



Esempio di Finanziamento di un progetto di una Cooperativa

A) Su terreno proprio

Numero di appartamenti	20
------------------------	----

Costi di investimento (secondo preventivo)

Terreno	2000	m2	a	CHF 500	CHF 1000000
Costi di costruzione	6667	m3	a	CHF 750	CHF 5000000
Costi di investimento totale					CHF 6000000

Ricavi da locazione

	Numero		Affitti netti/mese	Affitti netti/anno
3-locali, affitto di mercato	20	a	CHF 1250	CHF 300000
Totale			CHF 1250	CHF 300000

Valore di rendimento

	Affitti netti		tasso di capitalizz.*	Val. di rendimento
Valore di rendimento	CHF 300000	a	6.0%	CHF 5000000

*il tasso di capitalizzazione può variare secondo la regione, il progetto, la banca e committente

Finanziamento

Banca	1. ipoteca		CHF 2500000
EGW	2. ipoteca		CHF 1500000
<i>Totale banca</i>	<i>1. + 2. ipoteca</i>	<i>80% del val. di rend.</i>	<i>CHF 4000000</i>
Fondo di rotazione		CHF 30'000 per appartamento	CHF 600000
Fondo di solidarietà		CHF 20'000 per appartamento	CHF 400000
prestiti da membri o da terzi			CHF 400000
Quota di capitale		Min. 10% dei costi di invest.	CHF 600000
Totale capitale proprio			CHF 1000000
Totale costi di investimento			CHF 6000000

Conto degli oneri

Interessi ipotecari	1.50% delle ipoteche	37500
Interessi EGW	0.80% della ipoteca	12000
interessi FdR + Fondo solidarietà	1.00% del prestito FdR + Fondo di solidarietà	10000
Interessi su prestiti	1.50% dei prestiti di membri e terzi	6000
interessi su quota di capitale	1.50% del capitale sociale	9000
interessi per diritto di superficie		-
costi di gestione	1.00% dei costi di invest. senza terreno	50000
Ammortamento ipoteche	1/10 delle ipoteche EGW oltre 70%	50000
Ammortamento prestiti	dei membri e terzi	4500
Ammortamento prestito FdR+ SF	1/20 del prestito FdR + Fondo di solidarietà	50000
Dotazione fondo di rinnovam.	0.70% dei costi di invest. senza terreno	35000
Totale oneri annuali		264000
Oneri in % dei costi d'investimento incl. terreno		4.4%
Oneri annuali al netto degli interessi in % dei costi di costruzione		3.8%

Affitti annuali netti di mercato	CHF 300000
Reddito lordo in % dei costi d'investimento terreno compreso	5.0%