

ISTRUZIONI PER L'USO DEL SOFTWARE PER LA CREAZIONE DI PIANI ECONOMICO FINANZIARI PER LA PRESENTAZIONE DI NUOVE INIZIATIVE IMMOBILIARI

Obiettivo del progetto

L'Ance, in collaborazione con l'Università di Parma, ha sviluppato un software, da mettere a disposizione delle imprese associate, finalizzato al calcolo di piani economici finanziari (PEF) di operazioni di sviluppo immobiliare.

Possibili utilizzi del software

- Per la presentazione in banca di nuove iniziative di sviluppo immobiliare
- per la ristrutturazione di finanziamenti già in essere

Presentazione di nuove iniziative di investimento

- Inserendo i dati relativi all'iniziativa, il programma permette di **ottimizzare le risorse investite dall'impresa** perché consente di simulare l'impatto che le principali variabili, come il livello di leva finanziaria prescelto, il piano di vendite ipotizzato, i costi stimati, possono avere sul cash flow e sulla redditività dell'operazione
- **Il software è stato condiviso con primari istituti di credito**, che hanno testato e condiviso le modalità di calcolo degli indicatori di redditività, trovandole in linea con i loro standard

Ristrutturazione dei finanziamenti in essere

- Alcune banche commerciali e istituti di credito a medio lungo termine si sono dimostrati interessati a considerare il programma come base per **testare ipotesi di ristrutturazione del debito in essere** delle imprese associate
- Il software può verificare se le nuove condizioni applicate e i costi per la ristrutturazione del debito sono sostenibili per il *business plan* dell'iniziativa

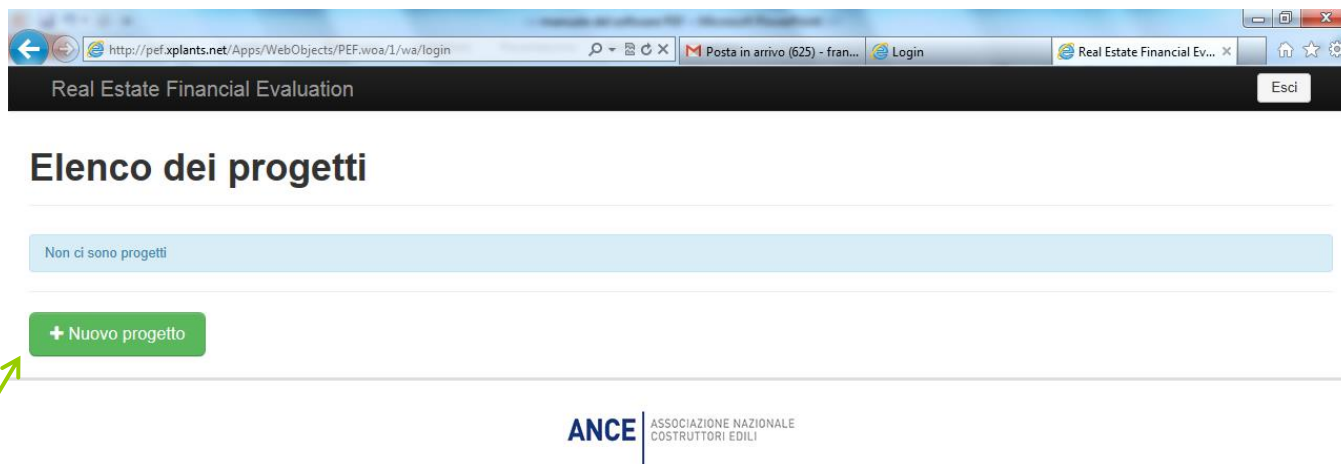
Step 1 – Accesso dell'utente

Dal Portale ANCE, alla voce di menù «per le imprese» -> «PEF»
o dall'indirizzo <http://www.ance.it/perleimprese/Pef.aspx>

