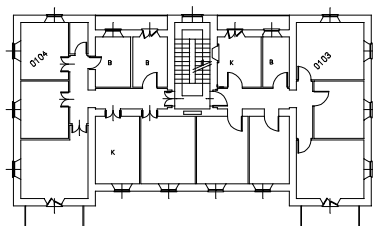


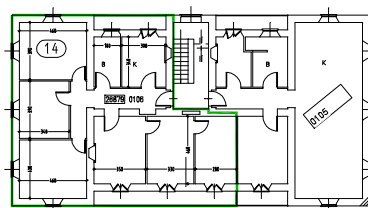
52/B

T r i a l

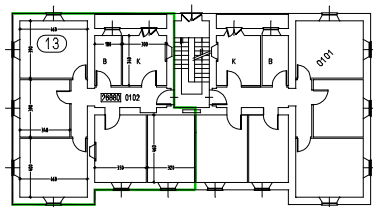
cod. fabbr. 0110 0202



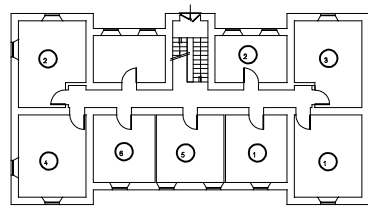
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO REALZATO



PIANO CANTINA



## PIANO FINANZIARIO E RISULTATI ECONOMICI DEL PROGETTO DI FATTIBILITA'

R4 V1

IPOTESI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI  
PER STUDENTI  
PROGETTO FRANCESCO DI ROCCO ARCHITETTO

PAVIA  
VIA LUNGOTICINO SFORZA 50

**mhome**

Quadro economico finanziario			
Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50			
1. Dati Salienti			
Modalità di intervento		Intervento di riqualificazione	
Destinazione		Abitazioni per Studenti	
Durata dell'Investimento		132 mesi	
Asset		Numero di posti letto	
V.le Lungo Ticino Sforza 50A		39	
Totale		39	
3. Piano Finanziario		Valori netti da IVA	
3.0 Asset		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Finanziamento PNRR (quota parte a copertura dei capex)		€	778.700
Totale Ricavi		€	778.700
3.1 Ricavi		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo Netto di Gestione)		30%	€ 429.464
Totale Ricavi		€	429.464
3.2 Costi		costi	
IMU		€	50.000
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato		€	640.171
Allestimento (euro x p.l.)		€	134.000
Spese Tecniche		€	44.812
Costo dell'investimento		€	868.983
EBITDA		€	339.180
3.3 Oneri Finanziari (stimati)			
Upfront Fee		1,0%	€ 8.190
Oneri Finanziari B		7,0%	€ 57.329
Totale Oneri Finanziari		€	65.519
EBT		€	273.662
3.4 Imposte (stimate)			
23% base EBITDA		€	77.365
UTILE NETTO (stimato)		€	196.297
LIQUIDITA' INVESTITA		(79.526)	
LIQUIDITA' RICEVUTA		275.823	
SALDO ATTIVO		196.297	
MULTIPLO DELL'INVESTIMENTO		3,5	

