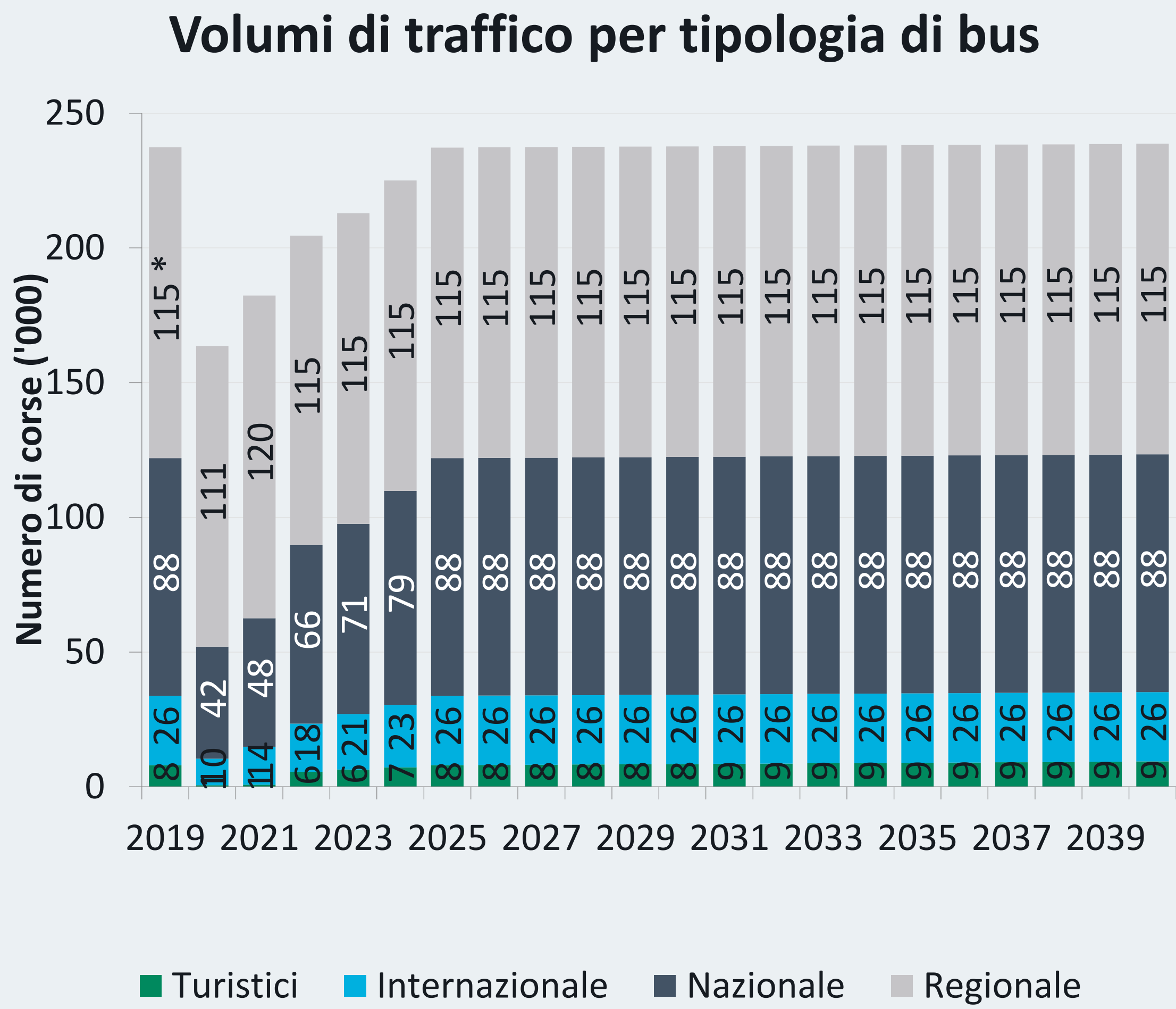
Il PEF prevede un totale investimenti in autofinanziamento pari a **3.037.546 Euro** in arco piano.



# Ipotesi industriali - Ricavi

Valore della produzione	Driver
Affitti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Superfici e valore commerciale per mq.</li><li>• Affitti dei nuovi spazi partono nel 2024, 2025, 2026 sulla base delle attese in merito al completamento dei relativi lavori e sulla base di tempistiche commerciali di conclusione dei contratti previste dal management di ABO.</li></ul>
Pedaggi bus di linea	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incremento tariffario per recupero investimenti del 3% nel 2026 e nel 2030 (calcolo semplificato rispetto al modello tariffario).</li><li>• Volumi di traffico 2021-2025 previsti sulla base del 2019 con le seguenti percentuali di recovery: <i>dettagli nella slide successiva</i>.</li><li>• Volumi di traffico dal 2026 in avanti: costanti e pari al 2025.</li></ul>
Bus Turistici	<ul style="list-style-type: none"><li>• Volumi di traffico 2021-2025 previsti sulla base del 2019 con le seguenti percentuali di recovery: <i>si vedano i dettagli nella slide successiva</i>.</li><li>• Volumi di traffico dal 2026 in crescita di circa l'1% annuo.</li></ul>
Pubblicità	<ul style="list-style-type: none"><li>• Introiti costanti in arco piano e pari al 2019, esclusi gli anni compresi tra il 2023 e il 2026. No inflazione.</li></ul>
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incremento del 10% nel 2024 per apertura nuovi spazi commerciali.</li><li>• Decremento nel 2021 dei ricavi da abbonamento per uscita di un operatore e aumento dal 2024 degli abbonamenti diurni auto da 140 €/mese a 200 €/mese.</li></ul>
Bagni	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tariffa di accesso: 1 Euro IVA inclusa già in vigore dal 2020.</li><li>• Dal 2024 in avanti, accessi costanti e pari al 2023 poiché è conservativamente atteso un calo rispetto al dato ante-crisi del 2019 (-7%) dovuto alla presenza di altri servizi igienici nelle nuove aree commerciali.</li></ul>
Rimborsi Spese	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stima puntuale del management di ABO principalmente basate su previsioni contrattuali relative agli affitti.</li></ul>