The screenshot shows the ANCE website interface. At the top, there is a navigation bar with the following items: sistema ANCE, le competenze, approfondimenti, per le imprese, net_ANCE, agenda. A dropdown menu is open under 'per le imprese', listing: convenzioni, costi di costruzione, strumenti operativi, chiedi alla tua associazione, Sida, Sivata. The main content area features several articles and banners. On the left, a yellow banner reads 'PAESE DA CODICE ROSSO.' with the text 'Tutti PEF infrastrutture al collasso, manutenzioni assenti, opere incomplete, cantieri che non partono.' Below this is an article titled 'Appalti pubblici: il principio di rotazione è uno strumento di concorrenza' with a sub-headline 'Una recente giurisprudenza analizza il principio di rotazione degli inviti, stabilendone origini e ratio nonché demarcandone i limiti soprattutto con riferimento all'individuazione della differenza, in termini oggettivi, quantitativi e qualitativi, tra contratto progressivo e contratto da affidare'. To the right of the article is another article titled 'Gestione rifiuti: al via le nuove regole sul fresato d'asfalto' with a sub-headline 'Pubblicato in Gazzetta Ufficiale, e in vigore dal 3 luglio prossimo, il decreto del ministero dell'Ambiente che contiene la nuova disciplina per la gestione del fresato d'asfalto come "end of waste". Il provvedimento individua le condizioni e i criteri in presenza dei quali il fresato d'asfalto cessa di essere qualificato come rifiuto.' On the right side of the page, there are several promotional banners: 'WEBINAR DA BRUXELLES I FUTURI FINANZIAMENTI UE PER LE INFRASTRUTTURE GESTITI DA BRUXELLES E I FONDI STRUTTURALI 2021-2027 Lunedì 25 giugno 2018 DIRETTA STREAMING DALLE ORE 10.30', 'Eco Bonus e Sisma Bonus e piattaforma Ance-Deloitte Guida operativa Ance 30 maggio 2018', and 'ANCHE ESISTE? TUTTI I MATERIALI 15 MAGGIO 2018'. At the bottom, there is a section for 'Ultime notizie' with two items: 'Fresato d'asfalto: in GU il decreto' and 'Atti di indirizzo e controllo n. 8/2018'. The footer of the page contains the ANCE logo and the text 'ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI' and 'ASSOCIAZIONE TERRITORIALE ORGANIZZAZIONI REGIONALI'.

N.B.: verranno richiesti
Username e
Password
del Portale ANCE

Step 2 – Schermata iniziale



Modalità per la
creazione di un
NUOVO PROGETTO

Step 3 – Definizione delle caratteristiche dell’iniziativa

Real Estate Financial Evaluation

Crea progetto

Nome iniziativa

Inserimento dati

- annuale
- semestrale
- quadrimestrale
- trimestrale
- bimestrale
- mensile

Inizio lavori - mese -

Fine lavori - mese -

Fine iniziativa - mese -

Descrizione

Località

+ crea progetto

Inserimento dei dati
descrittivi
dell’iniziativa (nome
del progetto,
scadenze temporali,
localizzazione,
descrizione del
progetto)

Cruscotto di navigazione

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Impostazione del progetto Vai a tabella di riepilogo

Inizio dei lavori:	11/2013	Termine lavori:	10/2015	Fine iniziativa:	10/2020
MEZZI PROPRI :					
% su costi	0,00%				
FINANZIAMENTO SOCI :					
% su costi	0,00%				
FINANZIAMENTO BANCARIO:					
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	0,00%				
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	0,00%				
VAN:	0				
TIR	%				

RICAVI DI VENDITA	0
RICAVI IN PERMUTA	0
RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
COSTI DI PROGETTO	0
di cui PERMUTE	0
MARGINE OPERATIVO LORDO	0
MOL / Ricavi	0,00%
MOL / Costi	0,00%
ONERI FINANZIARI	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	0
Ricavi	0,00%
Costi	0,00%
IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)	0
UTILE NETTO	0
rimanenze	0
Perc.	%
immobili a reddito	0
Perc.	%

VAN: %

STRUTTURA FINANZIARIA

DATI DI INPUT

CONTO ECONOMICO

Dati iniziativa	Ricavi	Costi	Finanziamento progetto
Nome iniziativa	Roma 1		
Località	roma		
Descrizione	Realizzazione di un'operazione di sviluppo immobiliare composta da 20 appartamenti e 15 box.		
<input type="button" value="Registra"/>			

Esempio

Ipotesi

Ricavi:

tre piani di vendita distinti con rogiti a epoche diverse

Costi:

imputazione dei costi divisi tra finanziabili dalla banca (costruzione, personale e oneri per la sicurezza) e non finanziabili (acquisto dell'area)

Finanziamento:

mutuo con LTV al 70% al tasso del 5%.