PIANO FINANZIARIO

			Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11				
anno			Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11				
A cura del Gestore			0,00								0,00		0,00		0,00		
Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo Netto di Gestione)	40%	429.464		31.276	35.834	36.203	37.292	38.302	44.251	45.647	52.019	53.506	55.134				
Totale Canoni			429.464	-	31.276	35.834	36.203	37.292	38.302	44.251	45.647	52.019	53.506	55.134			
Costi Operativi																	
-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
IMU			(50.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)				
Totale Costi Operativi			(50.000)	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)				
imu			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
NOI Immobiliare			379.464	-	26.276	30.834	31.203	32.292	33.302	39.251	40.647	47.019	48.506	50.134			
Asset																	
A cura del Gestore							-	-	-	-	-	-	-	-			
Finanziamento PNRR ( quota parte a copertura dei capex)			778.700	778.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totale Asset			778.700	-	778.700	-	-	-	-	-	-	-	-				
Capex			€/posto letto	posti letto													
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato																	
Costo stimato euro x posto letto (p.l.) sulla base del progetto	16.415	39	(640.171)	(640.171)													
preliminare ricevuto																	
Allestimento (euro x p.l.)	3.436	39	(134.000)	(134.000)													
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Spese Tecniche	7%	(44.812)		(44.812)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totale Capex			(818.983)	(818.983)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
IMPOSTE			(77.365)	-	-	-	(7.489)	(7.750)	(7.992)	(9.420)	(9.755)	(11.285)	(11.641)	(12.032)			
Totale Imposte			(77.365)	-	-	-	(7.489)	(7.750)	(7.992)	(9.420)	(9.755)	(11.285)	(11.641)	(12.032)			
Unlevered Cash Flow			261.815	(818.983)	804.976	30.834	23.714	24.542	25.309	29.831	30.892	35.735	36.865	38.102			
Financing																	
Linea B - capex - tiraggi	100%	818.983	818.983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Linea B - capex - rimborsi (porzione del finanziamento pnrr)			(818.983)	-	(818.983)	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totale Erogazioni/Rimborsi			-	818.983	(818.983)	-	-	-	-	-	-	-	-				
Financing cost			Interesse														
Upfront Fee	1,0%	(8.190)		(8.190)													
Oneri Finanziari B	7,0%	(57.329)		(57.329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totale Financing Cost			(65.519)	(65.519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Levered Cash Flow			196.297	(65.519)	(14.008)	30.834	23.714	24.542	25.309	29.831	30.892	35.735	36.865	38.102			
Cassa Iniziale							-	-	-	30.834	54.548	79.090	104.399	134.230	165.122	200.856	237.721
Flusso di cassa con leva							(65.519)	(14.008)	30.834	23.714	24.542	25.309	29.831	30.892	35.735	36.865	38.102
Apporti di capitale (a cura del Gestore)							65.519	14.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa Finale							-	-	30.834	54.548	79.090	104.399	134.230	165.122	200.856	237.721	275.823

LIQUIDITA' INVESTITA	(79.526)
LIQUIDITA' RICEVUTA	275.823
SALDO ATTIVO	196.297
MULTIPLO DELL'INVESTIMENTO	3,5

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50

CONTO ECONOMICO

anno		totale	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canoni da Convenzione (% Reddito Operativo Netto di Gestione)		429.464	-	31.276	35.834	36.203	37.292	38.302	44.251	45.647	52.019	53.506	55.134
variazione rimanenze		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Valore della produzione		429.464	-	31.276	35.834	36.203	37.292	38.302	44.251	45.647	52.019	53.506	55.134
00/01/1900		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMU		(50.000)	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Costi della Produzione		(50.000)	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Reddito Operativo (ante oneri finanziari e imposte)		379.464	-	26.276	30.834	31.203	32.292	33.302	39.251	40.647	47.019	48.506	50.134
Upfront Fee		(8.190)	(8.190)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
00/01/1900		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari B		(57.329)	(57.329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reddito lorde ante imposte		313.945	(65.519)	26.276	30.834	31.203	32.292	33.302	39.251	40.647	47.019	48.506	50.134
IRES	24,0%	(77.365)	-	-	-	(7.489)	(7.750)	(7.992)	(9.420)	(9.755)	(11.285)	(11.641)	(12.032)
IRAP	3,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reddito netto		236.580	(65.519)	26.276	30.834	23.714	24.542	25.309	29.831	30.892	35.735	36.865	38.102

[illegible]

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50												
STATO PATRIMONIALE												
		Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11
ATTIVO												
ATTIVO CIRCOLANTE												
rimanenze		818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983	818.983
saldo attivo di conto corrente bancario		-	-	30.834	54.548	79.090	104.399	134.230	165.122	200.856	237.721	275.823
TOTALE ATTIVO		818.983	818.983	849.817	873.531	898.073	923.383	953.213	984.105	1.019.840	1.056.704	1.094.806
PASSIVO												
finanziamento soci		65.519	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526	79.526
finanziamento bancario		818.983										-
finanziamento pnr			778.700	778.700	778.700	778.700	778.700	778.700	778.700	778.700	777.706	794.429
PATRIMONIO NETTO												
risultato esercizio		(65.519)	26.276	30.834	23.714	24.542	25.309	29.831	30.892	35.735	36.865	38.102
risultato esercizio portati a nuovo			(65.519)	(39.243)	(8.409)	15.305	39.847	65.157	94.987	125.879	161.614	198.478
TOTALE PASSIVO E PATRIM. NETTO		818.983	818.983	849.817	873.531	898.073	923.383	953.213	984.105	1.019.840	1.056.704	1.094.806