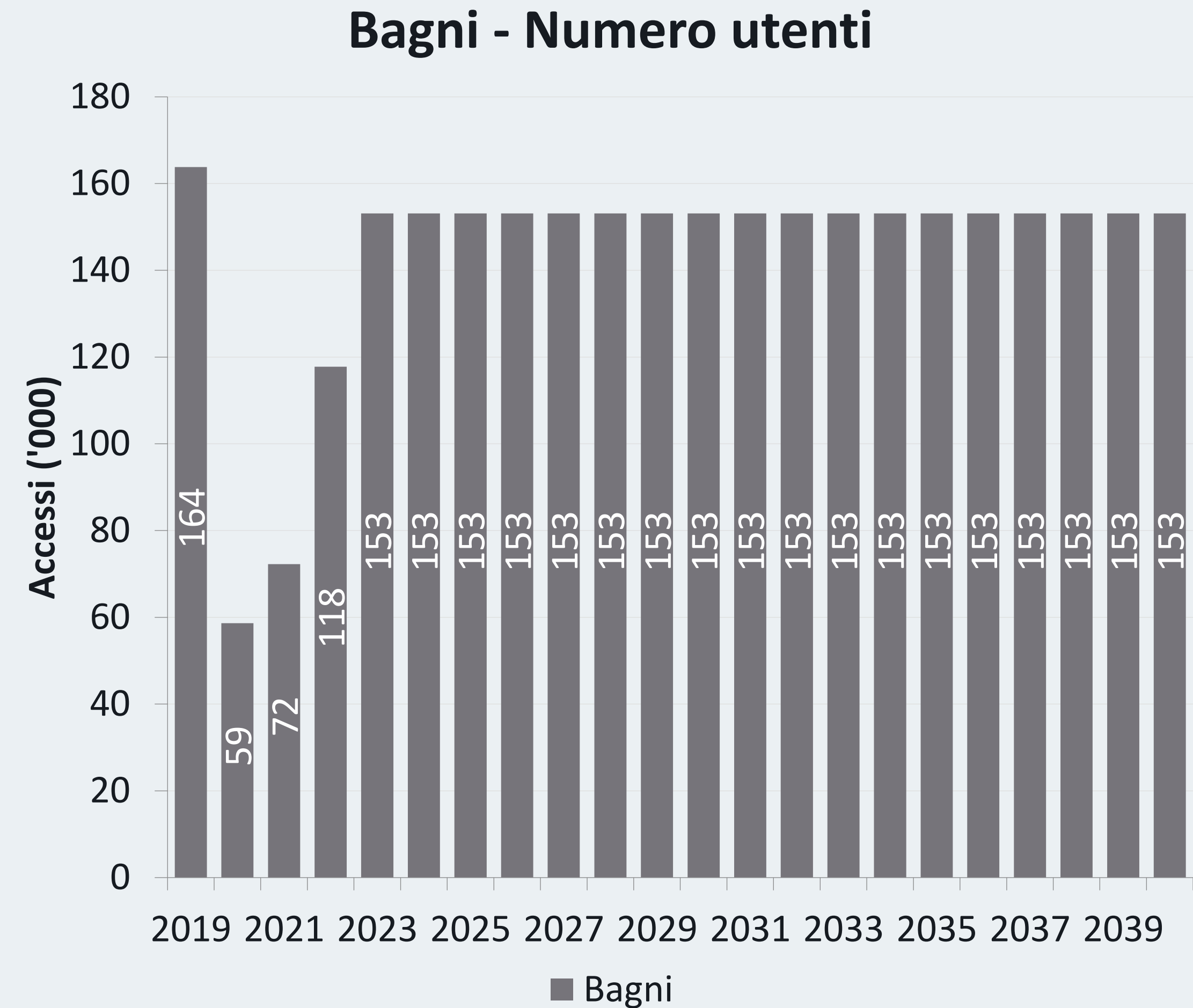
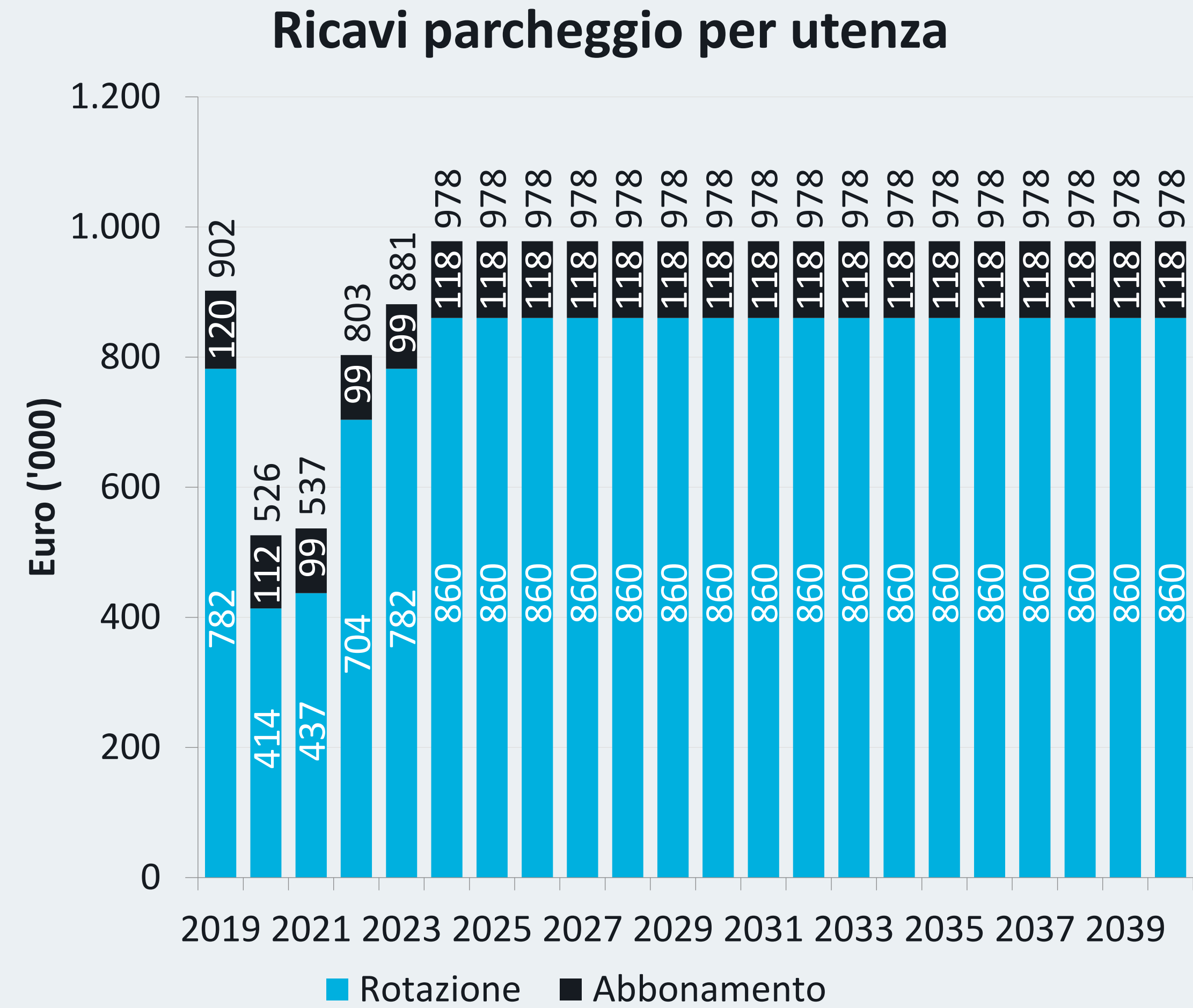
# Ipotesi industriali - Andamento ricavi bus di linea e turistici