Step 4 – Il piano delle vendite

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Impostazione del progetto

Vai a tabella di riepilogo

Inizio dei lavori:	11/2013	Termine lavori:	10/2015	Fine iniziativa:	10/2020	RICAVI DI VENDITA	0
MEZZI PROPRI :	0					RICAVI IN PERMUTA	0
% su costi	0,00%					RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0					COSTI DI PROGETTO	0
% su costi	0,00%					di cui PERMUTE	0
FINANZIAMENTO BANCARIO:	0					MARGINE OPERATIVO LORDO	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	0,00%					MOL / Ricavi	0,00%
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	0,00%					MOL / Costi	0,00%
VAN:	0					ONERI FINANZIARI	0
TIR	%					RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	0
						Ricavi	0,00%
						Costi	0,00%
						IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)	0
						UTILE NETTO	0
						rimanenze	0
						Perc.	%
						immobili a reddito	0
						Perc.	%

VAN: %

RICAVI

Dati iniziativa **Ricavi** Costi Finanziamento progetto

Nome iniziativa Descrizione Realizzazione di un'operazione di sviluppo immobiliare composta da 20 appartamenti e 15 box.

Località

Step 4 – Il piano delle vendite

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1 Esci

[Vai a tabelle di riepilogo](#)

Inizio dei lavori:	01/2014	Termine lavori:	01/2016	Fine iniziativa:	01/2018	RICAVI DI VENDITA	0
MEZZI PROPRI :	0					RICAVI IN PERMUTA	0
% su costi	0,00%					RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0					COSTI DI PROGETTO	0
% su costi	0,00%					di cui PERMUTE	0
FINANZIAMENTO BANCARIO:	0					MARGINE OPERATIVO LORDO	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	0,00%					MOL /Ricavi	0,00%
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	0,00%					MOL / Costi	0,00%
Fattore di attualizzazione:	0%					ONERI FINANZIARI	0
VAN:	0					RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	0
TIR	%					Ricavi	0,00%
Cash flows						Costi	0,00%
	2014	€ 0				IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	0
	2015	€ 0				UTILE NETTO	0
	2016	€ 0				rimanenze	0
	2017	€ 0				Perc.	%
	2018	€ 0				immobili a reddito	0
		€ 0				Perc.	%

Fattore di attualizzazione: %

Dati iniziativa | Ricavi | Costi | Finanziamento progetto

Ricavi

Non hai specificato ricavi
 Attenzione, non ci sono ricavi specificati, per iniziare clicca su "aggiungi ricavo"

+ aggiungi ricavo ← **Inserimento dati sulle vendite**

19:46
01/04/2014

Step 4 – Il piano delle vendite

Inizio dei lavori: **11/2013** Termine lavori: **10/2015** Fine iniziativa: **10/2020**

MEZZI PROPRI :	4.999	RICAVI DI VENDITA	4.000.000
% su costi	0,17%	RICAVI IN PERMUTA	0
FINANZIAMENTO SOCI :	596.838	RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
% su costi	20,44%	COSTI DI PROGETTO	2.920.000
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000	di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%	MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%	MOL / Ricavi	27,00%
VAN:	0	MOL / Costi	36,99%
TIR	15,96%	ONERI FINANZIARI	117.200
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	962.800
		Ricavi	24,07%
		Costi	32,97%
		IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)	302.319
		UTILE NETTO	660.484
		rimanenze	0
		Perc.	0%
		immobili a reddito	0
		Perc.	0%

VAN: %

Dati iniziativa Ricavi Costi Finanziamento progetto

Ricavi

+ aggiungi ricavo

I RICAVI DEL PROGETTO

Descrizione	Venduto	Inv.	%	Reddito	IVA	Quantità	u.m.	Valore unit.	Totale	Venduto	Invenduto	Reddito
<input type="checkbox"/> permuta VENDITA 1 <input type="button" value="Vendite"/>	10	0	unità 100%	unità	10,0 %	10,00	m ²	200.000,00 €	2.000.000	2.000.000	0	0
<input type="checkbox"/> permuta VENDITA 2 <input type="button" value="Vendite"/>	5	0	unità 100%	unità	10,0 %	5,00	m ²	200.000,00 €	1.000.000	1.000.000	0	0
<input type="checkbox"/> permuta VENDITA 3 <input type="button" value="Vendite"/>	5	0	unità 100%	unità	10,0 %	5,00	m ²	200.000,00 €	1.000.000	1.000.000	0	0

Il piano vendite

Step 4 – Il piano delle vendite

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1 Esci

Gestione ricavo: VENDITA 1

[← ritorna al progetto](#)

