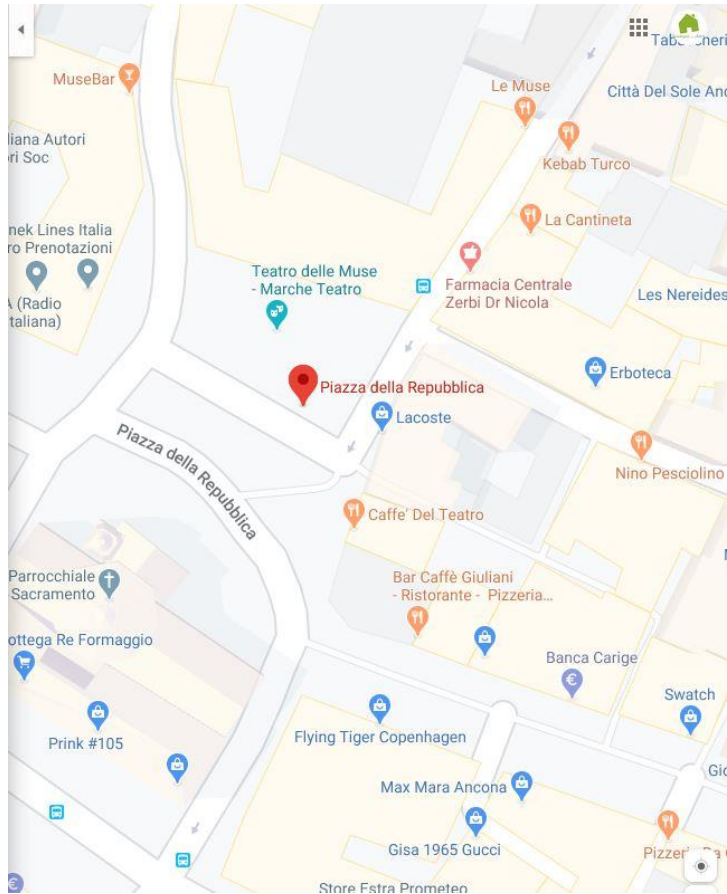


Operazione immobiliare di Mida srl

Localizzazione

- Città: Ancona
- Piazza della repubblica 1

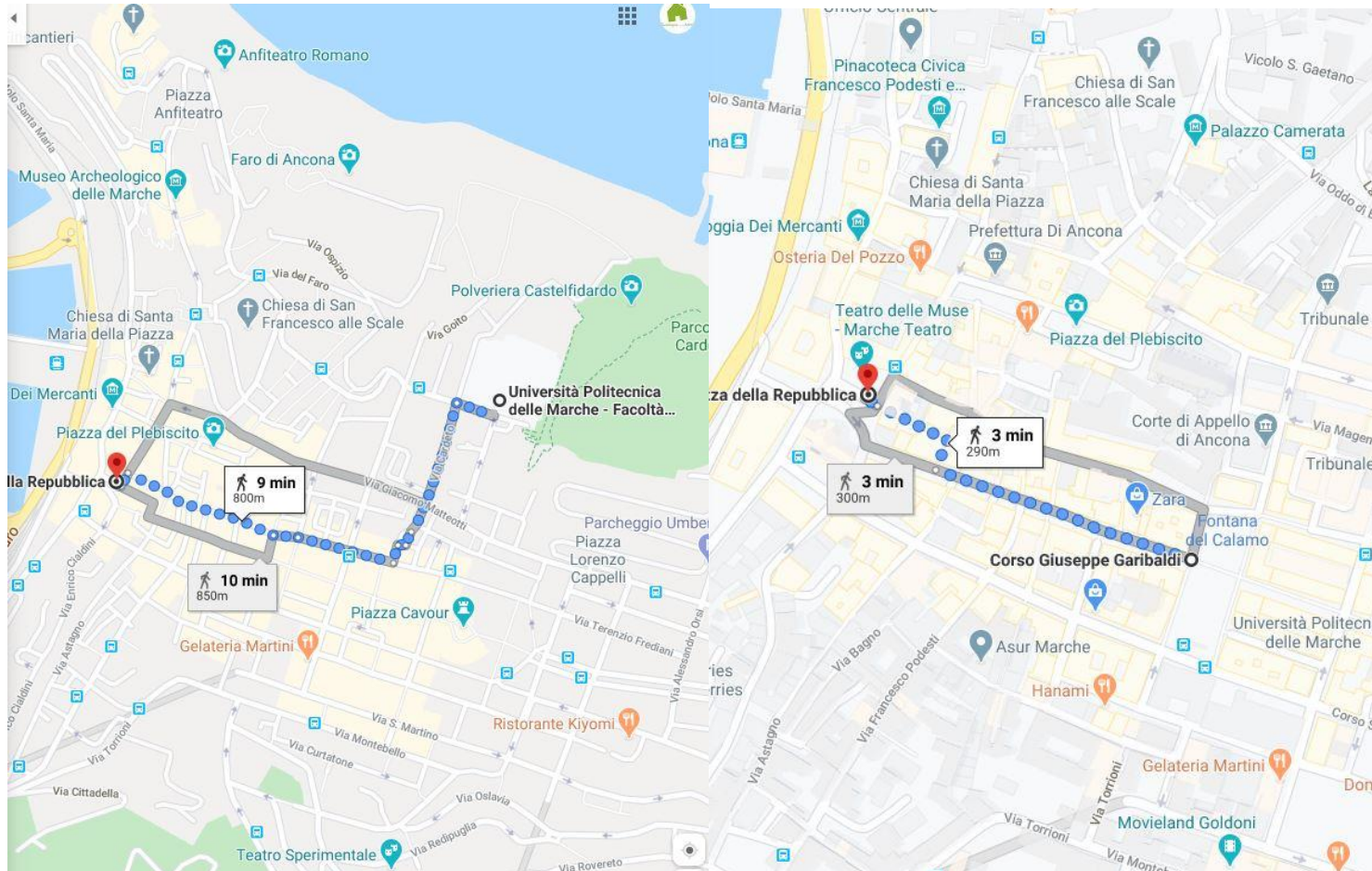


-

-

Servizi vicini:

Università e centro città, capolinea autobus.



Edificio:

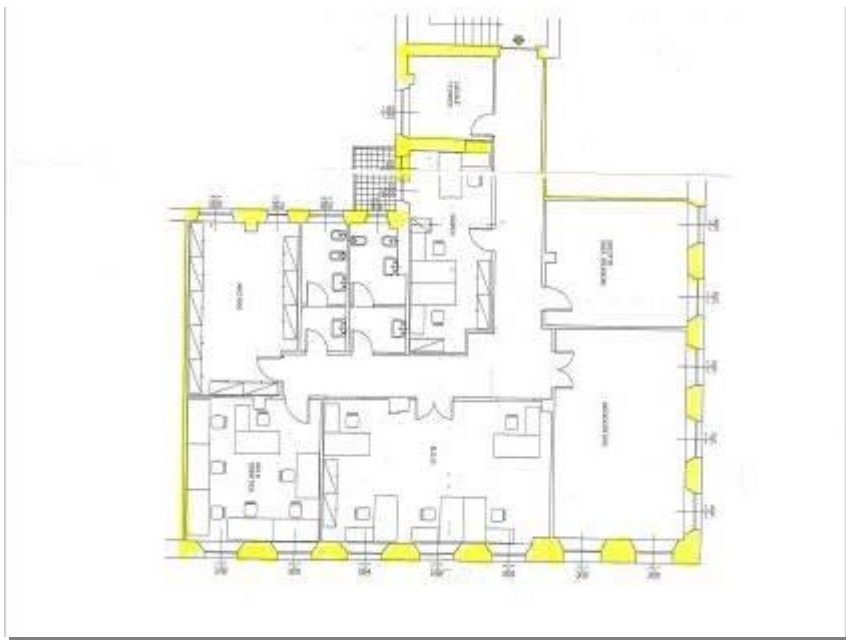


Descrizione intervento

L'immobile attualmente è un ex ufficio di circa 180 mq commerciali.

Effettueremo il cambio d'uso da ufficio ad abitazione in unico appartamento con 8 stanze singole.

Piantina allo stato attuale (ex ufficio)



Conto economico (previsionale)
(cautelativo)

Voce

Prezzo

COSTI (ristrutturazione)

Ristrutturazione (lieve entità)	€ 13.000
Arredamenti	€ 2.500
Cucina	€ 1.000
Tecnico	€ 1.000
Agenzia	€ 1.000
Assicurazioni	€ 500
Spese extra varie	€ 1.000
Margine per imprevisti 20%	€ 5.000
Totale	€ 25.000

COSTI (affitto pagato)

Canoni locazione primo anno	€ 0
Canoni Locazione secondo anno	€ 5.000

COSTI (RICOMPENSA INVESTITORI DI CAPITALI: CEDOLE)

Roi investitori (crowdfunding)	12% anno
Cedola x 24 mesi al 12% anno	€ 6.000

RIEPILOGO COSTI

CAPITALE CROWDFUNDING	€ 25.000