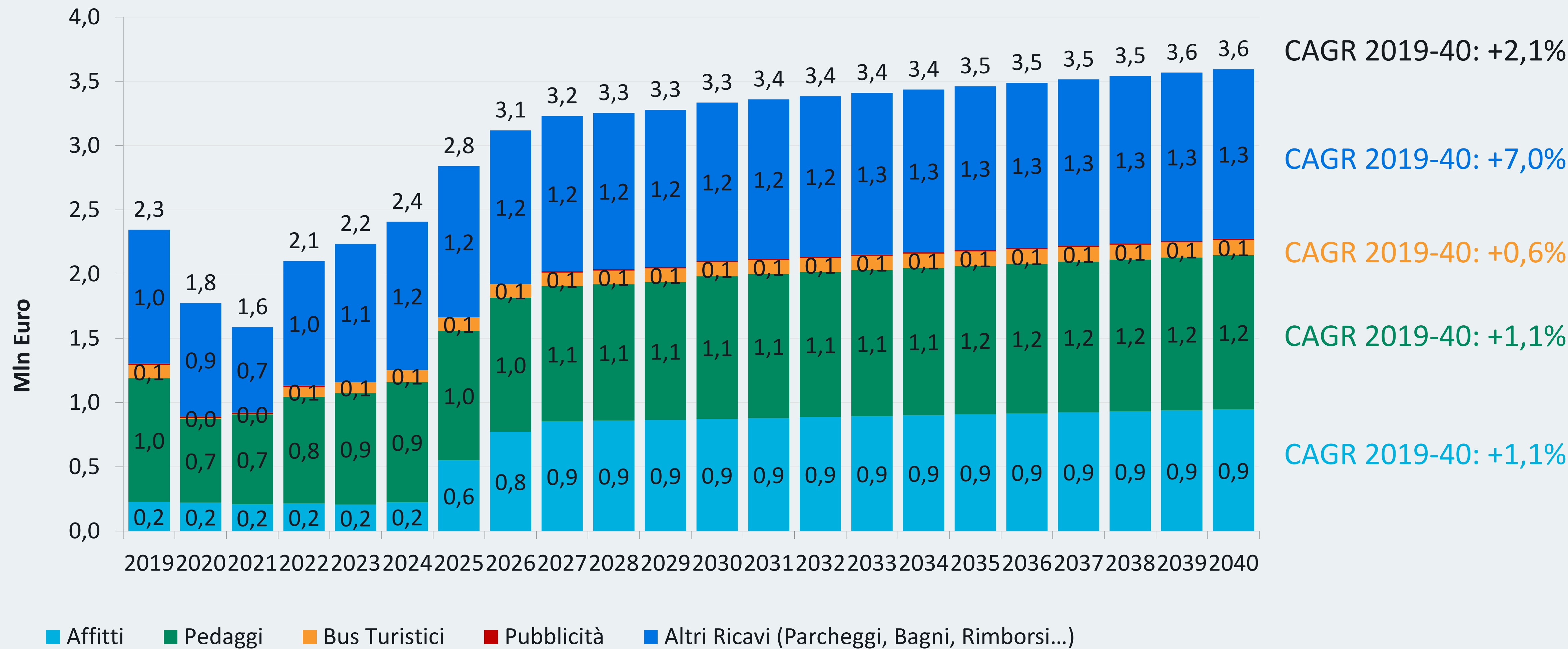
\* Nel 2019 il numero di corse medie «regionale» raggruppa anche il numero di corse medie «provinciale»



# Ipotesi industriali - Analisi parcheggi e bagni



# Ipotesi industriali - Andamento ricavi (valori nominali)





# Ipotesi industriali - Costi per Prestazioni di servizi

Costi della produzione	Driver
Forniture	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conclusione della fornitura di gas nel 2024 a causa del cambio del sistema di riscaldamento (passaggio ad elettrico) e contestuale aumento di circa il 15% dei <b>costi di energia elettrica</b> per l'autostazione.</li><li>• I consumi di <b>energia elettrica per il parcheggio</b> rimangono d'importo costante dal 2022 in avanti.</li><li>• I <b>consumi di acqua</b> autostazione variano anche in base all'andamento del traffico dei bus turistici e dei bus a lunga percorrenza. I costi nel 2023 aumentano di circa 70% rispetto al 2021 e nel 2023 aumentano del 25% rispetto al 2022. Dal 2024 in poi rimangono costanti.</li><li>• Si ricorda che i costi di approvvigionamento di tali servizi sono basati sulla piattaforma Intercent-ER e ABO ha limitati poteri negoziali.</li></ul>
Prestazioni di terzi	<ul style="list-style-type: none"><li>• I valori sono stati stimati puntualmente dai management di ABO.</li><li>• I costi di <b>security</b> incrementano a partire dal 2022 alla luce dello sviluppo immobiliare che prevede maggiori superfici commerciali, per poi rimanere d'importo costante negli anni successivi. Nel 2026 sono più che raddoppiati rispetto il 2021.</li><li>• I costi di <b>gestione e manutenzione informatica</b>, relativi a software gestionali, operativi, piattaforme online e relative manutenzioni, subiscono un incremento del 134% nel biennio 2021-2022 rispetto al 2020, per poi rimanere costanti negli anni successivi.</li><li>• I costi per il <b>Natale</b> vengono sospesi nel periodo 2022-2026, per poi essere ripristinati dal 2027 in avanti quando i lavori di ristrutturazione saranno prossimi al completamento.</li><li>• I costi per <b>Consulenze tecniche</b> nel periodo 2021-2028 sono attesi mediamente pari a 54.000 Euro (si registra un picco nel 2024 di 62.000 Euro e 2025 di 94.000 Euro in concomitanza con le aperture delle attività commerciali). Dal 2029 i costi sono costanti e pari a circa 28.000 Euro.</li><li>• I costi di <b>Assistenza legale</b> nel periodo 2021-2028 sono mediamente pari a 51.000 Euro per effetto dei maggiori costi attesi per la gestione dei nuovi contratti di affitto, delle possibili cause relative al processo di ristrutturazione immobiliare in corso. A partire dal 2029 è previsto un calo e tali spese si attestano a circa 30.000 Euro, poiché si azzerano i costi legali associati alle procedure di gara dei lavori di ristrutturazione.</li></ul>

# Ipotesi industriali - Costi per Prestazioni di servizi

Costi della produzione	Driver
Pulizie	<ul style="list-style-type: none"><li>Le pulizie ordinarie aumentano del 5% dal 2024 per la realizzazione dei nuovi spazi.</li><li>Le pulizie straordinarie dei bagni pari a 5.000 Euro annui rimangono costanti dal 2023 in avanti. A questi costi, nel 2024 si aggiungono i costi di pulizia straordinaria del parcheggio per 10.000 Euro, rinnovati poi ogni 4 anni.</li><li>La custodia e pulizia dei servizi igienici è pari a circa Euro 5.000 Euro mese e viene inserita nel PEF in concomitanza con i periodi di maggiore affluenza dei flussi di traffico turistici.</li><li>I maggiori costi di pulizia per la nuova struttura subentrano nel 2025 e sono pari al 10% del valore del costo della pulizia ordinaria.</li><li>Si ricorda che i costi di approvvigionamento di tali servizi sono basati sulla piattaforma Intercent-ER e ABO ha limitati poteri negoziali.</li></ul>
Manutenzioni	<ul style="list-style-type: none"><li>Valori stimati puntualmente dal management di ABO.</li><li>I costi per <b>fontaniere</b> aumentano per circa 2.000 Euro nel 2023 per poi diminuire di 2.000 Euro dal 2027 in avanti.</li><li>I costi per <b>presidi anti-incendio</b> aumentano per circa il 50% nel triennio 2024-2026 principalmente per il nuovo sistema anti-incendio.</li><li>Nel 2023, per il passaggio da costo a chiamata a canone annuale (così come previsto da contratto), il costo di <b>manutenzione per tabelloni e attrezzature del piazzale dell'autostazione</b> subisce un incremento di 13.500 Euro, mantenuto poi costante negli anni successivi. Inoltre, nel 2024, i costi di manutenzione per ascensore e spurgo incrementano rispettivamente del 75% e 50%.</li><li>A partire dal 2021 vengono inseriti i costi annuali per interventi ordinari di <b>tinteggiatura piazzale e parcheggio</b> (per il solo piazzale e a partire dal 2029 sono previsti interventi quinquennali). Il PEF prevede costi di tinteggiatura straordinaria per immobile e parcheggio nel 2034 per complessivi 58.000 Euro.</li><li>Durante il periodo 2022-2024, i costi di <b>tinteggiatura delle strisce</b> vengono sostenuti solamente nel 2023. Successivamente dal 2025, alla luce dei nuovi spazi, sono così sostenuti: strisce piazzale ogni triennio per 3.000 Euro e dal 2031 per 3.500 Euro, strisce parcheggio per 5.000 Euro ogni anno, strisce piazzale antistante per 2.000 Euro ad anni alterni, le strisce capilinea per 5.000 Euro ad anni alterni.</li></ul>