VENDITA 1 | VENDITA 2 | VENDITA 3

Importo

Aliquota IVA

Vendite			Incassi			% totale
Anno	Importo	%	Anno	Importo	%	
2014 Anno	2.000.000 €	100,00%	2014 Anno	500.000 €	12,50%	
Invenduto	0 €	0,00%	2015 Anno	500.000 €	12,50%	
			2016 Anno	500.000 €	12,50%	
			2017 Anno	500.000 €	12,50%	
			2018 Anno	0 €	0,00%	
			2019 Anno	0 €	0,00%	
			2020 Anno	0 €	0,00%	
					0,00%	
					0,00%	
					0,00%	

Definizione dell'andamento delle vendite non hai invenduto

Anno preliminare	Periodo pagamento	% incasso	Importo	Soggetto ad iva	Retention
2014 Anno	2014 Anno	25,00%	500.000	<input type="checkbox"/> IVA	
Anno rogito	2015 Anno	25,00%	500.000	<input type="checkbox"/> IVA	
2017 Anno	2016 Anno	25,00%	500.000	<input type="checkbox"/> IVA	
Quantità	2017 Anno	25,00%	500.000	<input type="checkbox"/> IVA	
<input style="width: 50px;" type="text" value="10"/> unità	2018 Anno	0,00%		<input type="checkbox"/> IVA	
Importo	2019 Anno	0,00%		<input type="checkbox"/> IVA	
<input style="width: 100px;" type="text" value="2.000.000"/> €	2020 Anno	0,00%		<input type="checkbox"/> IVA	
<input type="button" value="x elimina"/>		100,00%	2.000.000		0

Caratteristiche
del piano vendite

Step 5 – I costi del progetto

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Impostazione del progetto

Vai a tabella di riepilogo

Inizio dei lavori:	11/2013	Termine lavori:	10/2015	Fine iniziativa:	10/2020	RICAVI DI VENDITA	0
MEZZI PROPRI :	0					RICAVI IN PERMUTA	0
% su costi	0,00%					RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0					COSTI DI PROGETTO	0
% su costi	0,00%					di cui PERMUTE	0
FINANZIAMENTO BANCARIO:	0					MARGINE OPERATIVO LORDO	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	0,00%					MOL / Ricavi	0,00%
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	0,00%					MOL / Costi	0,00%
VAN:	0					ONERI FINANZIARI	0
TIR	%					RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	0
						Ricavi	0,00%
						Costi	0,00%
						IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)	0
						UTILE NETTO	0
						rimanenze	0
						Perc.	%
						immobili a reddito	0
						Perc.	%

VAN: %

COSTI

Dati iniziativa | Ricavi | **Costi** | Finanziamento progetto

Nome iniziativa: Descrizione: Realizzazione di un'operazione di sviluppo immobiliare composta da 20 appartamenti e 15 box.

Località:

Step 5 – I costi del progetto

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Vai a tabelle di riepilogo

Impostazione del progetto

Inizio dei lavori: 01/2014 Termine lavori: 01/2016 Fine iniziativa: 01/2018

MEZZI PROPRI :	0		RICAVI DI VENDITA	0
% su costi	0,00%		RICAVI IN PERMUTA	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0		RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
% su costi	0,00%		COSTI DI PROGETTO	0
FINANZIAMENTO BANCARIO:	0		di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	0,00%		MARGINE OPERATIVO LORDO	0
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	0,00%		MOL / Ricavi	0,00%
			MOL / Costi	0,00%
Fattore di attualizzazione:	0%		ONERI FINANZIARI	0
VAN:	0		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	0
TIR	%		Ricavi	0,00%
			Costi	0,00%
Cash flows			IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	0
	2014	€ 0	UTILE NETTO	0
	2015	€ 0	rimanenze	0
	2016	€ 0	Perc.	%
	2017	€ 0	immobili a reddito	0
	2018	€ 0	Perc.	%

Fattore di attualizzazione: 0,00 % Applica

Dati iniziativa Ricavi Costi Finanziamento progetto

Costi finanziabili

Attenzione!
 non hai indicato alcun costo, per iniziare clicca su "aggiungi costo"

Costi non finanziabili

Attenzione!
 non hai indicato alcun costo, per iniziare clicca su "aggiungi costo"

+ aggiungi costo ← **DEFINIZIONE DEI COSTI**

Step 5 – I costi del progetto

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Impostazione del progetto

Vai a tabelle di riepilogo

Inizio dei lavori: 11/2013 Termine lavori: 10/2015 Fine iniziativa: 10/2020

MEZZI PROPRI :	596.838	
% su costi	20,44%	
FINANZIAMENTO SOCI :	0	
% su costi	0,00%	
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000	
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%	
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%	
VAN:	0	
TIR	16,00%	

