

S3 INTERVENTO 6

PARCHEGGIO INTERRATO CAIROLI

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ricavi delle vendite		1.625.000	1.625.000								
Ricavi da locazione		560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
			0	0	0	0	0	0	0	0	0
[A] Totale Ricavi	0	2.185.000	2.185.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Investimento iniziale	1.656.833										
Costi investimento per rinnovo				55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228
[B] Totale Costi di Investimento	1.656.833	0	0	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228	55.228
Personale dipendente		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Collaboratori e consulenze		6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Energia elettrica											
Acqua											
Riscaldamento		27.614	27.614	27.614	27.614	27.614	27.614	27.614	27.614	27.614	27.614
Costi di Pulizia											
Pubblicità											
Materiale vario											
[C] Totale Costi di Gestione	0	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria		220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	0	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	0	1.870.475	1.870.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475
Ammortamento costo complessivo		165.683	165.683	165.683	165.683	165.683	165.683	165.683	165.683	165.683	165.683
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	1.657	3.314	4.970	6.627	8.284	9.941	11.598	13.255
[H] Totale ammortamenti	0	165.683	165.683	167.340	168.997	170.654	172.311	173.967	175.624	177.281	178.938
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	0	1.704.792	1.704.792	78.135	76.478	74.821	73.165	71.508	69.851	68.194	66.537
Interessi passivi di medio-lungo termine		82.842	80.336	77.706	74.944	72.043	68.998	65.800	62.443	58.918	55.216
Interessi passivi di breve periodo											
[L] Totale Oneri Finanziari	0	82.842	80.336	77.706	74.944	72.043	68.998	65.800	62.443	58.918	55.216
[M] Utile ante Imposte [I-L]	0	1.621.950	1.624.456	429	1.535	2.778	4.167	5.707	7.408	9.276	11.321
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	0	1.621.950	1.624.456	429	1.535	2.778	4.167	5.707	7.408	9.276	11.321
[P] margine operativo Netto [O+H]	0	1.787.634	1.790.139	167.769	170.532	173.432	176.477	179.675	183.032	186.557	190.259
Valore Residuo											
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-1.656.833	1.787.634	1.790.139	112.542	115.304	118.204	121.249	124.447	127.804	131.330	135.031
[S] Flussi Annuali Scontati	-1.656.833	1.702.508	1.623.709	97.218	94.861	92.616	90.478	88.442	86.503	84.656	82.897

Discounted Pay Back	-1.656.833	45.676	1.669.384	1.766.602	1.861.463	1.954.079	2.044.557	2.132.999	2.219.502	2.304.158	2.387.056
---------------------	------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

WACC annuale	5,00%
---------------------	--------------

VAN 3.978.367

TIR	11,63%
------------	---------------

Discounted Pay Back 1

S3 INTERVENTO 6
PARCHEGGIO INTERRATO CAIROLI

Anni	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Ricavi delle vendite Ricavi da locazione	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0	560.000 0
[A] Totale Ricavi	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Investimento iniziale Costi investimento per rinnovo	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456
[B] Totale Costi di Investimento	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456	110.456
Personale dipendente Collaboratori e consulenze Energia elettrica Acqua Riscaldamento Costi di Pulizia Pubblicità Materiale vario	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614	60.000 6.000 27.614
[C] Totale Costi di Gestione	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614	93.614
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911	220.911
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525	314.525
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475	245.475
Ammortamento costo complessivo Ammortamento investimenti di rinnovo	165.683 16.568	165.683 19.882	165.683 23.196	165.683 26.509	165.683 29.823	165.683 33.137	165.683 36.450	165.683 39.764	165.683 43.078
[H] Totale ammortamenti	182.252	185.565	188.879	192.193	195.506	198.820	202.134	205.447	208.761
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	63.224	59.910	56.596	53.283	49.969	46.655	43.342	40.028	36.714
Interessi passivi di medio-lungo termine Interessi passivi di breve periodo	51.330	47.249	42.964	38.464	33.740	28.780	23.571	18.103	12.360
[L] Totale Oneri Finanziari	51.330	47.249	42.964	38.464	33.740	28.780	23.571	18.103	12.360
[M] Utile ante Imposte [I-L]	11.894	12.661	13.632	14.818	16.229	17.875	19.770	21.925	24.354
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	11.894	12.661	13.632	14.818	16.229	17.875	19.770	21.925	24.354
[P] margine operativo Netto [O+H]	194.145	198.226	202.511	207.011	211.735	216.695	221.904	227.373	233.115
Valore Residuo									
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	83.690	87.771	92.056	96.555	101.279	106.240	111.448	116.917	122.659
[S] Flussi Annuali Scontati	48.932	48.874	48.819	48.767	48.717	48.670	48.624	48.581	48.540

Discounted Pay Back2.435.9872.484.8622.533.6812.582.4482.631.1652.679.8342.728.4592.777.0402.825.581

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 6 PARCHEGGIO INTERRATO CAIROLI		
Anni	20	TOTALE
Ricavi delle vendite		0
Ricavi da locazione	560.000	3.250.000
	0	11.200.000
		0
[A] Totale Ricavi	560.000	14.450.000
Investimento iniziale		1.656.833
Costi investimento per rinnovo	110.456	1.546.377
[B] Totale Costi di Investimento	110.456	3.203.210
Personale dipendente	60.000	1.200.000
Collaboratori e consulenze	6.000	120.000
Energia elettrica		0
Acqua		0
Riscaldamento	27.614	552.278
Costi di Pulizia		0
Pubblicità		0
Materiale vario		0
[C] Totale Costi di Gestione	93.614	1.872.278
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	220.911	4.418.220
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	314.525	6.290.498
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	245.475	8.159.503
Ammortamento costo complessivo	165.683	3.313.665
Ammortamento investimenti di rinnovo	46.391	374.444
[H] Totale ammortamenti	212.075	3.688.109
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	33.401	4.471.393
Interessi passivi di medio-lungo termine	6.331	1.002.138
Interessi passivi di breve periodo		0
[L] Totale Oneri Finanziari	6.331	1.002.138
[M] Utile ante Imposte [I-L]	27.070	3.469.255
[N] Totale Imposte Presunte	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	27.070	3.469.255
[P] margine operativo Netto [O+H]	239.144	7.157.364
Valore Residuo	2.929.995	2.929.995
[Q] Totale altre poste in c/capitale	2.929.995	2.929.995
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	3.058.684	6.884.150
[S] Flussi Annuali Scontati	1.152.786	3.978.367

Discounted Pay Back 3.978.367

WACC annuale
VAN
TIR
Discounted Pay Back