# Ipotesi industriali - Costi per Prestazioni di servizi

Costi della produzione	Driver
Manutenzioni	<ul style="list-style-type: none"><li>I costi per <b>pavimentazione e per manutenzione nuovi impianti</b> aumentano nel 2023 e nel 2024 principalmente per lavori di muratura relativi all’immobile e ulteriormente nel 2025 per il nuovo costo per canone telepass, la manutenzione delle scale mobili e dei nuovi impianti, nonché dai lavori di muratura relativi alla manutenzione del parcheggio. Dal 2025 in poi rimangono costanti.</li></ul>
Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none"><li>Il costo assicurativo annuo subisce un incremento nel biennio 2025-2026 di circa il 25% per incremento atteso dei nuovi spazi ad uso di ABO e all’aumento del numero di affittuari presenti in autostazione, per poi rimanere costante negli anni successivi.</li></ul>
Spese generali	<ul style="list-style-type: none"><li>Tali costi comprendono le spese per le macchine da ufficio e cancelleria, attrezzatura autostazione, vestiario, bolli, costi indeducibili, contributo unificato, spese amministrative varie, costi di noleggio e spese varie per la gara.</li><li>L’acquisto del materiale elettrico subisce una variazione incrementale del 25% nel 2024, per poi rimanere costante. Tuttavia, nel 2026 e nel 2036 si aggiungono 20.000 Euro in più di spese per il ricambio del led del parcheggio.</li><li>A partire dal 2026, ed eccezione dei costi di sostituzione dei led parcheggio, tali spese rimangono costanti in 63.500 Euro circa.</li></ul>
Compensi CdA e Sindaci	<ul style="list-style-type: none"><li>Incremento del 6% nei compensi al CdA e al Collegio Sindacale nel 2024, 2030 e 2036.</li></ul>
Oneri bancari	<ul style="list-style-type: none"><li>Stimati in circa 5.000 Euro medi annuali.</li></ul>

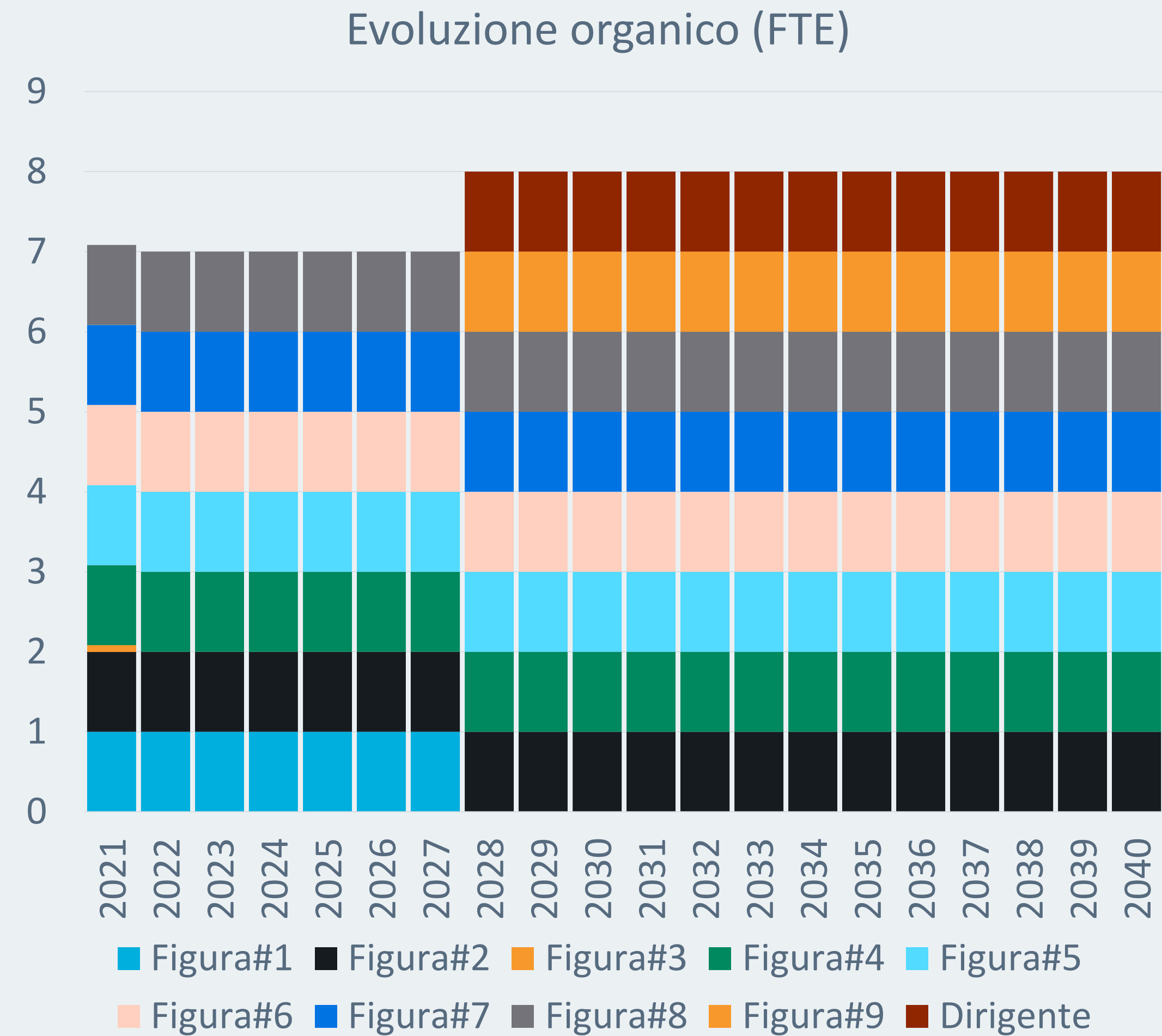
# Ipotesi industriali - Godimento beni di terzi e Oneri diversi di gestione

Costi della produzione	Driver
Godimento beni di terzi	<ul style="list-style-type: none"><li>Tale voce include il canone di concessione per diritto di superficie da corrispondere al Comune di Bologna e anche il canone annuo costante demaniale.</li><li>Fino all’anno 2022 comprende i canoni dovuti per le attrezzature di videosorveglianza, in seguito i beni vengono riscattati.</li></ul>
Tassa rifiuti e IMU	<ul style="list-style-type: none"><li>La tassa per rifiuti subisce un incremento del 25% nel periodo 2024-2027.</li><li>L’IMU è stimata puntualmente dal management di ABO sulla base delle superfici e dell’accatastamento previsto. In particolare, nel 2024 i costi per IMU aumentano del 14% e nel 2025-2026 aumentano del 37% per effetto dei nuovi accatastamenti, per poi rimanere costanti gli anni successivi.</li><li>Tali voci non sono soggette a indicizzazione nel PEF.</li></ul>



# Ipotesi industriali - Costi del personale

Driver
<ul style="list-style-type: none"><li>I costi basati sul più recenti stime di costi attesi per il 2021 al quale sono stati aggiunti scatti salariali attesi (a Euro 22,83 mensili per il personale di movimento e di Euro 25,46 e Euro 24,84 mensili per le due figure amministrative) con cadenza triennale, nonché una previsione di incremento pari a 50 Euro annuo a titolo di incremento del CCNL Commercio e un ulteriore 0,1% annuo a titolo di rivalutazione del costo orario di tutte le indennità (che si adeguano all’aumento del CCNL).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Coefficiente inflattivo non applicato</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Nel calcolo del TFR e dei relativi accantonamenti, il PEF considera le uscite di personale attese: Benazzi a Gennaio 2021 e Zanni a fine 2027</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Costo per formazione pari a circa 9.000 Euro per le 7 persone in forza nel 2021; il costo rimane poi costante in termini reali e incrementato nell’arco piano per la sola l’inflazione.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Evoluzione dell’organico:<ul style="list-style-type: none"><li>Dicembre 2020 → risorsa da 57.500 Euro anno in affiancamento e sostituzione di Benazzi;</li><li>Inizio 2028 → una figura dirigenziale da 85.000 Euro anno;</li><li>Inizio 2028 → risorsa da 48.000 Euro anno per la sostituzione di Zanni.</li></ul></li></ul>



