



Allegato Tecnico:

Informazioni essenziali per la selezione preliminare di potenziali opportunità di investimento

- Settore:** **infrastrutture di vario tipo** incluse quelle **impiantistiche** e **immobiliari**. Al momento la Società ha **attivato iniziative nei settori** dei **parcheggi**; delle **RSA (health care)**; della **generazione elettrica da fonti rinnovabili** (idroelettrico, eolico, biogas) e **dell'efficienza energetica**. **Progetti in altri settori potranno essere esaminati**, previa **accurata analisi preliminare dei mercati di riferimento e subordinatamente all'adeguamento della struttura organizzativa di Arpinge**. **In ambito immobiliare** sono esclusi al momento investimenti nei settori del **residenziale, uffici e commerciale** a meno che non siano ricompresi funzionalmente in operazioni più ampie rientranti tra quelle “*core*”. Ciò in quanto gli investimenti immobiliari rientrano tipicamente negli obiettivi dei fondi di investimento dedicati al Real Estate presenti sul mercato e ampiamente partecipati dai soci fondatori. In definitiva, quindi, in ambito immobiliare **possono essere valutate iniziative legate a servizi** quali la sanità (RSA); il ricettivo turistico; le destinazioni per studenti (Campus); l'edilizia scolastica, se presenta un'adeguata capacità di remunerazione dell'investimento);
- Dimensione:** progetti di media dimensione, con investimenti complessivi orientativamente compresi tra i 10 e i 40 mln di euro ed un impegno diretto di Arpinge compreso tra i 5 e i 15mln di euro (a seconda della rilevanza del progetto e del suo contributo relativo al portafoglio degli investimenti della Società). Il moltiplicatore tra l'impegno diretto di Arpinge e l'investimento complessivo dell'operazione dipende dalla presenza di eventuali *partner* e dal grado di bancabilità dei progetti (leva finanziaria).

Arpinge S.p.A.

Via Crescenzio, 16 - 00193 Roma

tel. +39 06 97605434 - fax +39 06 92943374 - www.arpinge.it - arpinge@arpinge.it

Partita IVA e Codice Fiscale: 12539251004

Capitale sociale: deliberato e sottoscritto euro 100.000.000, versato euro 50.720.000



Breve descrizione generale del

Progetto: Una breve descrizione dell'iniziativa che metta in evidenza l'oggetto dell'investimento, le sue caratteristiche tecniche e funzionali, le parti eventualmente già coinvolte nel progetto (con evidenza di eventuali conflitti di interesse); la rilevanza ed utilità dell'iniziativa nonché la sua valenza commerciale (specificando gli elementi oggettivi che supportano la solidità dei flussi di cassa attesi del progetto a prescindere da mere opinioni o visioni soggettive), costituiscono elementi fondamentali di valutazione. Al fine di inquadrare l'operazione nelle diverse categorie di interesse della società, va in particolare evidenziato se l'investimento è già completamente a reddito ("*operating assets*"), se ha una componente reddituale esistente e richiede tuttavia ulteriori investimenti per completamenti, ristrutturazioni o riqualificazioni ("*value added*") oppure, infine, se è da progettare e/o costruire ex-novo ("*greenfield*").

Elementi tecnici: Descrizione degli elementi tecnici, tecnologici, architettonici e progettuali distintivi dell'iniziativa, con particolare attenzione ad evidenziare eventuali rischi legati a tecnologie sperimentali o a realizzazioni particolarmente complesse. La disponibilità di verifiche preliminari (*due diligence*) sugli aspetti tecnici fondamentali, verificabili in data room (anche virtuale), costituisce elemento qualificante della proposta.

Mercato di riferimento: occorre indicare il mercato di riferimento dei servizi legati alle opere da realizzare, le sue dinamiche nel bacino geografico di riferimento e la fonte delle informazioni e delle eventuali previsioni per il futuro. La descrizione del mercato – inclusa un'analisi della concorrenza al progetto – e degli eventuali elementi di mitigazione dei rischi legati ai flussi di cassa prevedibili per il futuro (es. contratti di medio lungo periodo con controparti solide e credibili; tariffe regolate, ecc.) costituisce l'elemento centrale di ogni valutazione della Società.



