

CONCORSO LUPI DI TOSCANA
Piano economico finanziario



CONCORSO LUPI DI TOSCANA
Piano economico finanziario

INDICE

1. Introduzione

2. Analisi costi annuali

3. Analisi ricavi annuali

4. Piano economico finanziario

5. Analisi investimento

1. Introduzione

L'investimento iniziale per la costruzione dell'AgroPark è di 53.450.000 € compresi di oneri di urbanizzazione. La nostra analisi economica è su un periodo di 5 anni per la vendita degli immobili più altri 5 anni per analizzare l'andamento economico del parco.

A livello di costi il primo anno sarà quello più dispendioso a fronte dell'acquisto di attrezzatura come trattori e auto elettriche.

Nel secondo quinquennio di analisi i costi supereranno i ricavi ma a fronte di un notevole guadagno nel primo quinquennio la bontà dell'investimento risulterà ottima.

2. Analisi costi annuali

COSTI ANNUALI							
Anno		1	2	3	4	5	6 to 10
Terreno Agricolo	(€)	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00
Attrezzatura Agricola	(€)	1.275.000,00	/	/	/	/	/
Manutenzione Attrezzatura Agricola	(€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Attrezzatura Villaggio	(€)	350.000,00	/	/	/	/	/
Manutenzione Attrezzatura Villaggio	(€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Bestiame	(€)	110.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Semenze (Frutta, Ortaggi, Fiori)	(€)	272.000,00	272.000,00	272.000,00	272.000,00	272.000,00	272.000,00
Gestione	(€)	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Marketing	(€)	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Costo Personale	(€)	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
Ammortamento Annuo	(€)	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00
Totale Costi Annuali	(€)	3.136.500,00	1.451.500,00	1.451.500,00	1.451.500,00	1.451.500,00	1.451.500,00

Come anticipato nell'introduzione, il primo anno di attività è il più costoso dovuto all'acquisto dell'attrezzatura agricola e del villaggio.

L'ammortamento è stato calcolato su 10 anni.

Il costo delle sementi è un prezzo medio tra le varie colture presenti nell'AgroPark: le colture presenti saranno divise in cereali, frutta, ortaggi, fiori e erbe officinali puntando molto sulle sementi locali.

Il costo del bestiame, per il primo anno la quota è più alta per l'acquisto di animali, è un prezzo medio tra il numero di animali, sono ipotizzate 20 mucche e 20 animali da fattoria, e il costo di produzione di ognuno di esso.

Il personale presente nell'area sarà composto da 50 addetti al costo di 1200 € al mese.

3. Analisi ricavi annuali

RICAVI ANNUALI							
Anno		1	2	3	4	5	6 to 10
Vendita Prodotti Agricoli	(€)	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	650.000,00
Vendita Prodotti Bestiame	(€)	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	400.000,00
Affitto Spazio Ristorazione	(€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Affitto Spazio Eventi Privati	(€)	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Affitto Spazio Eventi Pubblici	(€)	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Affitto Spazio Temporaneo	(€)	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Vendita Residenziale	(€)	6.200.000,00	6.200.000,00	2.550.000,00	/	/	/
Vendita Housing Sociale	(€)	13.000.000,00	13.000.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	/
Vendita Terziario	(€)	11.000.000,00	11.000.000,00	11.000.000,00	/	/	/
Totale Ricavi Annuali	(€)	31.330.000,00	31.330.000,00	26.680.000,00	13.130.000,00	13.130.000,00	1.330.000,00

I ricavi maggiori sono nei primi 3 anni dovuti alla vendita immobiliare (come prezzo di riferimento si è preso il dato di vendita del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in vigore al momento della stima).

Dopo i primi tre anni dove si ipotizza di vendere tutte le residenze e il terziario ci saranno altri due anni per vendere la parte restante di housing sociale. Dal sesto al decimo anno gli ingressi economici saranno dati dalla vendita dei prodotti agricoli e del bestiame e l'affitto degli spazi collettivi (eventi temporanei pubblici/privati) e degli immobili presenti ad uso commerciale/sportivo presenti nell'area.

Per i prezzi di vendita dei prodotti agricoli è stato preso un valore medio tra i prezzi di vendita al kg delle varie colture presenti nell'AgroPark.

La gestione degli spazi collettivi sarà data in affitto alle diverse società che organizzano eventi culturali, sociali e didattici.

4. Piano economico finanziario

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO							
Anno		1	2	3	4	5	6 to 10
Ricavi	(€)	31.330.000,00	31.330.000,00	26.680.000,00	13.130.000,00	13.130.000,00	1.330.000,00
Costi	(€)	2.254.000,00	569.000,00	569.000,00	569.000,00	569.000,00	569.000,00
Valore Aggiunto	(€)	29.076.000,00	30.761.000,00	26.111.000,00	12.561.000,00	12.561.000,00	761.000,00
Costo Personale	(€)	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00
Margine Operativo Lordo	(€)	28.356.000,00	30.041.000,00	25.391.000,00	11.841.000,00	11.841.000,00	41.000,00
Ammortamento	(€)	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00	162.500,00
Utile Lordo	(€)	28.193.500,00	29.878.500,00	25.228.500,00	11.678.500,00	11.678.500,00	-121.500,00
Imposte (24% aliquota media)	(€)	6.766.440,00	7.170.840,00	6.054.840,00	2.802.840,00	2.802.840,00	0,00
Utile Netto	(€)	21.427.060,00	22.707.660,00	19.173.660,00	8.875.660,00	8.875.660,00	-121.500,00

I ricavi dati dalla vendita immobiliare fanno sì che gli utili per i primi 3 anni siano rilevanti, il quarto e quinto anno gli utili saranno notevoli ma inferiori rispetto ai precedenti; tutto ciò per avere copertura negli anni che vanno dal sesto al decimo dove l'utile sarà negativo (non c'è più la copertura della vendita immobiliare).

5. Analisi investimento

FLUSSO DI CASSA												
Anno		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flussi Di Cassa	(€)	-53.450.000,00	21.427.060,00	22.707.660,00	19.173.660,00	8.875.660,00	8.875.660,00	-121.500,00	-121.500,00	-121.500,00	-121.500,00	-121.500,00

VAN	(€)	26.991.383,55
PAYBACK PERIOD	(t)	2,5

I flussi di cassa dimostrano che nei primi 5 anni di vita di progetto abbiamo un incremento notevole di cassa a fronte di una lieve mancanza nei successivi 5 anni.

Grazie alla vendita immobiliare il rientro è previsto in due anni e mezzo.

Il progetto è da considerarsi ottimo dal punto di vista dell'investimento, il valore dei 53.450.000 € attualizzati su 10 anni di vita è di 26.991.383,55 €.