# Ipotesi industriali - Aliquote di ammortamento

Immobilizzazioni	Aliquote in uso
Fabbricato e Piazzale	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ammortamento finanziario (orizzonte 31 dicembre 2040)</li></ul>
Lavori di Ristrutturazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ammortamento finanziario (orizzonte 31 dicembre 2040)</li></ul>
Mobili Ufficio	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10% (vita utile di 10 anni)</li></ul>
Attrezzature	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15% (vita utile di circa 7 anni)</li></ul>
Macchinari d’Ufficio	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20% (vita utile di 5 anni)</li></ul>
Automazione Parcheggio	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15% (vita utile di circa 7 anni)</li></ul>
Beni sotto i 516 Euro	<ul style="list-style-type: none"><li>• 100% (vita utile 1 anno)</li></ul>
Impianto Allarme	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30% (vita utile di circa 3 anni)</li></ul>
Impianto Pubblicitario	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10% (vita utile di 10 anni)</li></ul>
Informatizzazione del Piazzale	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15% (vita utile di circa 7 anni)</li></ul>
Diritto di Superficie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ammortamento finanziario (orizzonte 31 dicembre 2040)</li></ul>
Software	<ul style="list-style-type: none"><li>• 33,33% (vita utile di 3 anni)</li></ul>
Marchio e Brand	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5,6% (vita utile 18 anni)</li></ul>

# Ipotesi finanziarie - Capitale Circolante

WC Ricavi	Ipotesi
Affitti	Dilazione incasso: 60 giorni
Pedaggi	Dilazione incasso: 90 giorni
Bus Turistici	Dilazione incasso: 0 giorni (riscossione in contanti)
Pubblicità	Dilazione incasso: 180 giorni
Altri Ricavi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parcheggio → Dilazione incasso: 0 giorni (riscossione in contanti)</li><li>• Parcheggio Abbonamento → Dilazione incasso: 15 giorni</li><li>• Abbonamento parcheggio esterno → Dilazione incasso: 60 giorni</li><li>• Bagni → Dilazione incasso: 0 giorni (riscossione in contanti)</li><li>• Rimborso spese → Dilazione incasso: 60 giorni</li><li>• Ricavi causa operosa → Dilazione incasso: 15 giorni</li></ul>
WC Costi	Ipotesi
Costi Operativi	Dilazione pagamento: 30 giorni
Demanio Tassa rifiuti IMU Costi personale	Dilazione pagamento: 0 giorni (pagamento a vista)
WC Investimenti	Ipotesi
Investimenti	Su tutti gli investimenti non sono stati conservativamente applicati giorni di dilazione di pagamento (i.e. il pagamento avviene sempre entro l'esercizio)



# Ipotesi finanziarie - Indebitamento

	Importo	Anno	Rimborso	Pre-ammortamento	Tasso di interesse	Tiraggi
Finanziamento BNL	800.000 Euro	2021	2027	2 anni	0,890% (+0,4% upfront fee)	Unica soluzione
Finanziamento Enti soci	7.500.000 Euro	2022	2040	6 anni	1%	Cinque tranches: <ul style="list-style-type: none"><li>• 500.000 Euro al 06/2022</li><li>• 1.200.000 Euro al 06/2023</li><li>• 2.000.000 Euro al 06/2024</li><li>• 1.800.000 Euro al 06/2025</li><li>• 2.000.000 Euro al 06/2026</li></ul>

# Prospetti PEF - Conto Economico

Conto Economico ABO		C 2019	C 2020	F 2021	F 2022	F 2023	F 2024	F 2025	F 2026	F 2027	F 2028	F 2029	F 2030	F 2035	F 2040
Ricavi															
Affitti	€	227.932	221.424	207.787	215.551	206.443	223.396	551.057	773.325	852.692	859.509	866.381	873.307	908.781	945.697
Pedaggi	€	960.274	651.804	699.658	830.000	867.280	936.554	1.006.881	1.044.385	1.052.741	1.061.162	1.069.652	1.109.524	1.154.621	1.201.550
Bus Turistici	€	104.634	8.806	5.123	73.845	84.129	94.413	104.698	105.535	106.379	107.230	108.088	108.953	113.381	117.990
Pubblicità	€	10.488	9.541	9.741	12.374	-	-	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Altri ricavi (Parcheggi, Bagni, Rimborsi)	€	1.042.077	883.076	665.169	969.637	1.077.311	1.152.920	1.178.472	1.195.470	1.208.013	1.216.220	1.224.492	1.232.831	1.275.535	1.319.975
Totale Ricavi	€	2.345.407	1.774.651	1.587.478	2.101.406	2.235.162	2.407.283	2.841.108	3.118.716	3.229.825	3.254.122	3.278.613	3.334.615	3.462.318	3.595.212
Costi operativi															
Prestazione di servizi	€	(1.159.829)	(953.162)	(1.096.223)	(1.124.532)	(1.211.848)	(1.245.659)	(1.357.267)	(1.382.097)	(1.348.415)	(1.363.000)	(1.352.963)	(1.353.579)	(1.416.989)	(1.483.539)
Costi del Personale	€	(423.666)	(368.702)	(415.080)	(429.377)	(440.973)	(451.279)	(453.727)	(455.767)	(458.204)	(549.155)	(550.226)	(554.142)	(566.984)	(576.959)
Godimento bene di terzi	€	(174.167)	(250.682)	(262.217)	(186.258)	(170.921)	(171.356)	(170.921)	(170.921)	(170.921)	(171.356)	(170.921)	(170.921)	(170.921)	(171.356)
Oneri diversi di gestione	€	(186.965)	(160.999)	(175.240)	(175.240)	(175.240)	(192.845)	(234.698)	(240.145)	(249.038)	(249.038)	(249.038)	(249.038)	(249.038)	(249.038)
Totale Costi	€	(1.944.628)	(1.733.545)	(1.948.760)	(1.915.406)	(1.998.981)	(2.061.139)	(2.216.613)	(2.248.929)	(2.226.578)	(2.332.549)	(2.323.148)	(2.327.680)	(2.403.932)	(2.480.892)
EBITDA	€	400.779	41.107	(361.282)	186.000	236.181	346.144	624.495	869.787	1.003.247	921.572	955.465	1.006.934	1.058.386	1.114.320
EBITDA Margin	%	17%	2%	-23%	9%	11%	14%	22%	28%	31%	28%	29%	30%	31%	31%
Totale ammortamenti	€	(179.259)	(157.631)	(170.399)	(170.941)	(187.198)	(265.412)	(376.840)	(590.791)	(641.027)	(790.105)	(851.447)	(874.675)	(799.077)	(762.640)
Accantonamenti per Rischi	€	(128.033)	(47.729)	(1.216)	(1.711)	(1.713)	(1.788)	(2.165)	(2.402)	(2.507)	(2.517)	(2.539)	(2.595)	(2.681)	(2.764)
EBIT	€	93.488	(164.253)	(532.896)	13.348	47.270	78.944	245.490	276.594	359.713	128.951	101.478	129.665	256.629	348.916
Totale Proventi e Oneri finanziari	€	5.205	(5.805)	(7.281)	(9.953)	(17.849)	(32.107)	(49.528)	(66.735)	(75.040)	(75.000)	(70.569)	(64.612)	(33.918)	(1.654)
EBT	€	98.693	(170.058)	(540.177)	3.395	29.421	46.837	195.962	209.858	284.673	53.951	30.909	65.053	222.711	347.262
Imposte sul reddito	€	(47.303)	32.301	132.078	(932)	(10.322)	(18.910)	(63.704)	(67.168)	(88.429)	(23.052)	(17.044)	(25.276)	(68.536)	(98.122)
Utile (perdita) dell'esercizio	€	51.389	(137.757)	(408.100)	2.463	19.099	27.926	132.257	142.690	196.244	30.898	13.865	39.777	154.175	249.140

