DEMO COMPANY

VetApp · PetApp · Marketplace

ESTRATTO DEMO

del documento integrale di 88 pagine · versione anonimizzata

RELAZIONE DI VALUTAZIONE PRE-MONEY

Valore del capitale di Demo Company S.r.l. alla delibera di aumento di dicembre 2026

Sei metodi, tre scenari, cap table e rendimento per l'investitore del round seed da 500.000 €

COPIA DEMO

DEMO COMPANY **S.r.l. — startup innovativa · Milano**

o · settembre 2026 · data di riferimento 31/12/2026

Redatto da Creazioneimpresa S.r.l. Società Benefit · Viale Luigi Majno 28, Milano

Sintesi in una pagina

Gli elementi che decidono la lettura: il valore, l'intervallo, il confronto con il cap della lettera di intenti e le variabili che muovono il risultato. Ogni numero è ripreso dalle sezioni indicate.

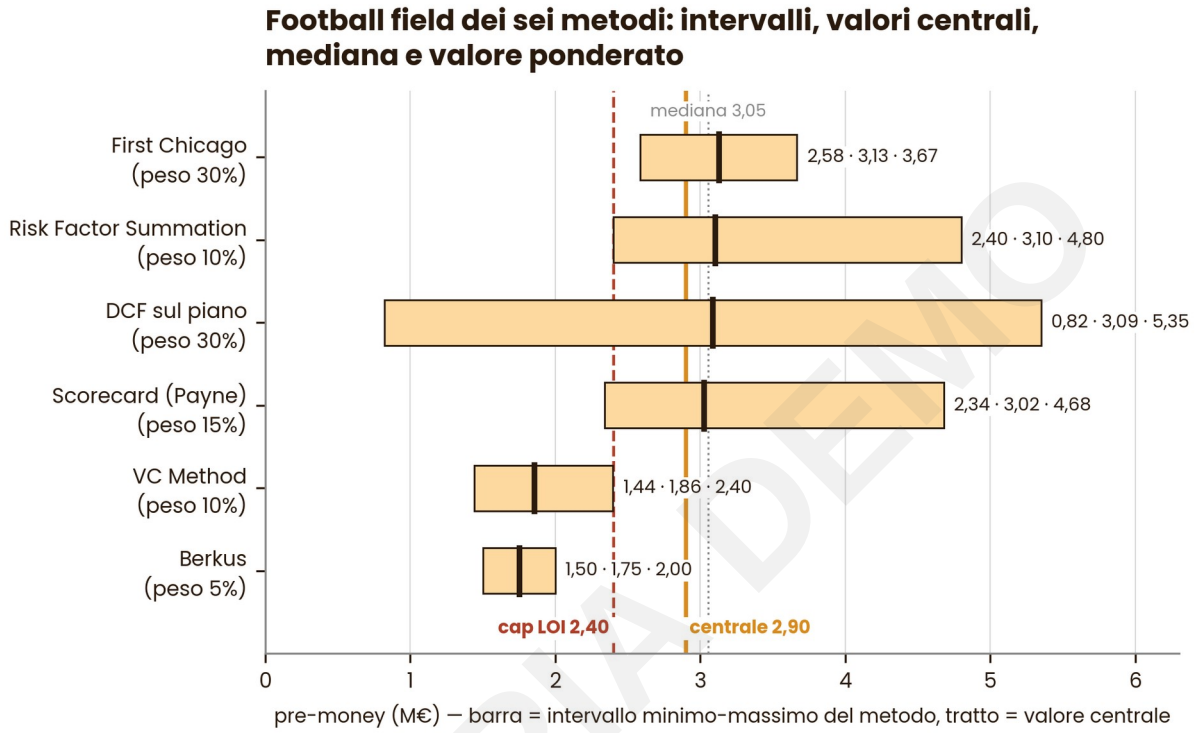


Figura 1 — *Football field dei sei metodi con il valore centrale ponderato, la mediana e il cap della LOI*

Tabella 2 — Sintesi della valutazione in otto righe

Che cosa	Esito	Dove
Valore pre-money centrale	2.899.912 € (arrotondato 2.900.000 €) per il 100% del capitale alla delibera di dicembre 2026	sezione 14
Intervallo minimo-massimo	1.832.311 € – 4.226.469 € (Σ pesi × minimi / massimi dei metodi); mediana dei sei centrali 3.054.344 €	sezione 14
Post-money e quota al valore centrale	3.399.912 €; investitori di categoria C al 14,71% con 500.000 €	sezione 15
Confronto con il cap LOI (2,4 M€)	Il cap è inferiore al valore centrale del 17,2% e si colloca nel quarto basso dell'intervallo (posizione 0,24 tra minimo e massimo): è un prezzo scontato riconosciuto agli early adopter. Per l'art. 3.1 della LOI il cap vincola per gli sconti fino al 17%; oltre (finestra 1 al 20%, premi dimensionali) prevale il valore asseverato scontato	sezione 30
Le variabili che contano	Base dei multipli (run-rate del quarto trimestre 2029: ricavi 2,21 M€, EBITDA 826 k€); costo del capitale 20%; multipli di uscita 3,0x ricavi e 15x EBITDA; IRR obiettivo 50% e diluizione 20%	sezioni 17, 27 e 28
Robustezza	Sotto il cap solo con i multipli applicati ai dodici mesi 2029 anziché al run-rate (2,22 M€) o con i multipli al minimo dell'intervallo (2,20 M€); con Ke 25% 2,63 M€	sezione 28
Rendimento per un ticket da 50 k€	Al cap: 2,74x lordo e 7,83x netto della detrazione 65% nello scenario Base (IRR 40,0% lordo, 98,6% netto)	sezione 32
Contributi pubblici	Esclusi da ogni metodo: upside non contabilizzato	sezioni 1 e 53

