



# Prospetto di Investimento

Progetto Student Housing

---

Stabile Cielo Terra - Torino



## Dati di Sintesi e Ipotesi

- Prezzo di Acquisizione: €680.000 (14 unità abitative)
- Budget Ristrutturazione e Consulenze: €230.000
- Durata Ristrutturazione (conservativo): 31/03/2020 - 30/09/2021 (18 mesi)
- Mancati incassi e insoluti: 5%
- Spese amministrazione stabile/anno: €12.550 (10% ricavi)
- IMU/anno: € 9.351,14 (aliquota 10.60%)
- Assicurazione stabile/anno: €1.650
- Riserva malfunzionamenti e pronto intervento/anno: €4.200 (€300/unità/anno)
- Prezzo vendita stabile al 30/9/2029 (conservativo): €1.050.000 (€1.550/mq)

## Ritorni sull'Investimento

- **Nuovo Layout: 23 camere - 380€/camera/mese (netto spese)**
    - Cash-on-Cash Return Lordo al 9/30/2023: 11,53% (€105.000/€910.000)
    - Cash-on-Cash Return Netto al 9/30/2023: 7,74% (€70.500/€910.000)
    - Equity Multiple (Levered €280.000 equity): 2.26x
    - Profit (Levered €280.000 equity): €350.000
  
  - **Layout Attuale: 18 camere - 380€/camera/mese (netto spese)**
    - Ritorno Flusso di Cassa Lordo al 9/30/2023: 10,68% (€97.200/€910.000)
    - Ritorno Flusso di Cassa Netto al 9/30/2023: 5,65% (€51.500/€910.000)
-



## Descrizione della Proprietà

La palazzina in XXX n. XXX è costituita in totale da:

- n. 1 alloggi al piano terreno (1° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
  - n. 1 alloggi al piano terreno (1° f.t.) composti da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
  - n. 1 alloggi al piano primo (2° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e quattro camere;
  - n. 1 alloggi al piano secondo (3° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e due camere;
  - n. 1 alloggi al piano secondo (3° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
  - n. 1 alloggi al piano terzo (4° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e due camere;
  - n. 1 alloggi al piano terzo (4° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
  - n. 1 alloggi al piano quarto (5° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e due camere;
  - n. 1 alloggi al piano quarto (5° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
  - n. 1 alloggi al piano quinto (6° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e due camere;
  - n. 1 alloggi al piano quinto (6° f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina e una camera;
-



## Dettaglio Unità Immobiliari

### Scenario Layout Attuale (18 camere)

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Rendita	Consist. (mq)	Camere
1	XXX	XXX	XXX	A/3	T	379.6	45	1
2	XXX	XXX	XXX	A/3	T	379.6	45	1
3	XXX	XXX	XXX	A/3	1	885.72	120	4
4	XXX	XXX	XXX	A/3	2	569.39	75	2
5	XXX	XXX	XXX	A/3	2	379.6	45	1
6	XXX	XXX	XXX	A/3	3	569.39	75	2
7	XXX	XXX	XXX	A/3	3	379.6	45	1
8	XXX	XXX	XXX	A/3	4	506.13	75	2
9	XXX	XXX	XXX	A/3	4	379.6	45	1
10	XXX	XXX	XXX	A/3	5	442.86	75	2
11	XXX	XXX	XXX	A/3	5	379.6	45	1
<b>Totale Unità Residenziali</b>						<b>5,251.09 €</b>	<b>690</b>	<b>18</b>

### Scenario Nuovo Layout (23 camere)

N.	Foglio	Particella	Sub	Cat. Catastale	Piano	Rendita Cat.	Consist. (mq)	Camere
1	XXX	XXX	XXX	A/3	T		90	3
2	XXX	XXX	XXX	A/3	1		120	4
3	XXX	XXX	XXX	A/3	2		120	4
4	XXX	XXX	XXX	A/3	3		120	4
5	XXX	XXX	XXX	A/3	4		120	4
6	XXX	XXX	XXX	A/3	5		120	4
<b>Totale Unità Residenziali</b>						<b>5,251.09 €</b>	<b>690</b>	<b>23</b>