# Prospetti PEF - Rendiconto Finanziario

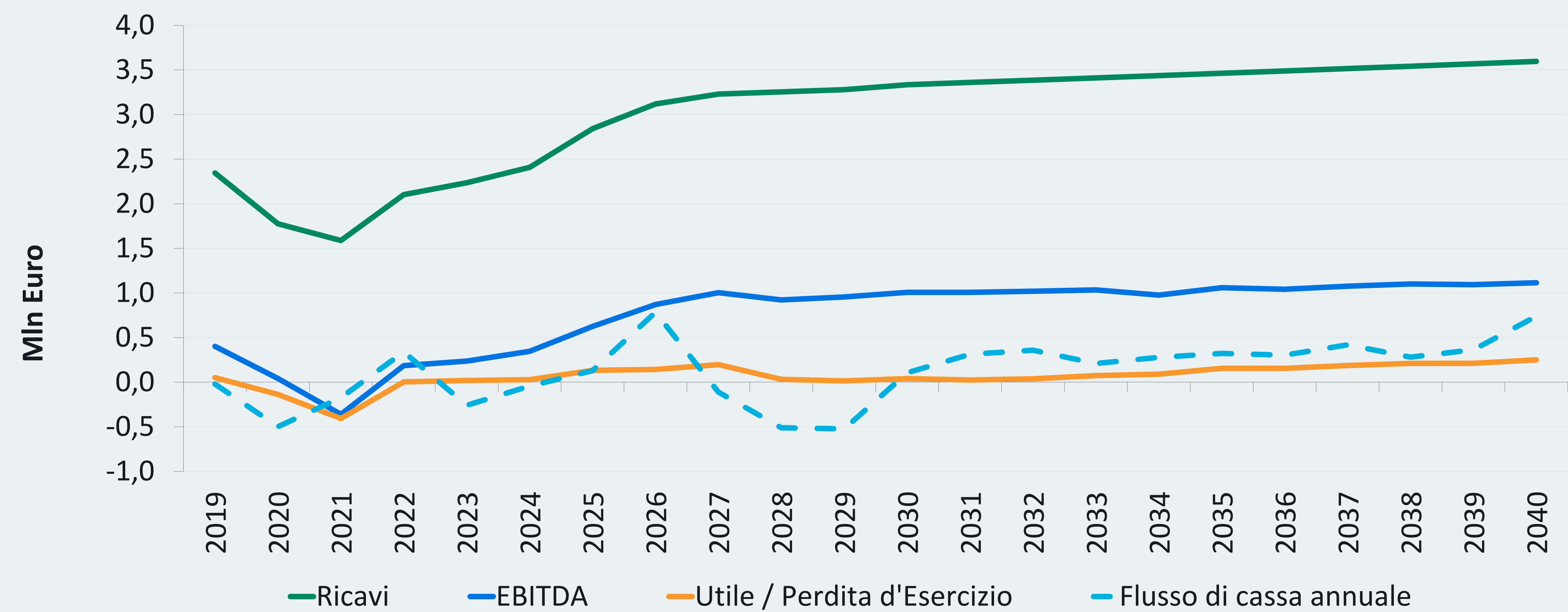
Cash Flow ABO		C 2019	C 2020	F 2021	F 2022	F 2023	F 2024	F 2025	F 2026	F 2027	F 2028	F 2029	F 2030	F 2035	F 2040
Flusso di cassa operativo															
EBITDA	€	400.779	41.107	(361.282)	186.000	236.181	346.144	624.495	869.787	1.003.247	921.572	955.465	1.006.934	1.058.386	1.114.320
Working Capital	€	223.199	(503.632)	(357.282)	(110.368)	1.222	(9.725)	(22.420)	(26.834)	27.908	(13.723)	4.188	(16.955)	2.032	20.971
Imposte	€	(47.303)	32.301	132.078	(932)	(10.322)	(18.910)	(63.704)	(67.168)	(88.429)	(23.052)	(17.044)	(25.276)	(68.536)	(98.122)
TFR	€	21.450	21.695	(45.245)	22.867	23.205	23.581	23.960	24.317	24.712	(67.080)	30.506	31.031	33.683	36.813
Flusso di cassa operativo	€	598.125	(408.529)	(631.731)	97.568	250.285	341.089	562.330	800.102	967.438	817.717	973.115	995.735	1.025.565	1.073.982
Flussi di cassa da attività d'investimento															
Investimenti	€	(625.623)	(84.399)	(334.825)	(249.346)	(1.544.200)	(2.153.882)	(1.983.878)	(1.747.142)	(953.226)	(958.774)	(832.000)	(225.500)	(39.000)	(2.000)
Flussi di cassa da attività d'investimento	€	(625.623)	(84.399)	(334.825)	(249.346)	(1.544.200)	(2.153.882)	(1.983.878)	(1.747.142)	(953.226)	(958.774)	(832.000)	(225.500)	(39.000)	(2.000)
Flussi finanziari derivanti da attività di finanziamento															
Prestiti finanziari	€	-	-	800.000	500.000	1.200.000	2.000.000	1.800.000	2.000.000	-	-	-	-	-	-
Rimborso dei prestiti finanziari	€	-	-	-	-	(147.841)	(198.661)	(200.435)	(202.225)	(50.838)	(294.905)	(594.240)	(600.197)	(630.892)	(330.751)
Oneri finanziari	€	5.205	(5.805)	(7.281)	(9.953)	(17.849)	(32.107)	(49.528)	(66.735)	(75.040)	(75.000)	(70.569)	(64.612)	(33.918)	(1.654)
Flussi fin. da att. di finanziamento	€	5.205	(5.805)	792.719	490.047	1.034.310	1.769.232	1.550.037	1.731.040	(125.878)	(369.905)	(664.809)	(664.809)	(664.809)	(332.405)
Cassa inizio periodo															
Cassa inizio periodo	€	1.123.812	1.101.520	602.786	428.950	767.218	507.613	464.052	592.541	1.376.541	1.264.875	753.913	230.219	1.493.071	3.178.638
Flusso di cassa di periodo															
Flusso di cassa di periodo	€	(22.292)	(498.734)	(173.837)	338.269	(259.605)	(43.561)	128.489	784.000	(111.666)	(510.961)	(523.695)	105.426	321.756	739.577
Cassa fine periodo															
Cassa fine periodo	€	1.101.520	602.786	428.950	767.218	507.613	464.052	592.541	1.376.541	1.264.875	753.913	230.219	335.644	1.814.827	3.918.215



