

IPOTESI 3 STELLE		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Camere singole bassa	19.584	19.878	20.176	20.479	20.786	21.098	21.414	21.735	22.061	22.392	22.728
	Camere singole alta	48.708	49.439	50.180	50.933	51.697	52.472	53.259	54.058	54.869	55.692	56.528
	Camere doppie bassa	117.504	119.267	121.056	122.871	124.714	126.585	128.484	130.411	132.367	134.353	136.368
	Camere doppie alta	283.392	287.643	291.958	296.337	300.782	305.294	309.873	314.521	319.239	324.028	328.888
	<i>Tot. Ricavi Camere</i>	<i>469.188</i>	<i>476.226</i>	<i>483.369</i>	<i>490.620</i>	<i>497.979</i>	<i>505.449</i>	<i>513.030</i>	<i>520.726</i>	<i>528.537</i>	<i>536.465</i>	<i>544.512</i>
10,00%	Ricavi altri servizi	46.919	47.623	48.337	49.062	49.798	50.545	51.303	52.073	52.854	53.646	54.451
	TOTALE RICAVI	516.107	523.848	531.706	539.682	547.777	555.994	564.334	572.799	581.390	590.111	598.963
	personale	128.000	130.560	133.171	135.835	138.551	141.322	144.149	147.032	149.972	152.972	156.031
7,00%	food and beverage	36.127	36.669	37.219	37.778	38.344	38.920	39.503	40.096	40.697	41.308	41.927
	energia	45.000	45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855
	manutenzione corrente	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570
16,00%	altri costi	82.577	83.816	85.073	86.349	87.644	88.959	90.293	91.648	93.022	94.418	95.834
3,00%	marketing	15.483	15.715	15.951	16.190	16.433	16.680	16.930	17.184	17.442	17.703	17.969
	TOTALE COSTI	337.188	343.261	349.445	355.742	362.156	368.687	375.338	382.111	389.008	396.033	403.186
	Margine Operativo Lordo	178.919	180.588	182.261	183.939	185.621	187.307	188.996	190.688	192.382	194.079	195.777
	Immobile	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Immobilizzazioni Materiali (Arredi, Corredi e attrezzature)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Ristrutturazione Immobiliare						5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Nuove attrezzature alberghiere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALE AMMORTAMENTI	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Reddito Ante Imposte	163.919	165.588	167.261	168.939	170.621	167.307	168.996	170.688	172.382	174.079	175.777

	Imponibile IRES	163.919	165.588	167.261	168.939	170.621	167.307	168.996	170.688	172.382	174.079	175.777
27,50%	IRES	45.078	45.537	45.997	46.458	46.921	46.009	46.474	46.939	47.405	47.872	48.339
	Imponibile IRAP	291.919	296.148	300.433	304.774	309.173	308.629	313.145	317.719	322.355	327.050	331.808
3,90%	IRAP	11.385	11.550	11.717	11.886	12.058	12.037	12.213	12.391	12.572	12.755	12.941
	IMPOSTE	56.463	57.086	57.714	58.344	58.979	58.046	58.686	59.330	59.977	60.627	61.279
	REDDITO OPERATIVO NETTO	107.456	108.501	109.548	110.595	111.643	109.261	110.309	111.358	112.405	113.452	114.498
	<i>Flussi di cassa</i>											
	REDDITO OPERATIVO NETTO	107.456	108.501	109.548	110.595	111.643	109.261	110.309	111.358	112.405	113.452	114.498
	Ammortamenti	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Flusso di circolante della Gestione Corrente	122.456	123.501	124.548	125.595	126.643	129.261	130.309	131.358	132.405	133.452	134.498
	Investimenti				-	50.000						
	Disinvestimento Netto											1.164.943
	Flusso di Cassa unlevered	122.456	123.501	124.548	125.595	76.643	129.261	130.309	131.358	132.405	133.452	1.299.441
	VAN			1.471.250								
	Wacc			0,0818								