## Documentazione Fotografica

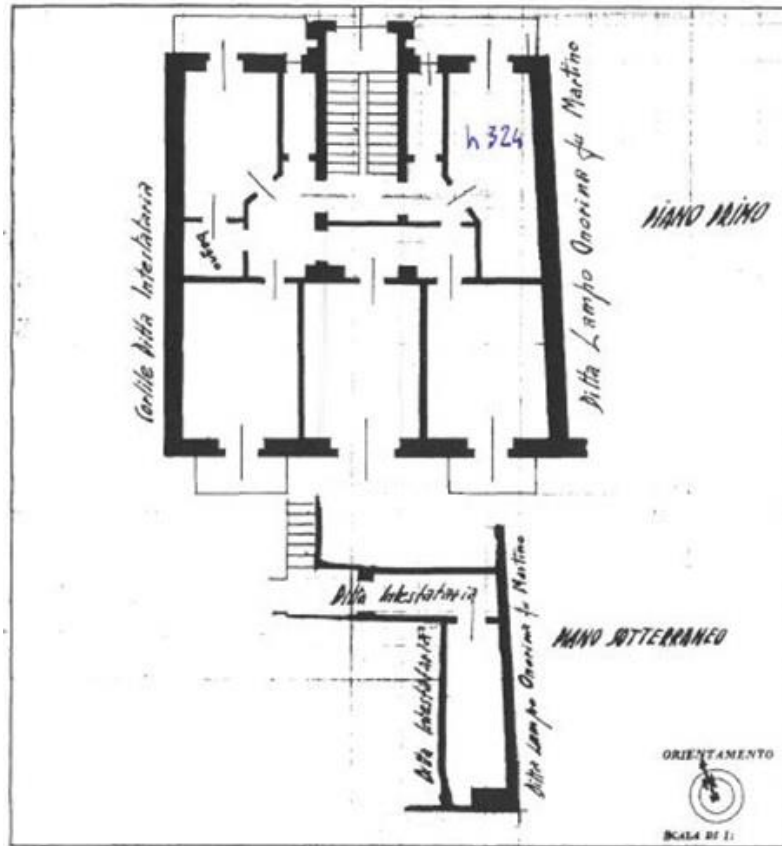
XXX

---



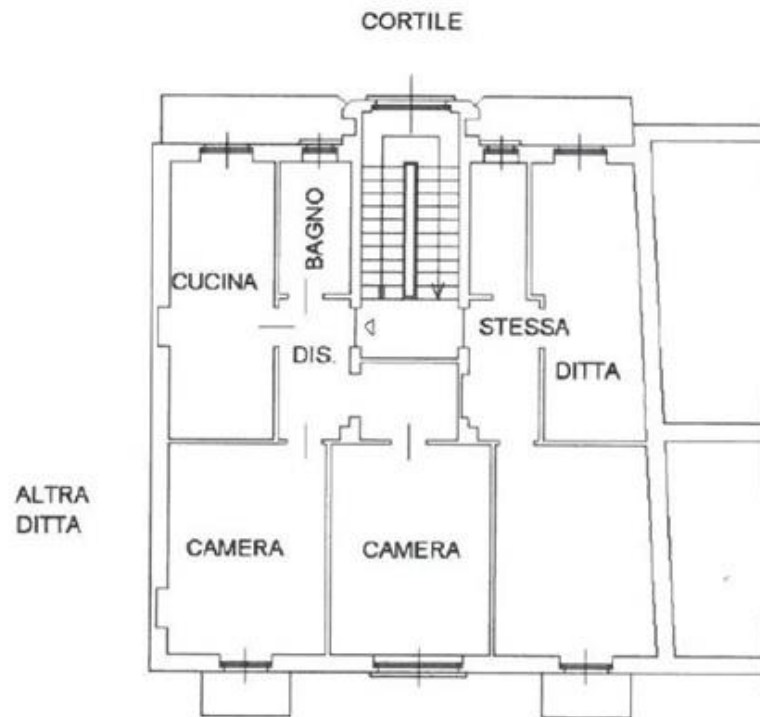
## Piante Stato di Fatto

Pianta tipo piano primo:





Pianta piano piano quinto:





## Fiscalità

### Scenario 1: Canone Convenzionato

- **IMU Canone Convenzionato**
  - Rendita Catastale: €5.251,09 €
  - Aliquota 5,30‰
  - Importo Annuo: € 4.675,57
- **IRPEF Cedolare Secca Canone Convenzionato**
  - Aliquota: 10%

### Scenario 2: Canone Mercato Libero

- **IMU Canone Mercato Libero**
  - Rendita Catastale: €5.251,09 €
  - Aliquota: 10.60‰
  - Importo Annuo: €9.351,14
- **IRPEF Cedolare Secca Mercato Libero**
  - Aliquota: 21%

## Imposta di Registro

---





Rendita Catastale: €5.251,09 €

Rivalutazione: 5%

Rendita Catastale Rivalutata: €5,513.64 €

## Scenario 1: Imposta Forfettaria

Imposta di Registro: €200,00

Imposta Ipotecaria: €200,00

Imposta Catastale: €200,00

## Scenario 2: Moltiplicatore 110, Aliquota 2%

Moltiplicatore: 110

Imponibile: € 606.500,90

Aliquota: 2%

Importo Imposta di Registro: €12.130,02

## Scenario 3: Moltiplicatore 120, Aliquota 9%

Moltiplicatore: 120

Imponibile: € 661.637,34

Aliquota: 9%

Importo Imposta di Registro: € 59.547,36

---



# Discounted Cash Flow Analysis Nuovo Layout

## Prospetto dei Flussi di Cassa Scontati (DCF) - Dati semestrali

Semestre	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2029	
	9/30/2020	3/31/2021	9/30/2021	3/31/2022	9/30/2022	3/31/2023	9/30/2023	3/31/2024	9/30/2024	3/31/2025	9/30/2025	3/31/2026	9/30/2026	3/31/2027	9/30/2027	3/31/2028	9/30/2028	3/31/2029	9/30/2029	9/30/2029	9/30/2029	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
<b>Totale</b>																						
Piano T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totale passing rent (€)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Piano T	112,804	-	-	6,803	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	3,401	
Piano 1	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 2	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 3	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 4	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 5	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
<b>Totale market rent (€)</b>	<b>864,830</b>	-	-	52,153	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	26,077	
Piano T	112,804	-	-	6,803	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	6,840	3,401	
Piano 1	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 2	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 3	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 4	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
Piano 5	150,405	-	-	9,070	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	4,535	
<b>Ricavi Locazione Effettivi Lordi (€)</b>	<b>864,830</b>	-	-	52,153	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	52,440	26,077	
Inesigibilità/Sfitto		5%	% ricavi effettivi lordi	43,242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Ricavi Locazione Effettivi Netti (€)</b>	<b>821,589</b>	-	-	49,546	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	49,818	24,773	
Spese property e facility managemen	12.0%	% su ricavi effettivi lordi	103,780	-	-	6,258	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	6,293	3,129	
Imposta di registro	0.50%	% su canone annuo	4,324	-	-	261	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	130	
Costi assicurativi	0.2%	% su VRN	16,509	831	837	837	844	844	861	861	878	878	896	896	914	914	932	932	951	951	970	
IMU	9.351	€/anno	93,223	4,692	4,725	4,725	4,767	4,767	4,863	4,863	4,960	4,960	5,059	5,059	5,160	5,263	5,263	5,369	5,369	5,476		
Riserve per man. Straordinaria	0.50%	% su VRN	41,272	2,077	2,092	2,092	2,111	2,111	2,153	2,153	2,196	2,196	2,240	2,240	2,285	2,285	2,330	2,330	2,377	2,377	2,424	
<b>Totale Costi Operativi (€)</b>	<b>259,108</b>			7,600	7,653	14,172	14,277	14,277	14,432	14,432	14,589	14,589	14,750	14,750	14,914	14,914	15,081	15,081	15,251	15,251	15,425	
Agency Fee Locazione	0%	% Canone ERV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale spese ripristino locali		€/mq	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totale Costi Locativi (€)</b>	<b>-</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Manutenzioni straordinarie programmate			230,000	76,667	76,248	77,086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>332,480</b>			(84,267)	(83,901)	(41,712)	35,541	35,541	35,386	35,386	35,229	35,229	35,068	35,068	34,904	34,904	34,737	34,737	34,567	34,567	34,393	
Terminal Value Lordo	10%	Going out Cap Rate	1,075,692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,075,692	
Agency Fee su TV	1.50%	% Terminal Value	16,135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,135	
<b>Terminal Value Netto (€)</b>	<b>1,059,557</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,059,557	
<b>Flusso di Cassa Operativo + Terminal Value</b>	<b>1,392,037</b>			(84,267)	(83,901)	(41,712)	35,541	35,541	35,386	35,386	35,229	35,229	35,068	35,068	34,904	34,904	34,737	34,737	34,567	34,567	34,393	
Tasso di attualizzazione (di periodo)				7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	
Periodi				0.50	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00	7.50	8.00	8.50	9.00	
Fattore di attualizzazione $1/(1+i)^n$				0.96	0.93	0.89	0.86	0.83	0.80	0.77	0.74	0.71	0.68	0.66	0.63	0.61	0.59	0.57	0.54	0.52	0.50	
<b>Flusso di Cassa Operativopre-tax attualizzato (€)</b>	<b>680,000</b>			(81,123)	(77,758)	(37,216)	30,527	29,388	28,169	27,118	25,990	25,021	23,978	23,083	22,118	21,293	20,401	19,640	18,814	18,112	17,349	