RICAVI DI VENDITA	4.000.000
RICAVI IN PERMUTA	0
RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
COSTI DI PROGETTO	2.920.000
di cui PERMUTE	0
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
MOL / Ricavi	27,00%
MOL / Costi	36,99%
ONERI FINANZIARI	528.325
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
Ricavi	13,79%
Costi	18,89%
IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)	173.226
UTILE NETTO	378.449
rimanenze	0
Perc.	0%
immobili a reddito	0
Perc.	0%

VAN: 0,00 % Applica

COSTI FINANZIABILI E NON

Dati iniziativa Ricavi Costi **Finanziamento progetto**

Costi finanziabili			
Descrizione	Importo	IVA	
Personale	350.000	0	[✕]
Costo di costruzione	2.000.000	0	[✕]
Sicurezza	70.000	0	[✕]
	2.420.000		

Costi non finanziabili			
Descrizione	Importo	IVA	
Acquisto area	500.000	0	[✕]
	500.000		

17:05
26/11/2013

Step 6 – Il finanziamento del progetto

Summary of Financing Parameters (highlighted in red box):

- Costi finanziabili: 2.420.000 €
- Fin. bancario: 70,00%
- Tasso finanziamento: 5,00%
- Retention: 0,00%
- Rel. price: 0,00%

Table of Financial Data:

PERIODO	PRELIMINARE	ENTRATE DA VENDITE	ENTRATE DA LOCAZIONE	RETENTION	USCITE	DIFFERENZA	EROGAZIONI A SAL.	FINANZ. PROGR.	RELEASE PRICE	RESIDUO FINANZ.	RIMB. FINANZ.	ONERI FINANZIARI FINANZ.	FABBISOGNO FINANZIARIO	MEZZI PROPRI	FINANZ. SOCI	C/ PR
2013 Anno					805.000	-805.000	213.500	213.500		213.500		5.338	-596.838	596.838		
2014 Anno	2.000.000	500.000			1.175.000	-675.000	822.500	1.036.000		1.036.000		31.238				11
2015 Anno	1.000.000	750.000			940.000	-190.000	658.000	1.694.000		1.694.000		68.250				51
2016 Anno	1.000.000	1.000.000				1.000.000		1.694.000		1.694.000		84.700				1.43
2017 Anno		1.250.000				1.250.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.55
2018 Anno		100.000				100.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.61
2019 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.72
2020 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.84

Percentuali e modalità di rimborso del debito applicate dalle banche: **Retention fee e Release price**

Step 6 – I flussi del progetto

Browser: <http://pef.xplants.net/Apps/WebObjects/PEF.woa/1/wo/U9j5WPUBM9wxbQWC0Wtk>

TIR: 16,08%

Costi: 18,89%

IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP): 173.226

UTILE NETTO: 378.449

rimanenze: 0

Perc.: 0%

immobili a reddito: 0

Perc.: 0%

VAN: 0,00 %

Dati iniziativa Ricavi Costi Finanziamento progetto

Costi finanziabili: 2.420.000 €

Fin. bancario: 70,00 %

Tasso finanziamento: 5,00 %

Retention: 0,00 %

Rel. price: 0,00 %

PERIODO	PRELIMINARE	ENTRATE DA VENDITE	ENTRATE DA LOCAZIONE	RETENTION	USCITE	DIFFERENZA	EROGAZIONI A SAL	FINANZ. PROGR.	RELEASE PRICE	RESIDUO FINANZ.	RIMB. FINANZ.	ONERI FINANZIARI FINANZ.	FABBISOGNO FINANZIARIO	MEZZI PROPRI	FINANZ. SOCI	C/ PR
2013 Anno					805.000	-805.000	213.500	213.500		213.500		5.338	-596.838	596.838		
2014 Anno	2.000.000	500.000			1.175.000	-675.000	822.500	1.036.000		1.036.000		31.238				11
2015 Anno	1.000.000	750.000			940.000	-190.000	658.000	1.694.000		1.694.000		68.250				51
2016 Anno	1.000.000	1.000.000				1.000.000		1.694.000		1.694.000		84.700				1.43
2017 Anno		1.250.000				1.250.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.56
2018 Anno		100.000				100.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.61
2019 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.72
2020 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.84