IPOTESI 3 STELLE RIST		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Camere singole bassa		29.376	29.964	30.563	31.174	31.798	32.433	33.082	33.744	34.419	35.107
	Camere singole alta		66.420	67.748	69.103	70.485	71.895	73.333	74.800	76.296	77.822	79.378
	Camere doppie bassa		156.672	159.805	163.002	166.262	169.587	172.979	176.438	179.967	183.566	187.238
	Camere doppie alta		354.240	361.325	368.551	375.922	383.441	391.110	398.932	406.910	415.049	423.350
	<i>Tot. Ricavi Camere</i>	-	<i>606.708</i>	<i>618.842</i>	<i>631.219</i>	<i>643.843</i>	<i>656.720</i>	<i>669.855</i>	<i>683.252</i>	<i>696.917</i>	<i>710.855</i>	<i>725.072</i>
10,00%	Ricavi altri servizi	-	60.671	61.884	63.122	64.384	65.672	66.985	68.325	69.692	71.086	72.507
	TOTALE RICAVI	-	667.379	680.726	694.341	708.228	722.392	736.840	751.577	766.608	781.941	797.579
	personale		156.672	159.805	163.002	166.262	169.587	172.979	176.438	179.967	183.566	187.238
7,00%	food and beverage	-	46.717	47.651	48.604	49.576	50.567	51.579	52.610	53.663	54.736	55.831
	energia		45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855
	manutenzione corrente		10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190
16,00%	altri costi	-	106.781	108.916	111.095	113.316	115.583	117.894	120.252	122.657	125.111	127.613
3,00%	marketing	-	20.021	20.422	20.830	21.247	21.672	22.105	22.547	22.998	23.458	23.927
	TOTALE COSTI	-	386.290	394.016	401.897	409.935	418.133	426.496	435.026	443.726	452.601	461.653
	Margine Operativo Lordo	-	281.088	286.710	292.444	298.293	304.259	310.344	316.551	322.882	329.340	335.927
	Immobile	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Immobilizzazioni Materiali (Arredi, Corredi e attrezzature)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Ristrutturazione Immobiliare		79.000	79.000	79.000	79.000	79.000	79.000	79.000	79.000	79.000	79.000
	Nuove attrezzature alberghiere		88.600	88.600	88.600	88.600	88.600					
	TOTALE AMMORTAMENTI	15.000	182.600	182.600	182.600	182.600	182.600	94.000	94.000	94.000	94.000	94.000
	Reddito Ante Imposte	- 15.000	98.488	104.110	109.844	115.693	121.659	216.344	222.551	228.882	235.340	241.927

	Imponibile IRES	-	15.000	98.488	104.110	109.844	115.693	121.659	216.344	222.551	228.882	235.340	241.927
27,50%	IRES	-	4.125	27.084	28.630	30.207	31.816	33.456	59.495	61.202	62.943	64.718	66.530
	Imponibile IRAP	-	15.000	255.160	263.916	272.846	281.955	291.246	389.323	398.989	408.849	418.906	429.164
3,90%	IRAP	-	585	9.951	10.293	10.641	10.996	11.359	15.184	15.561	15.945	16.337	16.737
	IMPOSTE	-	4.710	37.036	38.923	40.848	42.812	44.815	74.678	76.762	78.888	81.056	83.267
	REDDITO OPERATIVO NETTO	-	10.290	61.453	65.187	68.996	72.881	76.844	141.666	145.789	149.994	154.284	158.659
Flussi di cassa													
	REDDITO OPERATIVO NETTO	-	10.290	61.453	65.187	68.996	72.881	76.844	141.666	145.789	149.994	154.284	158.659
	Ammortamenti		15.000	182.600	182.600	182.600	182.600	182.600	94.000	94.000	94.000	94.000	94.000
	Flusso di circolante della Gestione Corrente		4.710	244.053	247.787	251.596	255.481	259.444	235.666	239.789	243.994	248.284	252.659
	Investimenti		-1.233.000										
	Disinvestimento Netto												1.540.629
	Flusso di Cassa unlevered		-1.228.290	244.053	247.787	251.596	255.481	259.444	235.666	239.789	243.994	248.284	1.793.288
				VAN	1.124.795								
				Wacc	0,0818								