Fonte: sezioni 14-32 e appendici

COPIA DEMO

Indice

Nota di riservatezza e chiave di lettura 2
Sintesi in una pagina 4
1. Premessa metodologica 8
2. Company summary 9
3. Mercato e opportunità 11
4. Modello di business e unit economics 12
5. Tecnologia, prodotto e roadmap 14
6. Proprietà intellettuale e barriere competitive 15
7. Team, governance e status di startup innovativa 15
8. Analisi SWOT e fattori di rischio 17
9. Elementi di benchmark della valutazione 18
10. Scheda dei competitor 18
11. Forecast summary 21
12. Round in corso e capitale già raccolto 23
13. Soci attuali e struttura proprietaria 23
14. Valutazione ottenuta 27
15. Capitale del round 29
16. Utilizzo programmatico dei fondi 30
17. Parametri e costo del capitale 31
18. Metodo Scorecard (Payne) 34
19. Metodo Berkus 36
20. Metodo Risk Factor Summation 37
21. Leggenda delle variabili qualitative 39
22. Metodo Venture Capital 39
23. Metodo DCF sul piano finanziario 41
24. Metodo First Chicago 43
25. Composizione del valore e quadro di sintesi dei sei metodi 45
26. Exit value e ritorno atteso 46
27. Analisi di sensitività 47
28. Robustezza del valore 50
29. Tavola sinottica dei pesi e dei parametri 51
30. Confronto con il cap della LOI e finestre early adopter 52
31. Cap table pre e post round 53

COPIA DEMO

32. Rendimento per l'investitore..... 55
33. Conto economico previsionale..... 58
34. Flussi di cassa e FCFF previsionali..... 58
35. Scenari alternativi: Conservativo, Base, Aggressivo..... 60
36. Situazione contabile e pre-consuntivo 2026..... 61
37. Capitale circolante e fabbisogno finanziario..... 62
38. Evoluzione della cap table e quote per ticket..... 63
39. Dichiarazione di conformità..... 66
40. Appendice — valori e parametri assegnati..... 68
41. Spiegazione e approfondimento dei criteri..... 70
42. Sviluppo analitico del DCF anno per anno..... 74
43. Assunzioni operative di piano..... 75
44. Società comparabili e transazioni..... 76
45. Riconciliazione con il business plan..... 77
46. Struttura del round e strumenti finanziari..... 78
47. Raccordo con i Principi Italiani di Valutazione..... 79
48. Cronologia, milestone e traction..... 79
49. Determinazione dei pesi per stadio di sviluppo..... 80
50. Indicatori di performance e monitoraggio post-investimento..... 81
51. Normalizzazione e validazione dei dati di piano..... 82
52. Limitazioni d'uso, riservatezza e ambito di circolazione..... 82
53. Considerazioni fiscali e agevolative..... 83
54. Domande frequenti dell'investitore..... 83
55. Glossario e registro delle fonti..... 85
56. Razionale conclusivo..... 87

COPIA DEMO

PARTE I

Profilo della Società

Blocco descrittivo: chi è Demo Company, in quale mercato opera, con quale modello, tecnologia, team e rischi

- 1 · Premessa metodologica
- 2 · Company summary
- 3 · Mercato e opportunità
- 4 · Modello di business e unit economics
- 5 · Tecnologia, prodotto e roadmap
- 6 · Proprietà intellettuale e barriere competitive
- 7 · Team, governance e status di startup innovativa
- 8 · Analisi SWOT e fattori di rischio
- 9 · Elementi di benchmark della valutazione
- 10 · Scheda dei competitor

COPIA DEMO

14. Valutazione ottenuta

La valutazione è il risultato di una media ponderata di sei metodi complementari. I pesi sono attribuiti in funzione dello stadio «early revenue» (sezione 49), con prevalenza dei metodi che leggono il piano riconciliato (DCF e First Chicago, 60%). Il valore pre-money del 100% del capitale di Demo Company S.r.l. alla data di riferimento — la delibera di aumento di capitale prevista entro il 10/12/2026, con flussi 2027-2029 attualizzati al 31/12/2026 — è di **2.899.912 euro** (arrotondabile a 2.900.000 euro), all'interno di un intervallo compreso tra **1.832.311 e 4.226.469 euro**. La mediana dei sei valori centrali è 3.054.344 euro: la ponderazione non sposta il baricentro dei metodi.