Windows Taskbar: 17:07 26/11/2013

Step 7 – Tabelle di riepilogo

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Impostazione del progetto

Inizio dei lavori: 11/2013 Termine lavori: 10/2015 Fine iniziativa: 10/2020

MEZZI PROPRI :	596.838		RICAVI DI VENDITA	4.000.000
% su costi	20,44%		RICAVI IN PERMUTA	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0		RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
% su costi	0,00%		COSTI DI PROGETTO	2.920.000
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000		di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%		MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%		MOL / Ricavi	27,00%
Fattore di attualizzazione:	0%		MOL / Costi	36,99%
VAN:	1.080.000		ONERI FINANZIARI	528.325
TIR	16,08%		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
Cash flows			Ricavi	13,79%
2013	€ -805.000		Costi	18,89%
2014	€ -675.000		IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
2015	€ -190.000		UTILE NETTO	369.622
2016	€ 1.000.000		rimanenze	0
2017	€ 1.250.000		Perc.	0%
2018	€ 100.000		immobili a reddito	0
2019	€ 200.000		Perc.	0%
2020	€ 200.000			

Fattore di attualizzazione: 0,00 % Applica

Dati iniziativa Ricavi Costi Finanziamento progetto

Nome iniziativa: Roma 1 Descrizione: Realizzazione di un'operazione di sviluppo immobiliare composta da 20 appartamenti

Località: roma

Registra

Per un quadro generale delle caratteristiche del progetto

Step 7 – Tabelle di riepilogo

Real Estate Financial Evaluation: Roma 1

Descrizione iniziativa Vai a Inserimento dati progetto Stampa

Inizio dei lavori: 11/2013 Termine lavori: 10/2015 Fine iniziativa: 10/2020

MEZZI PROPRI :	596.838		RICAVI DI VENDITA	4.000.000
% su costi	20,44%		RICAVI IN PERMUTA	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0		RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
% su costi	0,00%		COSTI DI PROGETTO	2.920.000
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000		di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%		MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%		MOL / Ricavi	27,00%
Fattore di attualizzazione:	0%		MOL / Costi	36,99%
VAN:	1.080.000		ONERI FINANZIARI	528.325
TIR	16,08%		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
Cash flows			Ricavi	13,79%
2013	€ -805.000		Costi	18,89%
2014	€ -675.000		IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
2015	€ -190.000		UTILE NETTO	369.622
2016	€ 1.000.000		rimanenze	0
2017	€ 1.250.000		Perc.	0%
2018	€ 100.000		immobili a reddito	0
2019	€ 200.000		Perc.	0%
2020	€ 200.000			

Conto economico Analisi % Riepilogo per anno Prospetto fonti impieghi Cash flow Andamento delle vendite

Totale ricavi	4.000.000	Totale costi	2.920.000	Utile netto	369.622
----------------------	-----------	---------------------	-----------	--------------------	---------

Ricavi		Costi		Oneri/proventi finanziari	
VENDITA 1	2.000.000	Personale	350.000	Oneri finanziari	528.325
VENDITA 2	1.000.000	Costo di costruzione	2.000.000		
VENDITA 3	1.000.000	Sicurezza	70.000	Totale oneri/proventi finanziari	528.325
		Totale uscite finanziabili	2.420.000	Imposte	182.053

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Il conto economico

% su costi	20,44%	COSTI DI PROGETTO	2.920.000
FINANZIAMENTO SOCI :	0	di cui PERMUTE	0
% su costi	0,00%	MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000	MOL /Ricavi	27,00%
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%	MOL / Costi	36,99%
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%	ONERI FINANZIARI	528.325
Fattore di attualizzazione:	0%	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
VAN:	1.080.000	Ricavi	13,79%
TIR	16,08%	Costi	18,89%
Cash flows		IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
2013	€ -805.000	UTILE NETTO	369.622
2014	€ -675.000	rimanenze	0
2015	€ -190.000	Perc.	0%
2016	€ 1.000.000	immobili a reddito	0
2017	€ 1.250.000	Perc.	0%
2018	€ 100.000		
2019	€ 200.000		
2020	€ 200.000		

Conto economico
Analisi %
Riepilogo per anno
Prospetto fonti impieghi
Cash flow
Andamento delle vendite