CEDOLE	€ 6.000
AFFITTO PAGATO X24 MESI	€ 5.000
TOTALE	€ 36.000

RICAVI MESE

Ricavi affitto stanze mensili € 2.100 x 24 mesi	€ 50.400
---	----------

RISULTATI ECONOMICI

(+) RICAVI	€ 50.400
(-) COSTI	€ 36.000
MARGINE OPERATIVO	€ 14.400

CONCLUSIONI:

L'appartamento verrà affittato per un totale di € 50.400 in 24 mesi, questo garantirà il pagamento delle cedole trimestralmente (tramite affitti in ingresso) e la restituzione del capitale (a investitori) a fine periodo (24 mesi).

Come si evince dal conto economico, ai ricavi vengono sottratti i costi (compresi il pagamento delle cedole, la restituzione del capitale e l'affitto alla proprietà) Generando un ottimo risultato finale (raddoppio del capitale investito).

Ps:

Il conto economico è cautelativo specificando che:

abbiamo inserito un margine imprevisti per i lavori di ristrutturazione del 20%,

inoltre verranno realizzate 8 stanze ma nei ricavi annuali ne abbiamo considerate 7,

Questo crea un margine ulteriore del 15% rispetto lo standard di realizzo di 7 stanze

come nella media degli appartamenti in affitto della mida srl.

FINE