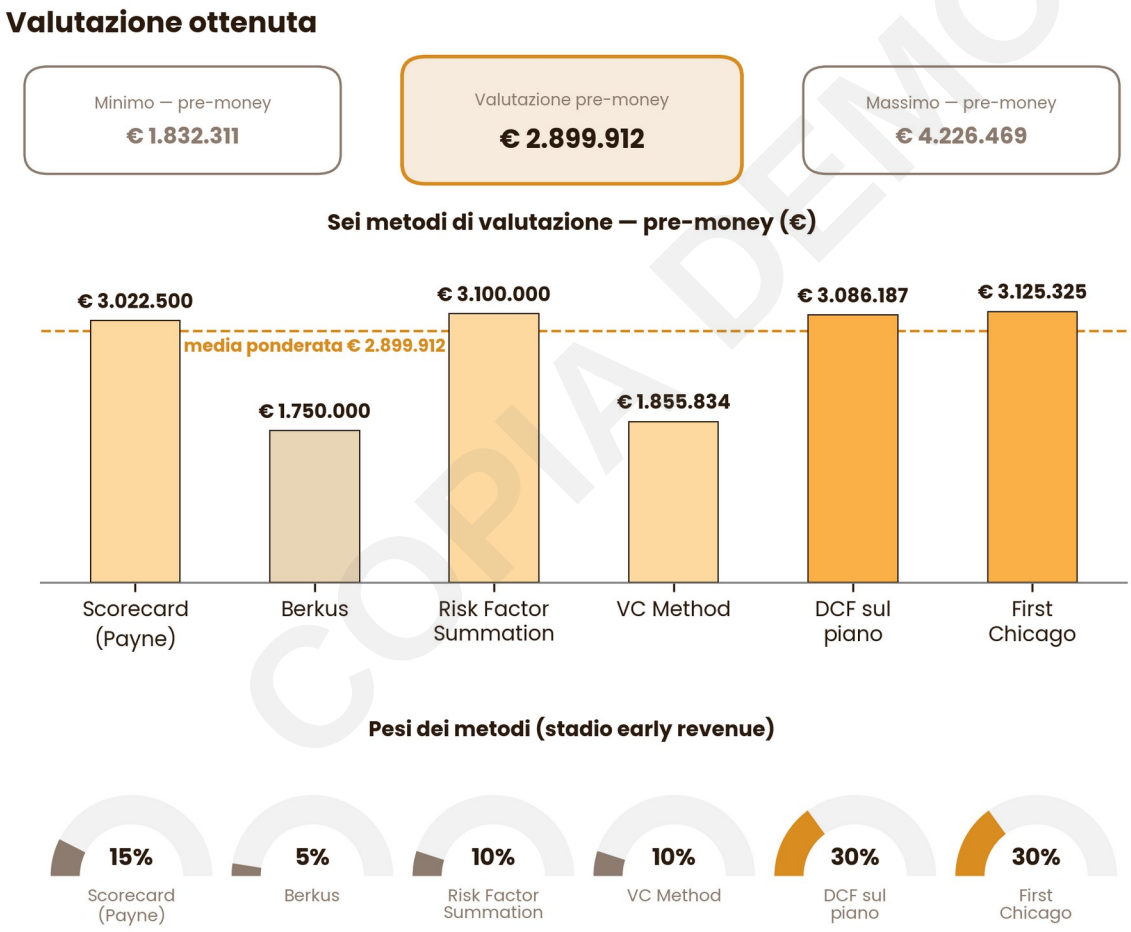


Figura 11 — *Valutazione ottenuta: pre-money per metodo e pesi della media ponderata*

Tabella 19 — I sei metodi, i pesi e il valore ponderato

Metodo	Minimo (€)	Centrale (€)	Massimo (€)	Peso	Contributo (€)	Funzione
Scorecard (Payne)	2.340.000	3.022.500	4.680.000	15%	453.375	riferimento qualitativo rispetto alla startup tipica
Berkus	1.500.000	1.750.000	2.000.000	5%	87.500	floor conservativo (tetto fisso)
Risk Factor Summation	2.400.000	3.100.000	4.800.000	10%	310.000	benchmark aggiustato per i rischi
VC Method	1.441.148	1.855.834	2.397.573	10%	185.583	pricing dell'investitore professionale