Totale ricavi	4.000.000	Totale costi	2.920.000	Utile netto	369.622
Ricavi		Costi		Oneri/proventi finanziari	
VENDITA 1	2.000.000	Personale	350.000	Oneri finanziari	528.325
VENDITA 2	1.000.000	Costo di costruzione	2.000.000		
VENDITA 3	1.000.000	Sicurezza	70.000	Totale oneri/proventi finanziari	528.325
		Totale uscite finanziabili	2.420.000	Imposte	182.053
		Acquisto area	500.000	Utile netto	369.622
		Totale costi non finanziabili	500.000		

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Analisi %

Inizio dei lavori: **11/2013** Termine lavori: **10/2015** Fine iniziativa: **10/2020**

MEZZI PROPRI :	596.838	RICAVI DI VENDITA	4.000.000
% su costi	20,44%	RICAVI IN PERMUTA	0
FINANZIAMENTO SOCI :	0	RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO	0
% su costi	0,00%	COSTI DI PROGETTO	2.920.000
FINANZIAMENTO BANCARIO:	1.694.000	di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%	MARGINE OPERATIVO LORDO	1.080.000
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%	MOL / Ricavi	27,00%
Fattore di attualizzazione:	0%	MOL / Costi	36,99%
VAN:	1.080.000	ONERI FINANZIARI	528.325
TIR	16,08%	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
Cash flows		Ricavi	13.79%
2013	€ -805.000	Costi	18,89%
2014	€ -675.000	IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
2015	€ -190.000	UTILE NETTO	369.622
2016	€ 1.000.000	rimanenze	0
2017	€ 1.250.000	Perc.	0%
2018	€ 100.000	immobili a reddito	0
2019	€ 200.000	Perc.	0%
2020	€ 200.000		

Conto economico **Analisi %** Riepilogo per anno Prospetto fonti impieghi Cash flow Andamento delle vendite

Al. iva	Descrizione immobili	Superficie/Unità	€/U.M.	TOTALE	VENDITE	%	INVENDUTO	%	REDDITO	%
10,00	VENDITA 1	10 unità	200.000€/unità	2.000.000	2.000.000	100,00%	0	0,00%		0,00%
10,00	VENDITA 2	5 unità	200.000€/unità	1.000.000	1.000.000	100,00%	0	0,00%		0,00%
10,00	VENDITA 3	5 unità	200.000€/unità	1.000.000	1.000.000	100,00%	0	0,00%		0,00%
				4.000.000	4.000.000	100,00%	0	0,00%	0	0,00%

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Riepilogo per anno

Conto economico Analisi % **Riepilogo per anno** Prospetto fonti impieghi Cash flow Andamento delle vendite

Preliminari

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VENDITA 1		2.000.000						
VENDITA 2			1.000.000					
VENDITA 3				1.000.000				
Totale		2.000.000	1.000.000	1.000.000				

Costi Permute

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totale								

Reddito

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totale								

Incassi vendite

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VENDITA 1		500.000	500.000	500.000	500.000			
VENDITA 2			250.000	250.000	500.000			
VENDITA 3				250.000	250.000	100.000	200.000	200.000
Totale		500.000	750.000	1.000.000	1.250.000	100.000	200.000	200.000

Costi finanziabili

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personale	35.000	175.000	140.000					
Sicurezza	70.000							
Costo di costruzione	200.000	1.000.000	800.000					
Totale	305.000	1.175.000	940.000					

Costi non finanziabili

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Acquisto area	500.000							
Totale	500.000							

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Prospetto fonti-impieghi

Anno	Valore
2013	€ -805.000
2014	€ -675.000
2015	€ -190.000
2016	€ 1.000.000
2017	€ 1.250.000
2018	€ 100.000
2019	€ 200.000
2020	€ 200.000

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	551.675
Ricavi	13,79%
Costi	18,89%
IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
UTILE NETTO	369.622
rimanenze	0
Perc.	0%
immobili a reddito	0
Perc.	0%

Conto economico Analisi % Riepilogo per anno **Prospetto fonti impieghi** Cash flow Andamento delle vendite

Impieghi		2013 Anno	2014 Anno	2015 Anno	2016 Anno	2017 Anno	2018 Anno	2019 Anno	2020 Anno
Costi (al netto di permutate)	2.920.000	805.000	1.175.000	940.000					
Oneri finanziari	528.325	5.338	31.238	68.250	84.700	84.700	84.700	84.700	84.700
Imposte	182.053								
Restituzione finanziamento	1.694.000								
Totale		810.338	1.206.238	1.008.250	84.700	84.700	84.700	84.700	84.700