# Discounted Cash Flow Analysis Layout Attuale

Prospetto dei Flussi di Cassa Scontati (DCF) - Dati semestrali

Semestre

	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	9/30/2020	3/31/2021	9/30/2021	3/31/2022	9/30/2022	3/31/2023	9/30/2023	3/31/2024	9/30/2024	3/31/2025	9/30/2025	3/31/2026	9/30/2026	3/31/2027	9/30/2027	3/31/2028	9/30/2028	3/31/2029	9/30/2029	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
<b>Totale</b>																				
Bilocale Piano T	7,700	2,100	2,100	1,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trilocale Piano 2	13,600	2,400	2,400	2,400	2,400	1,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilocale Piano 2	9,200	2,400	2,400	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trilocale Piano 3	9,460	2,580	2,580	1,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilocale Piano 3	7,700	2,100	2,100	1,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilocale Piano 4	11,900	2,100	2,100	2,100	2,100	1,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilocale Piano 5	2,900	1,740	1,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passing rent (€)</b>	<b>62,460</b>	<b>15,420</b>	<b>14,840</b>	<b>13,680</b>	<b>11,020</b>	<b>4,500</b>	<b>3,000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilocale Piano T	34,119	-	-	1,065	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Bilocale Piano T	41,028	1,134	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Quadrilocale Piano 1	150,206	-	-	8,871	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120
Trilocale Piano 2	59,017	-	-	-	-	2,029	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 2	33,680	-	-	626	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 3	68,087	-	-	1,979	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 3	34,131	-	-	1,077	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 4	82,055	2,268	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 4	29,483	-	-	-	990	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 5	65,644	1,814	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648
Bilocale Piano 5	51,471	-	1,320	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040
<b>Totale market rent (€)</b>	<b>648,921</b>	<b>5,215</b>	<b>11,808</b>	<b>22,399</b>	<b>27,396</b>	<b>34,048</b>	<b>37,067</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>20,332</b>
Bilocale Piano T	41,819	2,100	2,100	2,465	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Bilocale Piano T	41,028	1,134	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Quadrilocale Piano 1	150,206	-	-	8,871	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120	9,120
Trilocale Piano 2	72,617	2,400	2,400	2,400	2,400	3,629	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 2	42,880	2,400	2,400	2,626	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 3	77,547	2,580	2,580	3,699	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 3	41,831	2,100	2,100	2,477	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 4	82,055	2,268	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560	4,560