COPIA DEMO

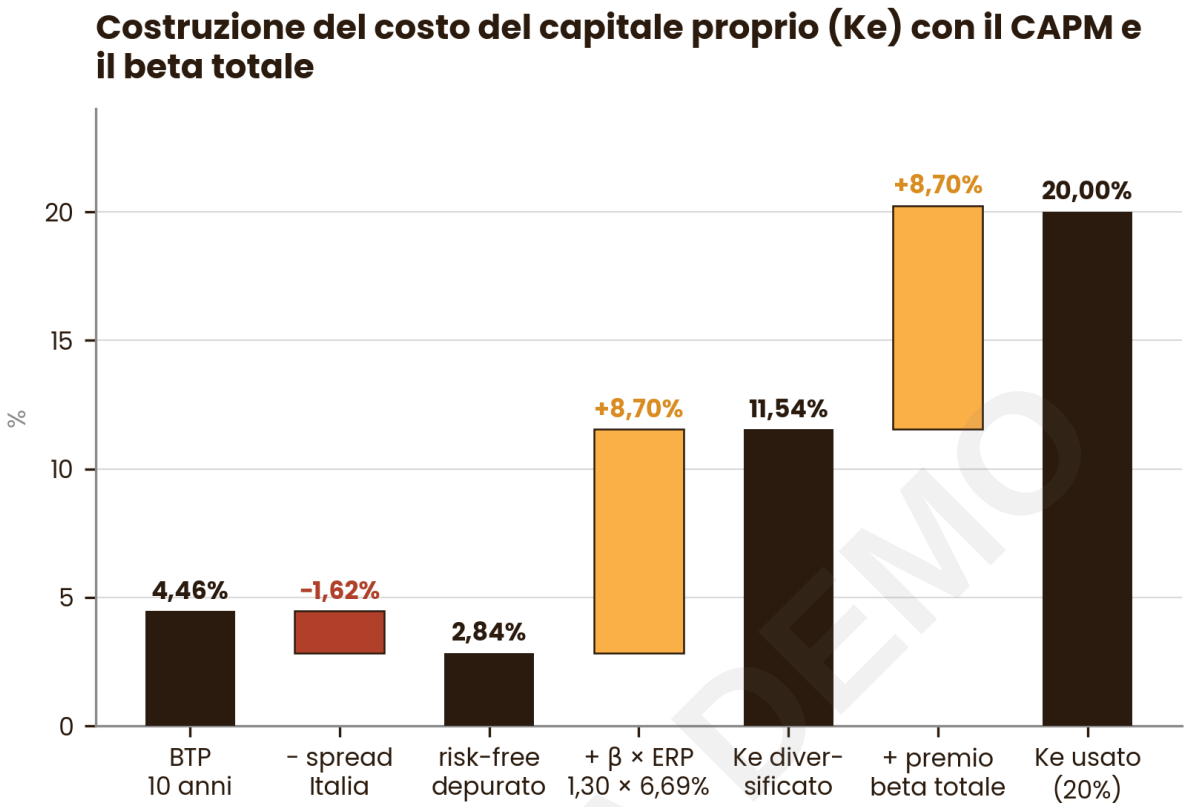


Figura 15 — *Costruzione del costo del capitale proprio (Ke) con il CAPM e il beta totale*

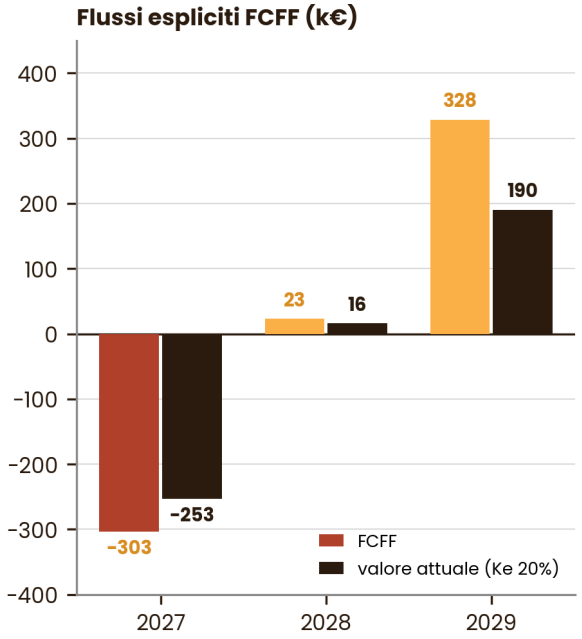
Fonte: Trading Economics 15/09/2026; Damodaran gennaio 2026 (country risk, betas, total beta); registro parametri P01-P09

Multipli di uscita, orizzonte, IRR e diluizione

I multipli di uscita (EV/Sales 3,0x, intervallo 2,0-4,0x; EV/EBITDA 15x, intervallo 10-20x) sono ancorati alle transazioni SaaS private (mediana 3,1x i ricavi nel primo trimestre 2026, 3,8x nel 2025; 23,0x l'EBITDA) e al comparabile europeo più vicino, Nordhealth (2,9x i ricavi attesi 2026): l'EV/EBITDA applica alla mediana delle transazioni uno sconto di illiquidità e dimensione del 35%, l'estremo superiore dell'intervallo documentato da Damodaran per i titoli con vincoli di negoziabilità. I multipli sono applicati al **run-rate del quarto trimestre 2029 annualizzato** (P24: ricavi 2.207.862 euro ed EBITDA 825.516 euro nello scenario Base), letto dai mensili del piano ricalcolato scenario per scenario: è la base sulla quale il mercato prezza il software e i marketplace — il SaaS Capital Index è un multiplo dell'ARR, Nordhealth è prezzata sui ricavi attesi — e la sola coerente con una uscita a fine 2029, quando i ricavi di dicembre superano del 174% quelli di dicembre 2028; la media del trimestre è più prudente del mese di dicembre annualizzato (2.322.364 euro) e la variante sui dodici mesi è esposta come floor nella sezione 28. L'orizzonte di uscita è la fine del 2029, ultimo anno del piano e termine del vincolo triennale della detrazione del 65%. L'IRR obiettivo del VC Method è il 50%, valore centrale della fascia first stage (40-60%) dei rendimenti attesi dai venture capitalist. La diluizione attesa del 20% (ipotesi dichiarata P16) è coerente con la seconda tranche da 250 k€ del pre-mortem del business plan.

