

ANALISI COSTI / RICAVI

Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Anno	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Indice di Inflazione	0,80%	1,10%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	
RICAVI												
Affitti Convenzionati Studenti		265.781	268.705	272.735	276.826	280.979	285.194	289.471	293.814	298.221	302.694	
Affitti Non Convenzionati Studenti		509.250	514.852	522.575	530.413	538.369	546.445	554.642	562.961	571.406	579.977	
Affitti Brevi Master Universitari		411.469	415.995	422.235	428.568	434.997	441.522	448.145	454.867	461.690	468.615	
Affitti Dipendenti in Fase di Formazione		108.281	109.472	111.114	112.781	114.473	116.190	117.933	119.702	121.497	123.320	
Albergo Difuso		1.312.500	1.326.938	1.346.842	1.367.044	1.387.550	1.408.363	1.429.489	1.450.931	1.472.695	1.494.785	
Affitti Ristorazione		636.563	643.565	653.218	663.016	672.962	683.056	693.302	703.701	714.257	724.971	
TOTALE RICAVI	0	3.243.844	3.279.526	3.328.719	3.378.650	3.429.329	3.480.769	3.532.981	3.585.976	3.639.765	3.694.362	
COSTI												
Progettazione e Costruzione		15.341.000										
Manutenzione	0,7%	107.387	108.568	110.197	111.850	113.527	115.230	116.959	118.713	120.494	122.301	
OPEX (utenze, conduzione, assicurazioni)	1%	76.705	77.549	78.712	79.893	81.091	82.307	83.542	84.795	86.067	87.358	
CAPEX	3%							460.230				
IMU TASI		230.000	230.000	230.000	233.450	236.952	240.506	244.114	247.775	251.492	255.264	
Utile del Promotore	6%	194.631	196.772	199.723	202.719	205.760	208.846	211.979	215.159	218.386	221.662	
TOTALE COSTI	15.341.000	608.723	612.889	618.632	627.911	637.330	646.890	1.116.823	666.442	676.439	686.585	
TOTALE FLUSSI NETTI NON ATTUALIZZATI	-	15.341.000	2.635.121	2.666.637	2.710.087	2.750.738	2.791.999	2.833.879	2.416.158	2.919.533	2.963.326	3.007.776
TASSO DI SCONTO	6,50%	1,000	1,065	1,134	1,208	1,286	1,370	1,459	1,554	1,655	1,763	1,877
TOTALE FLUSSI NETTI ATTUALIZZATI	-	15.341.000	2.474.292	2.351.066	2.243.543	2.138.212	2.037.827	1.942.154	1.554.812	1.764.073	1.681.253	1.602.321
NPV		4.448.553										
ROI		29%										
IRR		-83,9%	-52,0%	-31,0%	-18,1%	-9,8%	-4,3%	-1,1%	1,8%	3,8%	5,4%	

