

**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

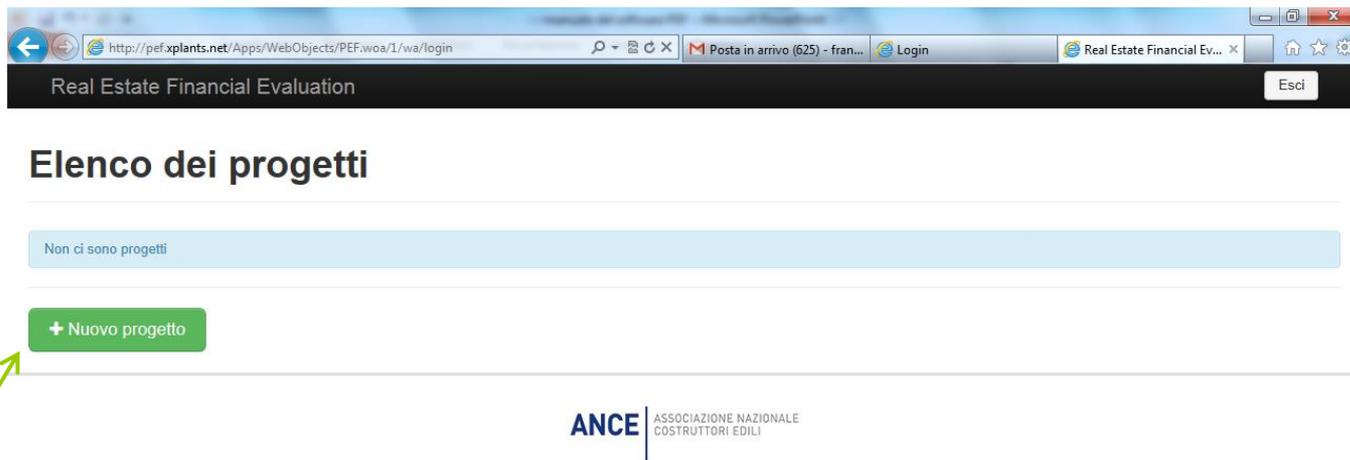
## Step 1 – Accesso dell'utente

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



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
<b>MEZZI PROPRI :</b>					
% su costi	0,00%				
<b>FINANZIAMENTO SOCI :</b>					
% su costi	0,00%				
<b>FINANZIAMENTO BANCARIO:</b>					
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.		

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

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**

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

VAN:  %

## I RICAVI DEL PROGETTO

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

Vendite			Incassi			% totale
2014 Anno	100,00%	2.000.000 €	2014 Anno	500.000 €	12,50 %	
Invenduto	0,00%	0 €	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 %	

Importo:  €  
 Aliquota IVA:  %

### 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 type="text" value="10"/> unità	2018 Anno	0,00 %		<input type="checkbox"/> IVA	
Importo	2019 Anno	0,00 %		<input type="checkbox"/> IVA	
<input 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

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

<b>RICAVI DI VENDITA</b>	4.000.000
<b>RICAVI IN PERMUTA</b>	0
<b>RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO</b>	0
<b>COSTI DI PROGETTO</b>	2.920.000
di cui PERMUTE	0
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	1.080.000
MOL / Ricavi	27,00%
MOL / Costi	36,99%
<b>ONERI FINANZIARI</b>	528.325
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	551.675
Ricavi	13,79%
Costi	18,89%
<b>IMPOSTE FORFETTARIE (27,5% IRES + 3,9% IRAP)</b>	173.226
<b>UTILE NETTO</b>	378.449
<b>rimanenze</b>	0
Perc.	0%
<b>immobili a reddito</b>	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	<input type="checkbox"/> ✖
Costo di costruzione	2.000.000	0	<input type="checkbox"/> ✖
Sicurezza	70.000	0	<input type="checkbox"/> ✖
	<b>2.420.000</b>		

Costi non finanziabili			
Descrizione	Importo	IVA	
Acquisto area	500.000	0	<input type="checkbox"/> ✖
	500.000		

17:05  
26/11/2013

## Step 6 – Il finanziamento del progetto

**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/ PRI
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%
			Costi	18,89%
2013	€ -805.000		IMPOSTE FORFETTARIE (33%)	182.053
2014	€ -675.000		UTILE NETTO	369.622
2015	€ -190.000		rimanenze	0
2016	€ 1.000.000		Perc.	0%
2017	€ 1.250.000		immobili a reddito	0
2018	€ 100.000		Perc.	0%
2019	€ 200.000			
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

Vai a tabelle di riepilogo

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

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

<b>Totale ricavi</b>	<b>4.000.000</b>	<b>Totale costi</b>	<b>2.920.000</b>	<b>Utile netto</b>	<b>369.622</b>
----------------------	------------------	---------------------	------------------	--------------------	----------------

<b>Ricavi</b>		<b>Costi</b>		<b>Oneri/proventi finanziari</b>	
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	<b>Totale oneri/proventi finanziari</b>	<b>528.325</b>
		<b>Totale uscite finanziabili</b>	<b>2.420.000</b>	<b>Imposte</b>	<b>182.053</b>