Bilocale Piano 4	41,383	2,100	2,100	2,100	2,100	2,390	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
Trilocale Piano 5	65,644	1,814	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648	3,648
Bilocale Piano 5	54,371	1,740	2,480	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040
<b>Ricavi Locazione Effettivi Lordi (€)</b>	<b>711,381</b>	<b>20,635</b>	<b>26,648</b>	<b>36,079</b>	<b>38,416</b>	<b>38,548</b>	<b>40,067</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>40,888</b>	<b>20,332</b>
Inesigibilità/Scitto	5%																			
<b>Ricavi Locazione Effettivi Netti (€)</b>	<b>675,812</b>	<b>19,604</b>	<b>25,315</b>	<b>34,275</b>	<b>36,495</b>	<b>36,621</b>	<b>38,064</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>38,844</b>	<b>19,316</b>
Spese property e facility managemen	12.0%																			
Imposta di registro	0.50%																			
Costi assicurativi	0.2%																			
IMU	9.351																			
Riserve per man. Straordinaria	0.50%																			
<b>Totale Costi Operativi (€)</b>	<b>239,927</b>	<b>2,476</b>	<b>3,198</b>	<b>4,329</b>	<b>4,610</b>	<b>4,626</b>	<b>4,808</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>4,907</b>	<b>2,440</b>
Totale spese ripristino locali	200																			
<b>Totale Costi Locativi (€)</b>	<b>104,163</b>	<b>-</b>	<b>12,126</b>	<b>24,252</b>	<b>42,824</b>	<b>-</b>	<b>24,960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Manutenzioni straordinarie programmate				100,000																
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>231,722</b>	<b>9,424</b>	<b>2,205</b>	<b>(2,141)</b>	<b>(118,853)</b>	<b>24,080</b>	<b>219</b>	<b>25,856</b>	<b>25,699</b>	<b>25,699</b>	<b>25,538</b>	<b>25,538</b>	<b>25,374</b>	<b>25,374</b>	<b>25,207</b>	<b>25,207</b>	<b>25,036</b>	<b>25,036</b>	<b>24,862</b>	<b>12,363</b>
Terminal Value Lordo	8%																			1,068,967
Agency Fee su TV	1.50%																			16,035
<b>Terminal Value Netto (€)</b>	<b>1,052,933</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,052,933</b>
<b>Flusso di Cassa Operativo + Terminal Value</b>	<b>1,284,655</b>	<b>9,424</b>	<b>2,205</b>	<b>(2,141)</b>	<b>(118,853)</b>	<b>24,080</b>	<b>219</b>	<b>25,856</b>	<b>25,699</b>	<b>25,699</b>	<b>25,538</b>	<b>25,538</b>	<b>25,374</b>	<b>25,374</b>	<b>25,207</b>	<b>25,207</b>	<b>25,036</b>	<b>25,036</b>	<b>24,862</b>	<b>1,065,296</b>
Tasso di attualizzazione (di periodo)		7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%
Periodi		0.50	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00	7.50	8.00	8.50	9.00	9.50
Fattore di attualizzazione $[1/(1+i)^n]$		0.97	0.93	0.90	0.87	0.84	0.81	0.78	0.76	0.73	0.71	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.57	0.56	0.54	0.52
<b>Flusso di Cassa Operativopre-tax attualizzato (€)</b>	<b>680,000</b>	<b>9,104</b>	<b>2,057</b>	<b>(1,930)</b>	<b>(103,491)</b>	<b>20,255</b>	<b>178</b>	<b>20,294</b>	<b>19,485</b>	<b>18,822</b>	<b>18,068</b>	<b>17,454</b>	<b>16,752</b>	<b>16,182</b>	<b>15,529</b>	<b>15,001</b>	<b>14,393</b>	<b>13,903</b>	<b>13,337</b>	<b>552,036</b>