COPIA DEMO

DCF sul piano finanziario, variante Gordon: flussi espliciti e terminal value a crescita perpetua



€ 297 k
FCFF normalizzato 2029 = EBIT × (1 − 27,9%)

× (1 + g 2%) ÷ (Ke 20% − g)

€ 1.680 k
terminal value (Gordon)

÷ (1 + 20%)³ = 1,728

€ 972 k
valore attuale del terminal value

+ PV flussi 2027-29 € −47 k

€ 926 k
enterprise value

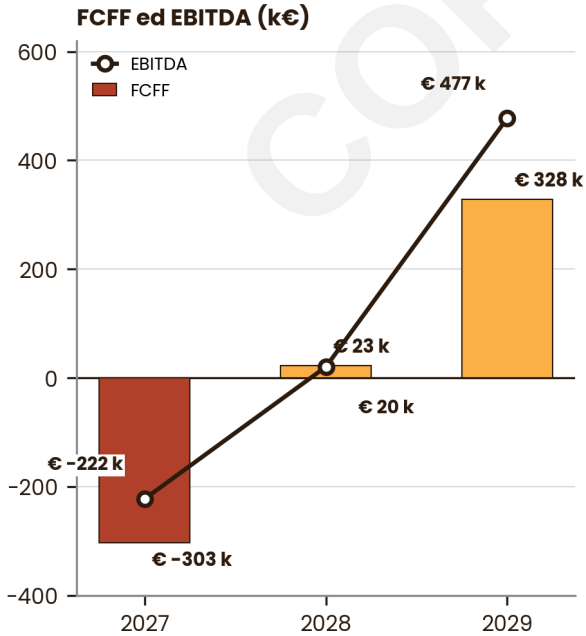
− debito netto 31/12/2026 € 103 k

€ 823 k
equity pre-money DCF (Gordon)

Figura 21 — *DCF, variante Gordon: flussi espliciti e terminal value a crescita perpetua*

Fonte: piano finanziario Demo Company 2026-2029 (Creazioneimpresa)

DCF sul piano finanziario, variante exit multiple, e valore centrale del metodo



€ 2.208 k · € 826 k
ricavi ed EBITDA run-rate Q4-2029 × 4

½ (3,0x × ricavi + 15x × EBITDA)

€ 9.503 k
EV di uscita (terminal value)

÷ (1 + 20%)³ = 1,728

€ 5.500 k
valore attuale del terminal value

+ PV flussi € −47 k − debito netto € 103 k

€ 5.350 k
equity pre-money DCF (exit multiple)

media con Gordon € 823 k

€ 3.086 k
equity DCF centrale

Figura 22 — *DCF, variante exit multiple, e valore centrale del metodo*

Fonte: parametri P10-P12 e P24

COPIA DEMO

Metodi scartati

- **Multipli di mercato applicati ai ricavi correnti**: con 10,5 k€ di ricavi 2026 e 90,8 k€ nel 2027 darebbero valori privi di significato (30-270 k€); i multipli sono usati solo come terminal value e come valore di uscita.
- **Metodi patrimoniali** (NAV, costo di ricostruzione, valore di liquidazione): il patrimonio netto atteso al 31/12/2026 è negativo (−33,2 k€) e gli asset immateriali capitalizzati non rappresentano il valore di una piattaforma con clienti; il valore di liquidazione coincide con lo scenario Fallimento del First Chicago.
- **Dividend discount model e P/E**: divieto statutario e di legge di distribuzione degli utili fino all'ottobre 2030; utile netto positivo solo dal 2029.
- **Transazioni comparabili applicate direttamente**: nessuna transazione recente con metriche pubbliche su società di dimensione paragonabile; le transazioni verificate (sezione 44) informano i multipli di uscita.
- **EV/ARR sui canoni** VetApp: l'ARR 2026 (4,5 k€) e quello 2029 (303 k€) non catturano il marketplace, che è la prima linea di ricavo del piano.

Nota di Creazioneimpresa

I metodi sul piano, presi da soli, esprimerebbero un valore medio di circa 3,11 M€. Il valore finale è inferiore perché i metodi qualitativi e il VC Method — pur a peso ridotto — esercitano una funzione di contenimento, ancorando la stima al benchmark degli angel e al prezzo pagabile da un investitore professionale. È la dimostrazione che l'architettura a sei metodi non massimizza il valore, ma lo equilibra.