Struttura operazione: si tratta di indicare la struttura dell'operazione ovvero le principali parti potenzialmente coinvolte, i rispettivi ruoli, i nominativi di quelle eventualmente già coinvolte o interessate all'operazione, con una descrizione delle medesime che includa dati di bilancio ed eventuali conflitti di interesse nell'operazione;

Tipologia di progetto: specificare se il progetto è totalmente da realizzare o ristrutturare e non produce ancora rendimenti (*greenfield*); se è in parte da realizzare o ristrutturare mentre in parte già genera redditi (*Value Added*) ovvero se è esistente e pienamente operativo con potenziale di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Sotto il profilo reddituale specificare se il progetto prevede ricavi derivanti da attività a libro mercato oppure da contratti di medio-lungo termine o ancora da attività regolate con tariffe pre-stabilite

Eventuali Promotori: **Arpinge può considerare progetti promossi da soggetti terzi**, di natura pubblica e privata, valutandone la solidità industriale, economica e finanziaria e il valore aggiunto conferito da un'eventuale *partnership*.

Modalità di intervento: **Arpinge non è una banca e pertanto non fornisce supporto in termini di credito o finanziamenti.** I propri investimenti sono nella forma **di capitale di rischio (equity)**, preferibilmente con quote di maggioranza, con rischi opportunamente delimitati sulla base dei principi tipici della finanza di progetto. **L'allocazione dei rischi** tra le parti coinvolte nel progetto (a carico di chi è effettivamente in grado di gestirli) e **l'allineamento di interesse** con eventuali partner e proponenti costituiscono due elementi particolarmente importanti di valutazione. La Società può investire anche in concessioni e generalmente predilige forme di intervento nelle quali le risorse sono destinate agli investimenti piuttosto che alle transazioni meramente commerciali (es. concessioni di valorizzazione con il pubblico; formule di pagamento progressivo del prezzo con *earn-out* legato al raggiungimento di obiettivi minimi di redditività nel privato).



Conflitti di interesse: ogni eventuale partnership deve essere ispirata al più ampio allineamento di interesse con Arpinge. L'eventuale presenza di conflitti di interesse, ove non opportunamente neutralizzata, costituisce elemento negativo ai fini di una valutazione dell'investimento;

Tempistiche: Indicazione dell'arco temporale minimo necessario per (i) l'avvio dei lavori (completamento dell'iter autorizzativo) e (ii) realizzazione dei lavori (periodo di costruzione);

Durata formale: Indicare se un determinato investimento ha una durata massima prevista (es. una concessione) o ha durata indefinita (proprietà)

Business Plan: La presenza di un *Business Plan* che rappresenti i flussi di cassa di progetto, meglio se certificato e validato da un'istituzione finanziaria, costituisce un elemento fondamentale di valutazione della solidità di una proposta di investimento.

Periodo di recupero del

capitale: La rapidità e la relativa certezza con cui si recupera il capitale investito costituiscono un elemento estremamente favorevole di valutazione. Il Business Plan di ogni progetto proposto dovrà quindi indicare – tra le altre cose – il periodo di prevedibile rientro dell'investimento.

Ricavi e margini

a regime: Il Business Plan dovrà indicare i ricavi e dei margini previsti (ricavi meno costi operativi esclusi oneri finanziari) per l'attività svolta grazie alle opere acquisite, riqualificate o realizzate a partire dal primo anno di completa operatività del progetto;

Ritorno atteso (IRR): Il rapporto tra rischio e rendimento deve risultare equo caso per caso. Pertanto il rendimento minimo atteso viene analiticamente valutato dalla Società per ogni operazione con riferimento al costo implicito del capitale calcolato per il settore di riferimento, opportunamente ponderato con i rischi



specifici di progetto (deviazione dal rischio medio di settore). Il rendimento atteso viene comunemente calcolato in termini di IRR. **Sebbene il rendimento target vari da caso a caso, in termini generali non vengono esaminati progetti che abbiano un IRR (*Internal Rate o Return*) minimo atteso inferiore al 7% netto medio annuo;**

Analisi dei rischi:

un'articolata **analisi dei principali rischi legati all'investimento** e delle soluzioni adottate ai fini della loro mitigazione, copertura o eliminazione costituisce un elemento fondamentale di selezione da parte della società. La presenza di un'analisi di "sensitività" che individui i fattori di rischio che hanno una maggiore elasticità rispetto all'IRR e gli effetti sull'IRR di variazioni impreviste in tali elementi costituisce un elemento rilevanti al fine del giudizio di completezza della documentazione inviata.