

ALLEGATO A

Reddito Netto	2.839.819
---------------	-----------

Imposte	962.033
---------	---------

Sui Proventi Distribuiti	20%	760.370
--------------------------	-----	---------

R.A.I	3.801.852
-------	-----------

Patrimoniale	1%	€ 201.663
--------------	----	-----------

Valore Area	€ 2.599.312
-------------	-------------

Numero Anni	5
-------------	---

G.A.V	€ 18.287.389
-------	--------------

Debito	60%
--------	-----

N.A.V	€ 7.314.956
-------	-------------

Oneri Finanziari	Linea	€ 1.608.103
------------------	-------	-------------

Euribor	2,70%
---------	-------

Spread	1,80%
--------	-------

I.C.I	€ 80.000
-------	----------

Valore annuo Ipotizzato	€ 16.000
-------------------------	----------

Imposte e Oneri Finanziari

Orizzonte	2009	2010	2011	2012	2013
Equity - Area	€ 1.039.725				
Costruzione	60%	40%			
Commercializzazione			25%	40%	35%
N.A.V	€ 4.804.863	€ 7.314.956	€ 5.486.217	€ 2.560.234	€ -
Patrimoniale	€ 48.049	€ 73.150	€ 54.862	€ 25.602	€ -

Debito	€ 7.207.295	€ 10.972.434	€ 9.600.879	€ 6.034.838	€ 1.920.176
--------	-------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Oneri - Linea Credito	€ 324.328	€ 493.760	€ 432.040	€ 271.568	€ 86.408
-----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

I costi aumentano del 60% il primo anno e del 40 % in quello successivo secondo i tempi di costruzione ipotizzati. Di questi il 60 % è finanziato tramite debito. L' incremento del debito è proporzionale allo stato avanzamento lavori (60% primo anno e 40 % secondo anno) mentre il suo decremento procede proporzionalmente alla tempistica di commercializzazione ipotizzata. Applicando il relativo tasso di interesse al debito complessivo maturato, si ottengono gli oneri finanziari realtivi ai singoli anni. Sommando gli oneri finanziari di competenza dei singoli anni, si ottiene l'ammontare complessivo degli interessi.