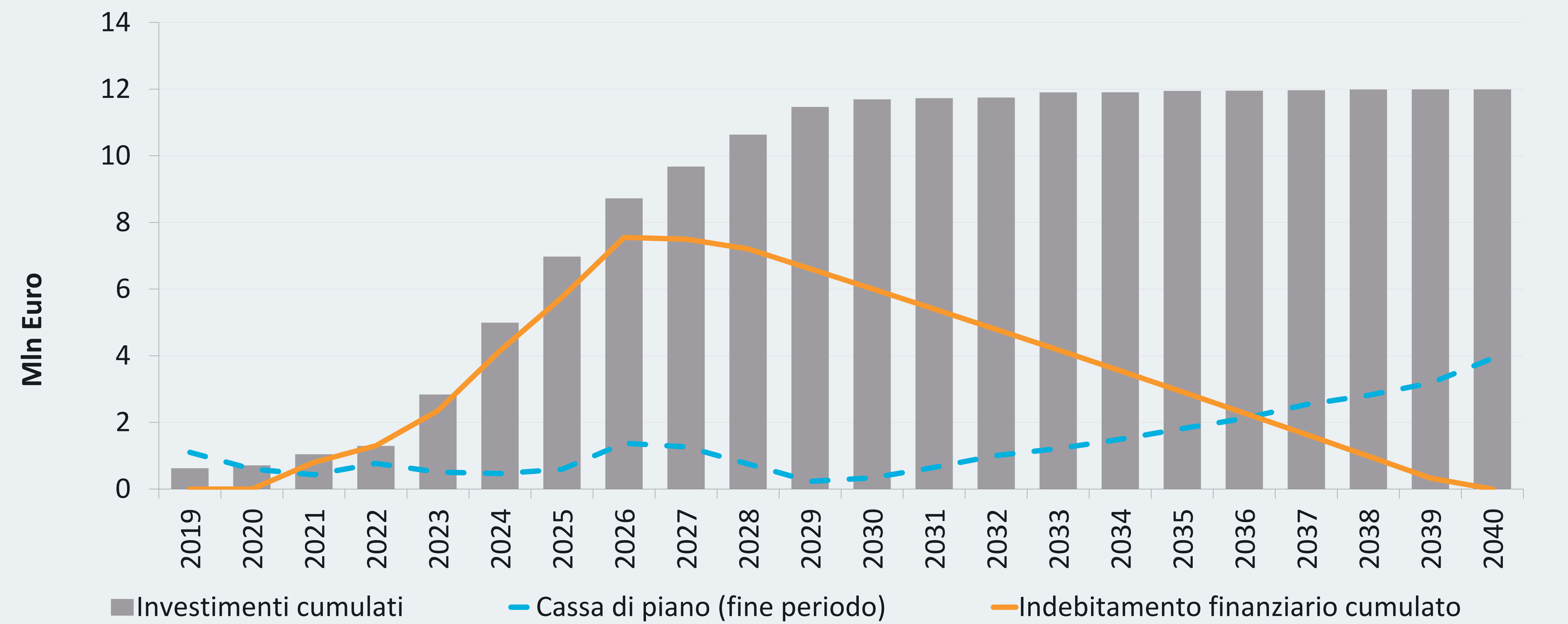
# Prospetti PEF - Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale ABO		C 2019	C 2020	F 2021	F 2022	F 2023	F 2024	F 2025	F 2026	F 2027	F 2028	F 2029	F 2030	F 2035	F 2040
IMPIEGHI															
Immobilizzazioni immateriali	€	437.417	403.161	377.221	356.636	332.792	306.612	283.765	270.919	248.073	225.228	212.382	189.536	95.318	-
Immobilizzazioni materiali	€	1.472.053	1.433.077	1.623.443	1.722.432	3.103.279	5.017.930	6.647.814	7.817.011	8.152.055	8.343.570	8.336.969	7.710.639	3.781.005	9.413
Immobilizzazioni finanziarie	€	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352	65.352
Totale immobilizzazioni	€	1.974.822	1.901.590	2.066.016	2.144.421	3.501.423	5.389.894	6.996.931	8.153.282	8.465.481	8.634.150	8.614.703	7.965.528	3.941.674	74.765
Crediti verso clienti	€	327.231	155.846	158.916	260.769	261.209	276.098	350.980	398.271	419.073	421.157	425.575	436.586	453.749	470.320
Crediti tributari	€	34.495	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	22.616	22.616	22.616	24.483	26.960
Imposte anticipate	€	55.768	88.069	220.147	223.830	221.272	213.287	175.843	136.359	82.119	72.504	67.095	55.706	33.299	33.299
Crediti v/altri	€	2.762	148	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ratei e risconti attivi	€	3.344.324	3.184.049	3.027.787	2.868.303	2.708.820	2.548.899	2.389.416	2.229.932	2.070.959	1.911.573	1.752.623	1.593.672	798.484	2.861
Debiti v/fornitori	€	(731.037)	(242.481)	(97.604)	(93.688)	(99.604)	(102.103)	(111.556)	(113.597)	(110.829)	(111.721)	(111.202)	(111.253)	(116.465)	(121.602)
Debiti v/controlianti	€	(3.454.880)	(3.290.360)	(3.125.840)	(2.961.320)	(2.796.800)	(2.632.280)	(2.467.760)	(2.303.240)	(2.138.720)	(1.974.200)	(1.809.680)	(1.645.160)	(822.560)	-
Debiti tributari	€	(40.233)	(22.750)	(21.374)	(25.989)	(24.523)	(24.535)	(36.710)	(22.797)	(27.879)	(21.374)	(33.009)	(23.626)	(47.039)	(53.346)
Debiti v/ist. di previd. e di sicur. Soc.	€	(22.809)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)	(13.767)
Altri debiti	€	(159.142)	(83.134)	(90.272)	(90.000)	(90.189)	(90.399)	(90.519)	(90.708)	(90.919)	(103.680)	(103.869)	(104.034)	(104.908)	(105.209)
Ratei e risconti passivi	€	(12.713)	(7.066)	(8.556)	(10.046)	(11.260)	(12.105)	(12.576)	(12.670)	(12.670)	(12.670)	(12.670)	(12.670)	(12.670)	(12.670)
Fondi per rischi ed oneri	€	(158.307)	(129.056)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)	(53.873)
Capitale Circolante	€	(814.542)	(358.639)	(2.573)	106.084	103.149	111.085	131.341	155.773	125.359	136.564	129.837	144.197	138.732	172.973
TOTALE IMPIEGHI	€	1.160.280	1.542.951	2.063.444	2.250.505	3.604.573	5.500.979	7.128.273	8.309.055	8.590.840	8.770.714	8.744.540	8.109.725	4.080.407	247.737
FONTI															
Cassa	€	(1.101.520)	(602.786)	(428.950)	(767.218)	(507.613)	(464.052)	(592.541)	(1.376.541)	(1.264.875)	(753.913)	(230.219)	(335.644)	(1.814.827)	(3.918.215)
Debiti v/finanziatori	€	-	-	800.000	1.300.000	2.352.159	4.153.498	5.753.063	7.550.838	7.500.000	7.205.095	6.610.855	6.010.658	2.918.201	0
Posizione finanziaria netta	€	(1.101.520)	(602.786)	371.050	532.782	1.844.546	3.689.445	5.160.522	6.174.297	6.235.125	6.451.182	6.380.637	5.675.014	1.103.374	(3.918.215)
TFR	€	231.227	252.923	207.678	230.545	253.750	277.330	301.291	325.608	350.320	283.240	313.745	344.776	507.848	685.833
Capitale	€	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043	157.043
Riserve di rivalutazione	€	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390	1.106.390
Riserva legale	€	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600
Riserva straordinaria	€	596.681	648.071	510.313	102.213	104.677	123.775	151.702	283.959	426.649	622.893	653.791	667.656	932.507	1.848.478
Altre riserve	€	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469	77.469
Utile (perdita) dell'esercizio	€	51.389	(137.757)	(408.100)	2.463	19.099	27.926	132.257	142.690	196.244	30.898	13.865	39.777	154.175	249.140
Totale patrimonio netto	€	2.030.572	1.892.815	1.484.715	1.487.178	1.506.277	1.534.203	1.666.460	1.809.151	2.005.394	2.036.293	2.050.158	2.089.935	2.469.184	3.480.120
TOTALE FONTI	€	1.160.280	1.542.951	2.063.444	2.250.505	3.604.573	5.500.979	7.128.273	8.309.055	8.590.840	8.770.714	8.744.540	8.109.725	4.080.407	247.737

