

## PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE DEI LOCALI STORICI

# CAFFE' BORSA

**proposta FINANZA DI PROGETTO**

**ai sensi dell'art. 183 comma 15 D. Lgs. n.50/2016**

**CON RESTAURO GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO**

Data: Aprile 2017

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - ALLEGATO 3

### Elaborato Tecnico 3.5 - RATIOS

**PROMOTORE:** Costituendo *R.T.I.*  
(raggruppamento temporaneo imprese)

**PROGETTISTA**

Studio di Architettura

Arch. Giorgio Casella

archistudio.cf@gmail.com

**Via Dalmazia,**

36045 Lonigo (VI)

tel./fax 0444 436438

E-mail: [archistudio.cf@gmail.com](mailto:archistudio.cf@gmail.com)

**P.E.C.: [giorgio.casella@archiworldpec.it](mailto:giorgio.casella@archiworldpec.it)**

RATIOS		Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno	31° anno	
Parametri di base																																	
Tassi di attualizzazione:																																	
- tasso di rendimento capitale di rischio		4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	4,05%	
- costo medio del capitale investito		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,95%	
Flusso di cassa disponibile per rimborsi		179 622	-128 941	68 931	72 218	58 982	69 265	62 389	64 679	65 634	52 430	60 707	58 244	59 774	56 580	33 197	40 081	53 361	50 485	51 967	53 456	53 257	55 507	56 756	58 421	60 101	61 799	63 513	65 245	66 994	68 760	0	
Rata linea di credito principale		-27 000	-26 400	-25 800	-25 200	-24 600	-24 000	-23 400	-22 800	-22 200	-21 600	-21 000	-20 400	-19 800	-19 200	-18 600	-18 000	-17 400	-16 800	-16 200	-15 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debito residuo del periodo		285 000	270 000	255 000	240 000	225 000	210 000	195 000	180 000	165 000	150 000	135 000	120 000	105 000	90 000	75 000	60 000	45 000	30 000	15 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Calcolo Loan Life Cover Ratio																																	
Flusso di cassa disponibile per rimborsi		179 622	-128 941	68 931	72 218	58 982	69 265	62 389	64 679	65 634	52 430	60 707	58 244	59 774	56 580	33 197	40 081	53 361	50 485	51 967	53 456	53 257	55 507	56 756	58 421	60 101	61 799	63 513	65 245	66 994	68 760	0	
A) VAN flusso di cassa disp. per rimb.		294 551	435 275	428 113	415 578	416 895	405 648	383 742	363 699	351 603	350 126	341 395	335 867	328 442	325 559	346 855	363 336	368 424	377 832	387 387	397 100	408 679	419 761	379 796	336 567	289 928	239 727	185 803	127 990	66 116	0	0	
B) Reserve Account		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A) + B)		294 551	435 275	428 113	415 578	416 895	405 648	383 742	363 699	351 603	350 126	341 395	335 867	328 442	325 559	346 855	363 336	368 424	377 832	387 387	397 100	408 679	419 761	379 796	336 567	289 928	239 727	185 803	127 990	66 116	0	0	
Debito residuo del periodo		285 000	270 000	255 000	240 000	225 000	210 000	195 000	180 000	165 000	150 000	135 000	120 000	105 000	90 000	75 000	60 000	45 000	30 000	15 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LLCR		1,03	1,61	1,68	1,73	1,85	1,93	1,97	2,02	2,13	2,33	2,53	2,80	3,13	3,62	4,62	6,06	8,19	12,59	25,83	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MEDIA		4,61																															
Calcolo Annual Debt Cover Ratio																																	
Flusso di cassa disponibile per rimborsi		179 622	-128 941	68 931	72 218	58 982	69 265	62 389	64 679	65 634	52 430	60 707	58 244	59 774	56 580	33 197	40 081	53 361	50 485	51 967	53 456	53 257	55 507	56 756	58 421	60 101	61 799	63 513	65 245	66 994	68 760	0	