# Step 7 – Tabelle di riepilogo – Il conto economico

% su costi	20,44%	COSTI DI PROGETTO	2.920.000
<b>FINANZIAMENTO SOCI :</b>	0	di cui PERMUTE	0
% su costi	0,00%	<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	1.080.000
<b>FINANZIAMENTO BANCARIO:</b>	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%	<b>ONERI FINANZIARI</b>	528.325
<b>Fattore di attualizzazione:</b>	0%	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	551.675
<b>VAN:</b>	1.080.000	Ricavi	13,79%
<b>TIR</b>	16,08%	Costi	18,89%
<b>Cash flows</b>		<b>IMPOSTE FORFETTARIE (33%)</b>	182.053
2013	€ -805.000	<b>UTILE NETTO</b>	369.622
2014	€ -675.000	<b>rimanenze</b>	0
2015	€ -190.000	Perc.	0%
2016	€ 1.000.000	<b>immobili a reddito</b>	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

<b>Totale ricavi</b>	<b>4.000.000</b>	<b>Totale costi</b>	<b>2.920.000</b>	<b>Utile netto</b>	<b>369.622</b>
<b>Ricavi</b>		<b>Costi</b>		<b>Oneri/proventi finanziari</b>	
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	<b>Totale oneri/proventi finanziari</b>	<b>528.325</b>
		<b>Totale uscite finanziabili</b>	<b>2.420.000</b>	<b>Imposte</b>	<b>182.053</b>
		Acquisto area	500.000	<b>Utile netto</b>	<b>369.622</b>
		<b>Totale costi non finanziabili</b>	<b>500.000</b>		

# Step 7 – Tabelle di riepilogo – Analisi %

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

<b>MEZZI PROPRI :</b>	596.838	<b>RICAVI DI VENDITA</b>	4.000.000
% su costi	20,44%	<b>RICAVI IN PERMUTA</b>	0
<b>FINANZIAMENTO SOCI :</b>	0	<b>RICAVI DA LOCAZIONE IMMOBILI A REDDITO</b>	0
% su costi	0,00%	<b>COSTI DI PROGETTO</b>	2.920.000
<b>FINANZIAMENTO BANCARIO:</b>	1.694.000	di cui PERMUTE	0
LOAN TO VALUE (mezzi di terzi / ricavi progetto)	42,35%	<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	1.080.000
LOAN TO COAST (mezzi di terzi / costi di progetto)	58,01%	MOL / Ricavi	27,00%
<b>Fattore di attualizzazione:</b>	0%	MOL / Costi	36,99%
<b>VAN:</b>	1.080.000	<b>ONERI FINANZIARI</b>	528.325
<b>TIR</b>	16,08%	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	551.675
<b>Cash flows</b>		Ricavi	13.79%
2013	€ -805.000	Costi	18,89%
2014	€ -675.000	<b>IMPOSTE FORFETTARIE (33%)</b>	182.053
2015	€ -190.000	<b>UTILE NETTO</b>	369.622
2016	€ 1.000.000	<b>rimanenze</b>	0
2017	€ 1.250.000	Perc.	0%
2018	€ 100.000	<b>immobili a reddito</b>	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%
				<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

# Step 7 – Tabelle di riepilogo – Riepilogo per anno

The screenshot displays a web application interface with a navigation bar containing the following tabs: Conto economico, Analisi %, **Riepilogo per anno** (highlighted), Prospetto fonti impieghi, Cash flow, and Andamento delle vendite. Below the navigation bar, there are several summary tables for the years 2013 through 2020.

**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				
<b>Totale</b>		<b>2.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>				

**Costi Permute**

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Totale</b>								

**Reddito**

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Totale</b>								

**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
<b>Totale</b>		<b>500.000</b>	<b>750.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>100.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

**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					
<b>Totale</b>	<b>305.000</b>	<b>1.175.000</b>	<b>940.000</b>					

**Costi non finanziabili**

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Acquisto area	500.000							
<b>Totale</b>	<b>500.000</b>							

# Step 7 – Tabelle di riepilogo – Prospetto fonti-impieghi

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

Impieghi		2013 Anno	2014 Anno	2015 Anno	2016 Anno	2017 Anno	2018 Anno	2019 Anno	2020 Anno
Costi (al netto di permuta)	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								
<b>Totale</b>		<b>810.338</b>	<b>1.206.238</b>	<b>1.008.250</b>	<b>84.700</b>	<b>84.700</b>	<b>84.700</b>	<b>84.700</b>	<b>84.700</b>
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
<b>Totale</b>		<b>810.338</b>	<b>1.322.500</b>	<b>1.408.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>100.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Saldo</b>			<b>116.263</b>	<b>399.750</b>	<b>915.300</b>	<b>1.165.300</b>	<b>15.300</b>	<b>115.300</b>	<b>115.300</b>

# 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