IPOTESI 5 STELLE		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Camere singole bassa		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Camere singole alta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Camere doppie bassa		377.520	386.958	436.295	447.203	458.383	512.555	547.259	560.941	574.964	589.338
	Camere doppie alta		929.880	1.021.208	1.116.520	1.215.960	1.246.359	1.277.518	1.309.456	1.342.193	1.375.747	1.410.141
	<i>Tot. Ricavi Camere</i>	-	1.307.400	1.408.166	1.552.815	1.663.163	1.704.742	1.790.073	1.856.716	1.903.133	1.950.712	1.999.480
30,00%	Ricavi altri servizi	-	392.220	422.450	465.845	498.949	511.423	537.022	557.015	570.940	585.214	599.844
	TOTALE RICAVI	-	1.699.620	1.830.615	2.018.660	2.162.112	2.216.164	2.327.095	2.413.730	2.474.073	2.535.925	2.599.323
	personale		366.180	373.504	380.974	388.593	396.365	404.292	412.378	420.626	429.038	437.619
12,00%	food and beverage	-	203.954	219.674	242.239	259.453	265.940	279.251	289.648	296.889	304.311	311.919
	energia		66.300	67.626	68.979	70.358	71.765	73.201	74.665	76.158	77.681	79.235
	manutenzione corrente		45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691	52.725	53.779	54.855
18,00%	altri costi	-	305.932	329.511	363.359	389.180	398.910	418.877	434.471	445.333	456.467	467.878
5,00%	marketing	-	84.981	91.531	100.933	108.106	110.808	116.355	120.687	123.704	126.796	129.966
	TOTALE COSTI	-	1.073.247	1.128.663	1.204.238	1.264.400	1.293.471	1.342.654	1.383.539	1.415.434	1.448.072	1.481.472
	Margine Operativo Lordo	-	626.373	701.952	814.422	897.712	922.693	984.442	1.030.191	1.058.640	1.087.853	1.117.852
	Immobile	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Immobilizzazioni Materiali (Arredi, Corredi e attrezzature)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Ristrutturazione Immobiliare		158.000	158.000	158.000	158.000	158.000	158.000	158.000	158.000	158.000	158.000
	Nuove attrezzature alberghiere		353.800	353.800	353.800	353.800	353.800					
	TOTALE AMMORTAMENTI	15.000	526.800	526.800	526.800	526.800	526.800	173.000	173.000	173.000	173.000	173.000
	Reddito Ante Imposte	- 15.000	99.573	175.152	287.622	370.912	395.893	811.442	857.191	885.640	914.853	944.852
	Imponibile IRES	-	15.000	99.573	175.152	287.622	370.912	395.893	811.442	885.640	914.853	944.852

27,50%	IRES	-	4.125	27.383	48.167	79.096	102.001	108.871	223.146	235.728	243.551	251.585	259.834
	Imponibile IRAP	-	15.000	465.753	548.656	668.596	759.505	792.258	1.215.734	1.269.569	1.306.265	1.343.891	1.382.471
3,90%	IRAP	-	585	18.164	21.398	26.075	29.621	30.898	47.414	49.513	50.944	52.412	53.916
	IMPOSTE	-	4.710	45.547	69.564	105.171	131.621	139.769	270.560	285.241	294.495	303.996	313.751
	REDDITO OPERATIVO NETTO	-	10.290	54.026	105.588	182.451	239.290	256.124	540.882	571.950	591.144	610.857	631.101
<i>Flussi di cassa</i>													
	REDDITO OPERATIVO NETTO	-	10.290	54.026	105.588	182.451	239.290	256.124	540.882	571.950	591.144	610.857	631.101
	Ammortamenti		15.000	526.800	526.800	526.800	526.800	526.800	173.000	173.000	173.000	173.000	173.000
	Flusso di circolante della Gestione Corrente		4.710	580.826	632.388	709.251	766.090	782.924	713.882	744.950	764.144	783.857	804.101
	Investimenti		-3.349.000										
	Disinvestimento Netto												3.485.782
	Flusso di Cassa unlevered		-3.344.290	580.826	632.388	709.251	766.090	782.924	713.882	744.950	764.144	783.857	4.289.883
				VAN	2.321.151								
				Wacc	0,1018								

	3 Stelle NO Rist	3 Stelle Ristr	5 Stelle
VAN	1.471.250	1.124.795	2.321.151