COPIA DEMO

26. Exit value e ritorno atteso

L'exit value rappresenta il valore futuro stimato al termine del periodo di proiezione (fine 2029), calcolato con gli stessi multipli di uscita sui run-rate dei tre scenari del piano. Da esso derivano il ritorno totale e annualizzato per chi sottoscrive il round, prima della detrazione fiscale (che entra solo nella sezione 32).

Tabella 32 — Exit value per scenario e ritorno atteso

Componente	Conservativo	Base	Aggressivo	Atteso (pesato)
Equity alla uscita 2029 (€)	3.364.021	9.938.676	16.781.954	7.830.702
Equity dopo diluizione 20% (€)	2.691.217	7.950.941	13.425.563	6.264.562
Multiplo sul post-money centrale	0,79x	2,34x	3,95x	1,84x
ROI annualizzato (3 anni)	−7,5%	32,7%	58,1%	22,6%
Multiplo lordo per chi entra al cap (ticket 50 k€)	0,93x	2,74x	4,63x	—
IRR lordo per chi entra al cap	−2,5%	40,0%	66,7%	—

Sensitività 1 e 2 — DCF: costo del capitale, g e multiplo di uscita

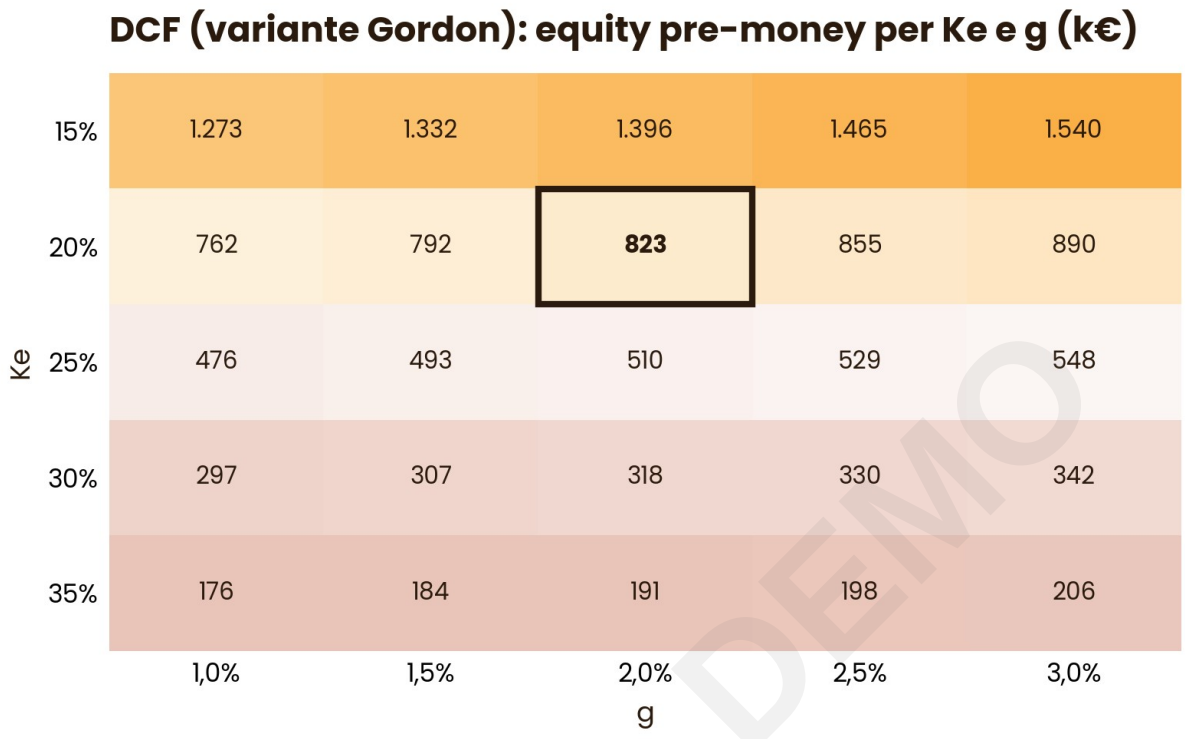


Figura 26 — *DCF (variante Gordon): equity pre-money per Ke e g*

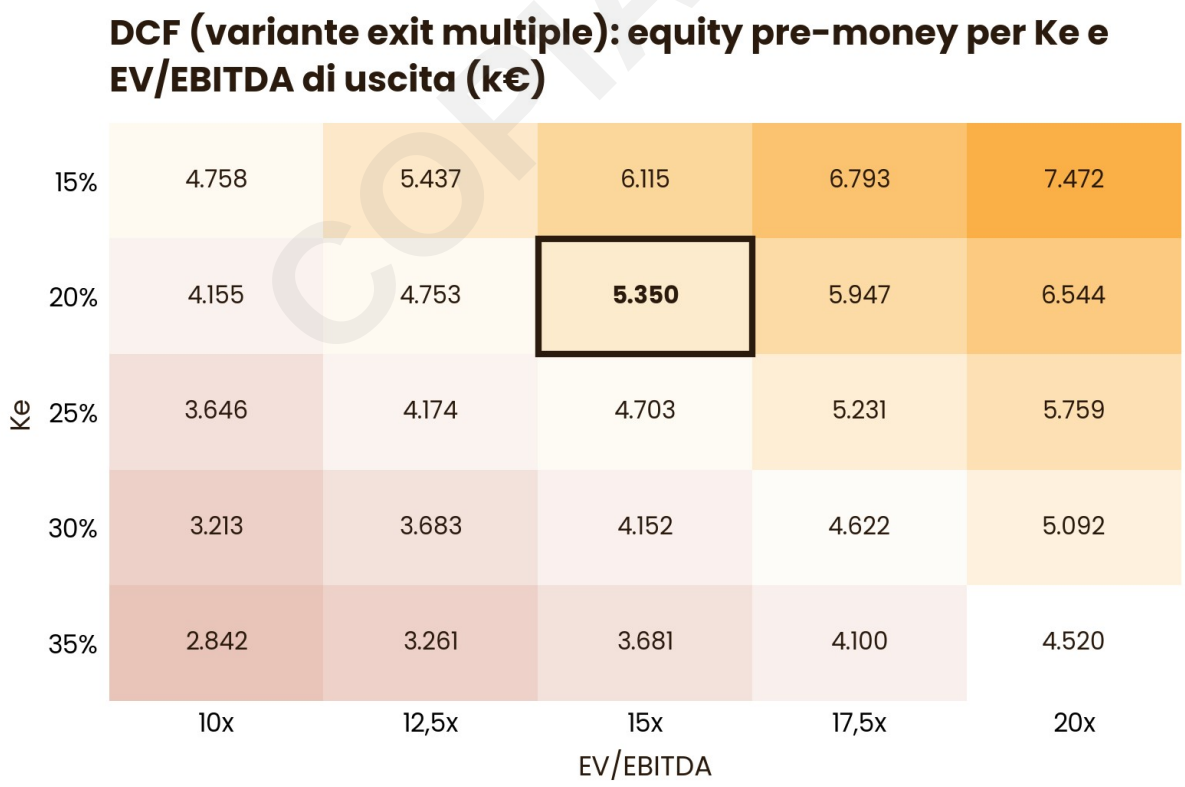


Figura 27 — *DCF (variante exit multiple): equity pre-money per Ke e EV/EBITDA di uscita*

Nella variante Gordon il Ke domina: da 1.396.361 euro al 15% a 190.910 euro al 35%, mentre g sposta il valore di poche decine di migliaia di euro. Nella variante exit multiple il valore va da 2.842.046 euro (Ke 35%, 10x) a 7.471.969 euro (Ke 15%, 20x); a parità di Ke del 20%, cinque punti di multiplo EV/EBITDA valgono circa 597 k€ di equity.