Rata linea di credito principale		27 000	26 400	25 800	25 200	24 600	24 000	23 400	22 800	22 200	21 600	21 000	20 400	19 800	19 200	18 600	18 000	17 400	16 800	16 200	15 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSCR		6,65	-4,88	2,67	2,87	2,40	2,89	2,67	2,84	2,96	2,43	2,89	2,86	3,02	2,95	1,78	2,23	3,07	3,01	3,21	3,43	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MEDIA		2,60																															
TIR/IRR del progetto (all equity - prima delle tasse)																																	
Investimenti e Manutenzioni straordinarie		-536 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Esborsi IVA		-136 556	-34 941	-52 764	-52 841	-53 196	-53 554	-54 425	-54 679	-55 045	-55 415	-55 787	-56 162	-56 541	-56 922	-58 446	-55 644	-57 684	-58 077	-58 474	-58 874	-59 787	-60 083	-60 492	-60 904	-61 320	-61 739	-62 161	-62 587	-63 016	-63 449	0	
Rimborsi IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa economico lordo		141 650	144 148	141 674	144 222	132 013	134 563	135 138	137 737	140 360	126 958	129 583	132 232	134 906	132 875	136 090	121 242	123 847	126 478	129 134	131 815	132 922	135 655	138 414	141 199	144 011	146 850	149 715	152 608	155 529	158 476	0	
Variazione del capitale circolante		311 438	-199 614	1 725	714	1 951	3 314	1 161	761	766	2 110	782	788	794	800	6 499	-3 831	822	828	835	841	1 254	854	860	867	873	880	886	893	900	907	0	
Contributi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa oper. ante imposte		-219 628	-90 407	90 636	92 095	80 768	84 323	81 874	83 819	86 081	73 653	74 577	76 857	79 159	76 753	54 143	61 767	66 986	69 229	71 495	73 783	74 390	76 426	78 782	81 162	83 564	85 991	88 440	90 914	93 412	95 934	0	
VAN		-219 628	-86 597	83 157	80 934	67 989	67 990	63 233	62 006	60 996	49 990	48 484	47 861	47 217	43 852	29 630	32 378	33 634	33 295	32 936	32 557	31 442	30 941	30 551	30 147	29 731	29 305	28 869	28 426	27 976	27 521	0	
TIR		23,09%																															
Tasso di attualizzazione		4,40%																															
IRR del progetto (all equity - dopo le tasse)																																	
Imposte e tasse		-750	-38 534	-21 705	-19 877	-21 786	-15 058	-19 485	-19 139	-20 447	-21 223	-13 870	-18 614	-19 386	-20 174	-20 945	-21 686	-13 625	-18 744	-19 528	-20 327	-21 133	-20 919	-22 026	-22 741	-23 463	-24 192	-24 927	-25 669	-26 418	-27 174	0	
Flusso di cassa oper. post imposte		-220 378	-128 941	68 931	72 218	58 982	69 265	62 389	64 679	65 634	52 430	60 707	58 244	59 774	56 580	33 197	40 081	53 361	50 485	51 967	53 456	53 257	55 507	56 756	58 421	60 101	61 799	63 513	65 245	66 994	68 760	0	
VAN		-220 378	-123 507	63 243	63 466	49 650	55 848	48 185	47 848	46 508	35 586	39 467	36 270	35 654	32 326	18 168	21 010	26 792	24 280	23 940	23 588	22 510	22 472	22 009	21 700	21 383	21 060	20 732	20 400	20 064	19 725	0	
TIR		15,93%																															
Tasso di attualizzazione		4,40%																															
TIR degli azionisti																																	
Versamenti di capitale		-100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi		0	16 875	19 345	18 340	20 204	10 514	12 402	12 875	14 748	22 926	14 271	18 153	22 039	25 919	29 698	19 094	9 323	13 236	17 148	21 091	23 725	26 114	29 479	32 874	36 300	39 758	43 249	46 773	50 330	55 246	0	
Flusso di cassa per gli azionisti		-100 000	16 875	19 345	18 340	20 204	10 514	12 402	12 875	14 748	22 926	14 271	18 153	22 039	25 919	29 698	19 094	9 323	13 236	17 148	21 091	23 725	26 114	29 479	32 874	36 300	39 758	43 249	46 773	50 330	55 246	0	
Flusso di cassa cumulato		-100 000	-83 125	-63 780	-45 440	-25 236	-14 722	-2 320	10 554	25 302	48 228	62 499	80 653	102 692	128 611	158 309	177 403	186 726	199 962	217 110	238 201	261 926	288 040	317 520	350 394	386 693	426 452	469 701	516 475	566 805	622 050	622 050	