Fonti		2013 Anno	2014 Anno	2015 Anno	2016 Anno	2017 Anno	2018 Anno	2019 Anno	2020 Anno
MEZZI PROPRI	596.838	596.838							
FINANZIAMENTO SOCI	0								
EROGAZIONE MLT a SAL	1.694.000	213.500	822.500	658.000					
REDDITO	0								
INCASSI DA VENDITE	4.000.000		500.000	750.000	1.000.000	1.250.000	100.000	200.000	200.000
Totale		810.338	1.322.500	1.408.000	1.000.000	1.250.000	100.000	200.000	200.000

Saldo			2013 Anno	2014 Anno	2015 Anno	2016 Anno	2017 Anno	2018 Anno	2019 Anno	2020 Anno
				116.263	399.750	915.300	1.165.300	15.300	115.300	115.300

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Cash flow

Fattore di attualizzazione: 0%

VAN: 1.080.000

TIR: 16,08%

Cash flows

2013	€ -805.000
2014	€ -675.000
2015	€ -190.000
2016	€ 1.000.000
2017	€ 1.250.000
2018	€ 100.000
2019	€ 200.000
2020	€ 200.000

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE: 551.675

Ricavi: 13,79%

Costi: 18,89%

IMPOSTE FORFETTARIE (33%): 182.053

UTILE NETTO: 369.622

rimanenze: 0

Perc.: 0%

immobili a reddito: 0

Perc.: 0%

Conto economico Analisi % Riepilogo per anno Prospetto fonti impieghi **Cash flow** Andamento delle vendite

PERIODO	PRELIMINARE	ENTRATE DA VENDITE	ENTRATE DA LOCAZIONE	RETENTION	USCITE	DIFFERENZA	EROGAZIONI A SAL	FINANZ. PROGR.	RELEASE PRICE	RESIDUO FINANZ.	RIMB. FINANZ.	ONERI FINANZIARI FINANZ.	FABBISOGNO FINANZIARIO	MEZZI PROPRI	FINANZ. SOCI	CASH PROGR.	IVA VENDITE	At
2013 Anno					805.000	-805.000	213.500	213.500		213.500		5.338	-596.838	596.838				
2014 Anno	2.000.000	500.000			1.175.000	-675.000	822.500	1.036.000		1.036.000		31.238				116.263		
2015 Anno	1.000.000	750.000			940.000	-190.000	658.000	1.694.000		1.694.000		68.250				516.013		
2016 Anno	1.000.000	1.000.000				1.000.000		1.694.000		1.694.000		84.700				1.431.313		
2017 Anno		1.250.000				1.250.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.596.613	300.000	
2018 Anno		100.000				100.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.611.913		
2019 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.727.213		
2020 Anno		200.000				200.000		1.694.000		1.694.000		84.700				2.842.513	100.000	

Step 7 – Tabelle di riepilogo – Andamento delle vendite

Cash flows

2013	€ -805.000
2014	€ -875.000
2015	€ -190.000
2016	€ 1.000.000
2017	€ 1.250.000
2018	€ 100.000
2019	€ 200.000
2020	€ 200.000

Costi

IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
UTILE NETTO	958.622
rimanenze	0
Perc.	0%
immobili a reddito	0
Perc.	0%

Andamento delle vendite

VENDITA 1

Vendite

2014 Anno	100,00%	2.000.000 €
Invenduto	0,00%	0 €

Incassi

2014 Anno	500.000 €	12,50 %
2015 Anno	500.000 €	12,50 %
2016 Anno	500.000 €	12,50 %
2017 Anno	500.000 €	12,50 %
2018 Anno	0 €	0,00 %
2019 Anno	0 €	0,00 %
2020 Anno	0 €	0,00 %

VENDITA 2

Vendite

2015 Anno	100,00%	1.000.000 €
Invenduto	0,00%	0 €

Incassi

2015 Anno	250.000 €	6,25 %
2016 Anno	250.000 €	6,25 %
2017 Anno	500.000 €	12,50 %
2018 Anno	0 €	0,00 %
2019 Anno	0 €	0,00 %
2020 Anno	0 €	0,00 %

VENDITA 3

Vendite

2016 Anno	100,00%	1.000.000 €
Invenduto	0,00%	0 €

Incassi

2016 Anno	250.000 €	6,25 %
2017 Anno	250.000 €	6,25 %
2018 Anno	100.000 €	2,50 %
2019 Anno	200.000 €	5,00 %
2020 Anno	200.000 €	5,00 %

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

17:47
02/04/2014