

### S3 INTERVENTO 5 EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

[illegible]

Discounted Pay Back	-2.862.804	-2.737.528	-2.614.292	-2.537.830	-2.461.083	-2.384.064	-2.306.787	-2.229.262	-2.151.503	-2.073.521	-1.995.325
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

**WACC annuale** 5,00%

<b>VAN</b>	<b>4.959</b>
------------	--------------

**TIR** **5,01%**

## Discounted Pay Back 30

S3 INTERVENTO 5  
EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

Anni	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Entrate scuola circense	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000
Entrate caffetteria	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
Entrate enti religiosi	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000
[A] Totale Ricavi	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000
Investimento iniziale												
Costi investimento per rinnovo	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	155.700	155.700
[B] Totale Costi di Investimento	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	103.800	155.700	155.700
Personale dipendente	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750
Collaboratori e consulenze	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675
Spese Caffetteria escluso pers. e amm.to	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Energia elettrica	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120
Acqua												
Riscaldamento												
Costi di Pulizia												
Pubblicità												
Materiale vario												
[C] Totale Costi di Gestione	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822
Ammortamento costo complessivo	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090
Ammortamento costo complessivo	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700
Ammortamento investimenti di rinnovo	15.570	18.684	21.798	24.912	28.026	31.140	34.254	37.368	40.482	43.596	48.267	52.938
[H] Totale ammortamenti	191.270	194.384	197.498	200.612	203.726	206.840	209.954	213.068	216.182	219.296	223.967	228.638
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-154.180	-157.294	-160.408	-163.522	-166.636	-169.750	-172.864	-175.978	-179.092	-182.206	-186.877	-191.548
Interessi passivi di medio-lungo termine	88.691	81.640	74.236	66.462	58.299	49.728	40.729	31.279	21.357	10.939		
Interessi passivi di breve periodo												
[L] Totale Oneri Finanziari	88.691	81.640	74.236	66.462	58.299	49.728	40.729	31.279	21.357	10.939	0	0
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-242.871	-238.934	-234.644	-229.984	-224.935	-219.478	-213.592	-207.257	-200.449	-193.145	-186.877	-191.548
[N] Totale Imposte Presunte	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498
[O] Utile Netto [M-N]	-264.369	-260.432	-256.142	-251.482	-246.433	-240.976	-235.090	-228.755	-221.947	-214.643	-208.375	-213.046
[P] margine operativo Netto [O+H]	-73.099	-66.048	-58.644	-50.870	-42.707	-34.136	-25.136	-15.687	-5.765	4.653	15.592	15.592
Valore Residuo												
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+F+Q-B]	82.188	89.240	96.644	104.418	112.581	121.152	130.151	139.601	149.523	159.941	118.980	118.980
[S] Flussi Annuali Scontati	48.054	49.692	51.252	52.738	54.153	55.501	56.784	58.007	59.171	60.280	42.707	40.673

Discounted Pay Back -1.947.271 -1.897.579 -1.846.327 -1.793.589 -1.739.436 -1.683.935 -1.627.150 -1.569.143 -1.509.972 -1.449.692 -1.406.985 -1.366.312

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 5  
EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

Anni	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTALE
Entrate scuola circense	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	10.650.000
Entrate caffetteria	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	8.400.000
Entrate enti religiosi	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	381.000	11.430.000
[A] Totale Ricavi	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	1.016.000	3.240.000
Investimento iniziale									2.862.804
Costi investimento per rinnovo	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	3.010.200
[B] Totale Costi di Investimento	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	155.700	5.873.004
Personale dipendente	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	7.402.500
Collaboratori e consulenze	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	740.250
Spese Caffetteria escluso pers. e amm.to	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	4.950.000
Energia elettrica	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	249.120	0
Acqua									0
Riscaldamento									7.473.600
Costi di Pulizia									0
Pubblicità									0
Materiale vario									0
[C] Totale Costi di Gestione	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	685.545	20.566.350
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	1.028.318
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	719.822	21.594.668
Ammortamento costo complessivo	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	7.772.625
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	37.090	1.112.708
Ammortamento costo complessivo	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	175.700	5.271.000
Ammortamento investimenti di rinnovo	57.609	62.280	66.951	71.622	76.293	80.964	85.635	90.306	1.044.747
[H] Totale ammortamenti	233.309	237.980	242.651	247.322	251.993	256.664	261.335	266.006	6.315.747
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-196.219	-200.890	-205.561	-210.232	-214.903	-219.574	-224.245	-228.916	-5.203.040
Interessi passivi di medio-lungo termine									1.731.572
Interessi passivi di breve periodo									0
[L] Totale Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	1.731.572
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-196.219	-200.890	-205.561	-210.232	-214.903	-219.574	-224.245	-228.916	-6.934.611
[N] Totale Imposte Presunte	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	644.943
[O] Utile Netto [M-N]	-217.717	-222.388	-227.059	-231.730	-236.401	-241.072	-245.743	-250.414	-7.579.554
[P] margine operativo Netto [O+H]	15.592	15.592	15.592	15.592	15.592	15.592	15.592	15.592	-1.263.807
Valore Residuo								4.790.407	4.790.407
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	4.790.407	4.790.407
[R] Flussi annuali non scontati [P+F+Q-B]	118.980	118.980	118.980	118.980	118.980	118.980	118.980	4.909.386	5.426.220
[S] Flussi Annuali Scontati	38.736	36.892	35.135	33.462	31.869	30.351	28.906	1.135.921	4.959

Discounted Pay Back -1.327.576 -1.290.684 -1.255.549 -1.222.087 -1.190.219 -1.159.868 -1.130.962 4.959

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back