COPIA DEMO

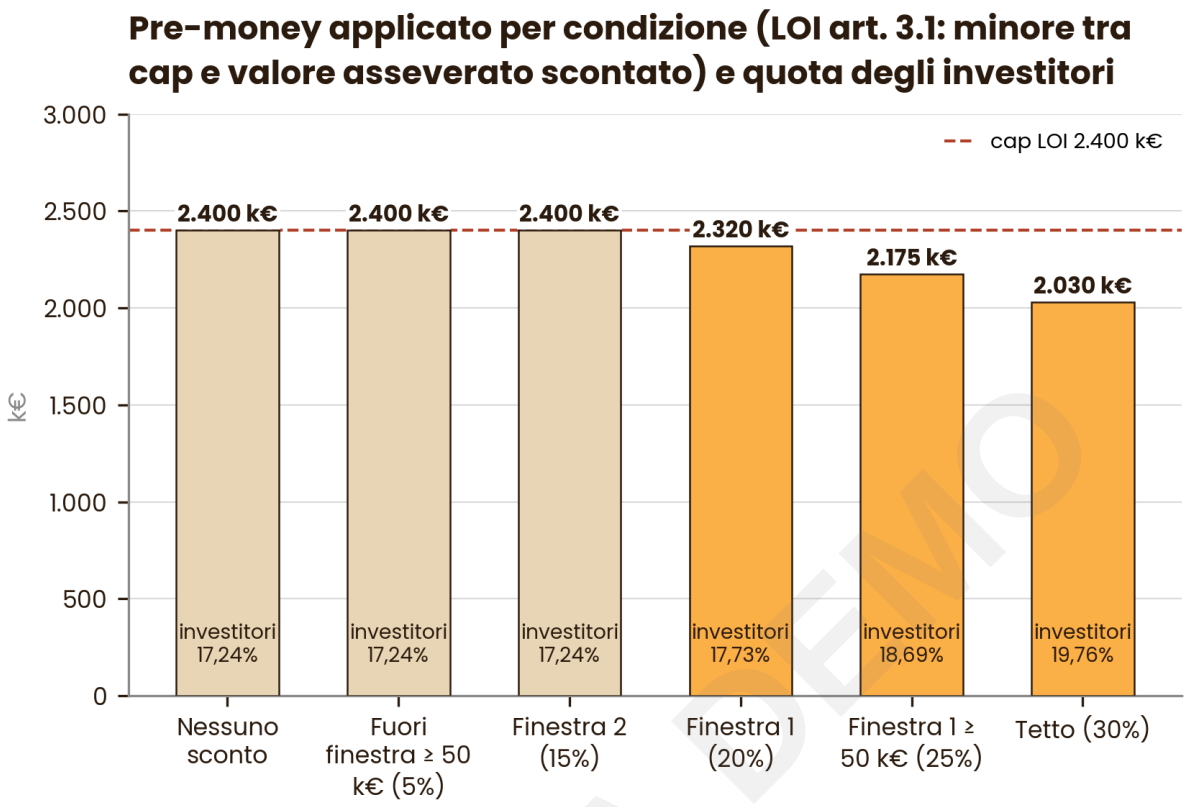


Figura 31 — *Pre-money applicato per condizione e quota degli investitori: dove il cap vincola e dove prevale lo sconto*

Fonte: LOI allegato A

Tabella 37 — Pre-money applicato e quote per condizione della LOI

Condizione	Sconto	Asseverata × (1 − sconto) (€)	Pre-money applicato (€)	Post-money (€)	Investitori	Ciascun fondatore
Valore centrale (nessuno sconto)	0%	2.899.912	2.400.000	2.900.000	17,24%	41,38%
Fuori finestra, ticket ≥ 50 k€ (+5%)	5%	2.754.916	2.400.000	2.900.000	17,24%	41,38%
Finestra 2 — entro 15/10/2026 (15%)	15%	2.464.925	2.400.000	2.900.000	17,24%	41,38%
Finestra 1 — entro 30/09/2026 (20%)	20%	2.319.930	2.319.930	2.819.930	17,73%	41,13%
Finestra 1 + ticket ≥ 50 k€ (25%)	25%	2.174.934	2.174.934	2.674.934	18,69%	40,65%
Tetto cumulato (30%)	30%	2.029.938	2.029.938	2.529.938	19,76%	40,12%
Al cap 2,4 M€ (caso peggiore LOI)	—	—	2.400.000	2.900.000	17,24%	41,38%

Fonte: LOI art. 3.1-3.3 e allegato A; ipotesi: intero round alla stessa condizione

Conseguenze operative per la Società

La LOI (art. 3.1 e allegato A) funziona come previsto: il cap di 2,4 milioni è il prezzo massimo e lo sconto early adopter opera sul valore asseverato solo dove supera il 17%; le quote definitive sono quelle della sezione 31 e vanno usate nella bozza di delibera e nella comunicazione agli investitori. Non serve un addendum alla LOI.

Il business plan mantiene le tabelle al cap come caso peggiore garantito (17,24%); la dicitura «valutazione provvisoria early adopter» è confermata dal risultato. Il pitch deck e il one-pager del management vanno allineati al valore e all'intervallo di questa relazione prima della circolazione.

31. Cap table pre e post round

Al 31/12/2026, prima del round, il capitale sociale di 20.000 euro (integralmente versato prima della delibera, come richiesto dall'art. 2481 c.c. e dalla premessa F della LOI) è detenuto al 50% da [Omissis] e

COPIA DEMO

PARTE V

Approfondimento e conformità

Blocco di approfondimento: dichiarazione di conformità, appendici metodologiche, riconciliazione con il business plan, domande frequenti, glossario e razionale conclusivo

- 39 · Dichiarazione di conformità
- 40 · Appendice — valori e parametri assegnati
- 41 · Spiegazione e approfondimento dei criteri
- 42 · Sviluppo analitico del DCF anno per anno
- 43 · Assunzioni operative di piano
- 44 · Società comparabili e transazioni
- 45 · Riconciliazione con il business plan
- 46 · Struttura del round e strumenti finanziari
- 47 · Raccordo con i Principi Italiani di Valutazione
- 48 · Cronologia, milestone e traction
- 49 · Determinazione dei pesi per stadio
- 50 · Indicatori di performance e monitoraggio
- 51 · Normalizzazione e validazione dei dati di piano
- 52 · Limitazioni d'uso, riservatezza e circolazione
- 53 · Considerazioni fiscali e agevolative
- 54 · Domande frequenti dell'investitore
- 55 · Glossario e registro delle fonti
- 56 · Razionale conclusivo
- 57 · Indice delle figure e delle tabelle

COPIA DEMO

Questo è solo un estratto.

La valutazione completa è un'altra storia.

Il documento completo conta 88 pagine in cinque blocchi: profilo della Società, piano previsionale, valutazione con sei metodi triangolati e riconciliati, sensitività e cap table, prospetti economico-finanziari e blocco di approfondimento e conformità · ogni sezione con tabella, grafico e nota dell'advisor.

Una valutazione difendibile davanti a un investitore non è l'output di un prompt: è il risultato di modelli proprietari, metodologia e anni di negoziazioni reali. L'AI la accelera.
La competenza la rende credibile.

Vuoi lo stesso standard per il tuo round?

Prenota la consulenza gratuita

creazioneimpresa.net