# Grafici PEF - Conto Economico



# Grafici PEF - Situazione finanziaria





# Considerazioni conclusive - Analisi del PEF

Area	Commento
Margine Operativo Lordo	<ul style="list-style-type: none"><li>Il Margine Operativo Lordo medio dal 2026 in avanti si attesta a circa il 30%, circa +10 punti percentuali in più rispetto al biennio 2018-2019 (pari a circa 18%) considerato un periodo di regime basato però sull'attuale configurazione commerciale e operativa dell'autostazione.</li></ul>
Risultato d'esercizio	<ul style="list-style-type: none"><li>Il risultato di esercizio torna ad essere positivo nel 2022 e in crescita fino al 2027 per poi flettere nel periodo 2028-2029 per effetto dei maggiori ammortamenti derivanti dallo sfruttamento economico delle nuove aree e dell'ingresso della figura dirigenziale nell'organico.</li></ul>
Autofinanziamento	<ul style="list-style-type: none"><li>Il PEF mostra una capacità di ABO di generare autofinanziamento netto a partire dall'anno 2030, dopo 3 anni dall'avvio del rimborso del finanziamento contratto con gli Enti soci e dopo 5 anni dalla conclusione dei lavori di ristrutturazione</li></ul>
Cassa di piano	<ul style="list-style-type: none"><li>La cassa di fine esercizio in arco piano, per effetto delle strategie di finanziamento proposte, risulta essere sempre positiva con un valore minimo di circa Euro 200.000 nell'anno 2029 per effetto dell'inizio della restituzione del prestito soci.</li></ul>
TIR di progetto	<ul style="list-style-type: none"><li>Il Tasso Interno di Rendimento di Progetto Post-Imposte calcolato sul periodo 2021-2040 è positivo e pari a circa 5,3%</li></ul>
Payback period	<ul style="list-style-type: none"><li>Il periodo di rientro degli investimenti è previsto in circa 15 anni; l'analisi del dato deve tenere in considerazione nei flussi di cassa utilizzati per il calcolo dell'indicatore sono inclusi anche gli investimenti ricorrenti (in autofinanziamento).</li></ul>

# Considerazioni conclusive - Futuri upside

Area	Commento
Investimenti per efficienza energetica	<ul style="list-style-type: none"><li>I benefici dagli investimenti per efficienza energetica inclusi nel PEF conservativamente generano parziali riduzioni dei costi attesi per l’approvvigionamento di energia e ricavi da meccanismi di incentivazione fiscali. Tali futuri benefici potranno migliorare la performance economica dell’autostazione.</li><li>A tal proposito si ricorda che gli investimenti in efficienza energetica inseriti nel piano sono:<ul style="list-style-type: none"><li>Realizzazione impianto fotovoltaico per Euro 360.000;</li><li>Progetto NEA - impianto di pavimentazione del piazzale per il recupero dell’energia cinetica e termica prodotta dal passaggio degli autobus per Euro 500.000 nel 2029.</li></ul></li></ul>
Estensione degli orari di apertura dell’autostazione	<ul style="list-style-type: none"><li>L’autostazione a oggi è aperta 24/24 ore ed è dunque pronta a fronteggiare eventuali incrementi di domanda per fasce orarie low-peak.</li></ul>
Pubblicità	<ul style="list-style-type: none"><li>Il futuro layout dei locali dell’autostazione e l’aumento atteso nelle presenze di pubblico e viaggiatori nell’autostazione potrebbe incrementare i ricavi pubblicitari ad oggi conservativamente assunti in Euro 10.000 anno.</li></ul>
Ricavi da affitti	<ul style="list-style-type: none"><li>I ricavi da affitti nel PEF non tengono conservativamente conto dei ricavi incrementali derivanti dalle royalties sul fatturato eccedente determinate soglie, così come specificamente previsto nei contratti di alcuni affittuari.</li></ul>

# Considerazioni conclusive - Analisi dei principali rischi

Rischi di progetto	Commento	Fattori mitiganti
<b>Rischio Covid-19</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Variazioni della domanda dovute da eventi e circostanze eccezionali attribuibili alla crisi pandemica in corso e attualmente non prevedibili.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio non mitigabile.</li> </ul>
<b>Rischio incassi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'attuale periodo di crisi e il l'atteso periodo di ripresa potrebbero incidere negativamente sulle capacità finanziarie degli operatori affittuari degli spazi commerciali e delle autolinee. Il presente PEF assume che Autostazione di Bologna sia in grado di raggiungere un target medio di piano pari a 60 giorni sugli incassi degli affitti e 90 giorni sugli incassi dei pedaggi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prevedere cauzioni e garanzie nei contratti di affitto.</li> <li>Per le autolinee il rischio è scarsamente mitigabile.</li> </ul>
<b>Rischio di costruzione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si precisa che le tempistiche del piano dei lavori di ristrutturazione potrebbero variare per circostanze ad oggi non prevedibili, così come anche i costi di realizzazione degli interventi di riqualificazione. A tal proposito si precisa, inoltre, che il presente PEF non considera eventuali aumenti nelle tempistiche e nei costi di attuazione dell'intervento rispetto a quelli indicati dal management di ABO.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sui rischi relativi ad allungamento dei tempi e dei costi di realizzazione degli interventi si raccomanda di utilizzare standard contrattuali che prevedano delle salvaguardie per ABO.</li> <li>Inoltre, per quanto riguarda gli extra costi si riscontra una costruzione del piano di investimenti con approccio modulare e che lo stesso potrebbe più essere oggetto di aggiornamento per ridurre o spostare nel tempo alcuni interventi non prioritari.</li> </ul>



# Considerazioni conclusive - Analisi dei principali rischi

Rischi di progetto	Commento	Fattori mitiganti
<b>Rischio di domanda del mercato immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I ricavi da affitti rappresentano la principale fonte di flussi di cassa utili a ripagare l'investimento previsto in lavori di ristrutturazione dell'autostazione. Gli scenari futuri di evoluzione del mercato immobiliare ad oggi sono scarsamente prevedibili e potrebbero incidere sulla redditività del PEF e sulle capacità dell'Autostazione di generare autofinanziamento negli anni successivi al completamento dei lavori.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alcuni dei nuovi contratti sono con affittuari già presenti in autostazione, che hanno già manifestato interesse a rimanere. Per altri spazi (es. centro commerciale e parafarmacia) esistono già delle manifestazioni di interesse.</li> <li>Selezionare advisor immobiliare qualificato.</li> </ul>
<b>Rischio finanziario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli Enti soci dovranno reperire sufficienti risorse per supportare il piano di investimenti e accettare il periodo di pre-ammortamento proposto nel presente PEF pari a 6 anni, affinché nel periodo di piano non si debba ricorrere ad ulteriori finanziamenti per mantenere disponibilità di liquidità minime di fine periodo sopra la soglia di Euro 200.000 anno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poco mitigabile vista l'attuale scarsa possibilità da parte di ABO di accedere ad ulteriori finanziamenti bancari.</li> </ul>
<b>IMU, Tassa Rifiuti e altre tasse locali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tali voci sono di difficile stima ad oggi e potrebbero subire variazioni in aumento non prevedibili in fase di accatastamento dell'immobile o per decisione dell'Amministrazione Comunale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non mitigabile</li> </ul>

# Grazie

---

Contatti:

**Raffael Massa**

Associate Director

Raffael.Massa@steergroup.com

**Fabrizio Carippo**

Associate

Fabrizio.Carippo@steergroup.com

**DISCLAIMER:** Le informazioni contenute in questo documento sono da considerarsi riservate, ogni destinatario riconosce la riservatezza delle informazioni ivi incluse e si impegna a non diffonderle in alcun modo. Chiunque utilizzi una qualsiasi parte del presente documento senza l'espressa autorizzazione scritta da parte di Steer è da considerarsi responsabile per ogni eventuale perdita o danno che ne derivi. Steer ha effettuato le proprie analisi utilizzando tutte le informazioni disponibili al momento della redazione del presente documento e rileva come il sopraggiungere di nuovi dati e informazioni potrebbe alterare la validità dei risultati e delle conclusioni qui presentate. Steer non si ritiene pertanto responsabile per variazioni nelle conclusioni dovute da eventi e circostanze attualmente non prevedibili.

**steer**