

S3 INTERVENTO 7
PARCHEGGIO INTERRATO CASTELLO VALENTINO

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	2.209.110										
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	2.209.110	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		110.456	107.115	103.608	99.925	96.058	91.997	87.734	83.257	78.557	73.622
Interessi passivi di breve periodo											
[L] Totale Oneri Finanziari	0	110.456	107.115	103.608	99.925	96.058	91.997	87.734	83.257	78.557	73.622
[M] Utile ante Imposte [I-L]	0	1.594.336	1.597.677	-25.473	-23.446	-21.236	-18.833	-16.226	-13.407	-10.363	-7.084
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	0	1.594.336	1.597.677	-25.473	-23.446	-21.236	-18.833	-16.226	-13.407	-10.363	-7.084
[P] margine operativo Netto [O+H]	0	1.760.020	1.763.360	141.868	145.550	149.417	153.478	157.741	162.218	166.918	171.853
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]	-2.209.110	1.760.020	1.763.360	86.640	90.323	94.190	98.250	102.513	106.990	111.690	116.626
[S] Flussi Annuali Scontati	-2.209.110	1.676.209	1.599.420	74.843	74.309	73.800	73.316	72.854	72.415	71.997	71.598

Discounted Pay Back -2.209.110 -532.901 1.066.519 1.141.361 1.215.670 1.289.470 1.362.786 1.435.640 1.508.055 1.580.052 1.651.650

WACC annuale 5,00%

VAN 3.191.951

TIR 9,80%

Discounted Pay Back 2

S3 INTERVENTO 7 PARCHEGGIO INTERRATO CASTELLO VALENTINO									
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	68.440	62.998	57.285	51.286	44.987	38.373	31.429	24.137	16.480
[L] Totale Oneri Finanziari	68.440	62.998	57.285	51.286	44.987	38.373	31.429	24.137	16.480
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-5.216	-3.088	-689	1.997	4.982	8.282	11.913	15.891	20.234
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-5.216	-3.088	-689	1.997	4.982	8.282	11.913	15.891	20.234
[P] margine operativo Netto [O+H]	177.036	182.477	188.190	194.189	200.488	207.102	214.047	221.338	228.995
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]	66.580	72.021	77.735	83.734	90.033	96.646	103.591	110.883	118.539
[S] Flussi Annuali Scontati	38.928	40.104	41.224	42.291	43.307	44.275	45.196	46.074	46.910

Discounted Pay Back1.690.5781.730.6821.771.9061.814.1981.857.5051.901.7801.946.9761.993.0502.039.960

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 7 PARCHEGGIO INTERRATO CASTELLO VALENTINO		
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		2.209.110
Costi investimento per rinnovo	110.456	1.546.377
[B] Totale Costi di Investimento	110.456	3.755.487
Personale dipendente	60.000	1.200.000
Collaboratori e consulenze	6.000	120.000
Energia elettrica	27.614	0
Acqua		0
Riscaldamento		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	8.441	1.336.184
Interessi passivi di breve periodo		0
[L] Totale Oneri Finanziari	8.441	1.336.184
[M] Utile ante Imposte [I-L]	24.959	3.135.209
[N] Totale Imposte Presunte	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	24.959	3.135.209
[P] margine operativo Netto [O+H]	237.034	6.823.318
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]	3.056.574	5.997.827
[S] Flussi Annuali Scontati	1.151.991	3.191.951

Discounted Pay Back 3.191.951

WACC annuale
VAN
TIR
Discounted Pay Back