

A grayscale background image of a human hand, palm facing up, with fingers slightly spread. The hand is positioned diagonally across the frame, from the top left towards the bottom right. The lighting is soft, highlighting the texture of the skin and the lines on the palm.

**COMPLEXO SOCIAL DA SANTA CASA DA
MISERICÓRDIA DE LOURES**

2023

FICHA TÉCNICA

Reunião da Assembleia Geral | 27 maio 2021

Documentação e Informação Complementar



Santa Casa da Misericórdia de Loures
Endereço: Rua de Angola nº 9L Loures, Portugal
Telefone: 965 894 406

PROJETO DE INVESTIMENTO

Complexo Social da Santa Casa da Misericórdia de Loures | Capacidade: 120 utentes | [ver tabela 8 | Anexos Financeiros]

	Receita média Estimada Mês	Segurança Social	Utente
 ERPI I [80 Utentes]	1.100	512,36	587,64
 Centro de Dia [40 Utentes]	307,00	117,11	189,87
 SAD [40 Utentes]	506,97	269,63	237,34

INVESTIMENTO

O investimento global necessário está estimado em **5.590.358 euros [2.696.703 euros + 2.893.655 euros]**, ao qual acresceu o montante total em IVA, que se estenderá por um período esperado de **24 meses** | [Área Bruta de Construção: 4.770,54 m² | Ver Plantas anexas].

A nomenclatura “Ano 0” corresponde aos períodos estimados de investimento sem atividade operacional [2 períodos de 12 meses, neste caso].

- Para o **IVA [23%]** associado à rubrica **Edifícios e Outras Construções** pressupõe-se que seja restituído em **50 por cento [11,5%]**. O restante considerado custo do projeto somados ao montante inicial do investimento, de acordo com normativo aplicável às IPSS;
- Nas restantes rubricas de investimento o IVA é integralmente suportado **[23%]**.

Investimento Estimado | Complexo Social da Misericórdia de Loures

(Euros)	ANO 0	ANO 0	Valor Total Investimento
Ativo Fixo			
Goodwill			
Intangível			
Fiscalização [1] 5% do valor da Obra sem IVA	127.624	127.624	255.248
Elaboração de Projetos Arquitetura e Especialidades [1] 5% do valor da Obra sem IVA	255.248	-	255.248
Processo de Recrutamento e Seleção [1]	-	25.000	25.000
Tangível			
Edifícios e Outras Construções	2.313.831	2.313.831	4.627.662
Edifícios Requalificações	-	-	
Viaturas		132.000	132.000
Equipamentos e Mobiliário	-	295.200	295.200
Outros Investimentos	-	-	
Total	2.696.703	2.893.655	5.590.358

Nota [1]: No que se refere às despesas Projeto, Fiscalização e Processo de Recrutamento e Seleção, as normas contabilísticas e de relato financeiro para as Entidades do Setor Não Lucrativo (ESNL) preconizam que estas não cumprem os requisitos de reconhecimento de um ativo, em geral, e ativo intangível em particular. Desta forma, estas despesas são consideradas um custo do(s) período(s) em que ocorrem [Fornecimentos e Serviços Externos]. Face ao exposto não é reconhecido qualquer ativo intangível. No entanto, tendo subjacente o balanceamento entre benefícios e custos, nos períodos em que o investimento se encontra ainda em curso decidiu-se capitalizar as despesas de instalação. Significa isto que serão considerados custos, através da amortização | Taxa 1/2.

Nota [2]: IVA | Em sede deste imposto de acordo com o art.º 10º e nos termos do n.º 6 do art.º 9.º do CIVA o regime regra das IPSS é a Isenção de imposto. Não conferindo direito à dedução, para os serviços de projeto e fiscalização o IVA respeitante soma ao total do investimento. O mesmo ocorrerá nas restantes rubricas com exceção do IVA suportado para a construção, manutenção e conservação de imóveis.

Nota [3]: Autoridade Tributária (AT) através do Ofício-Circulado estipula as regras para a restituição do IVA suportado para a construção, manutenção e conservação de imóveis utilizados, total ou predominantemente na prossecução dos fins estatutários. Neste particular, o montante do IVA a restituir corresponde a 50% do valor do IVA suportado.

Nota [4]: Corresponde ao montante estimado para aquisição de 4/5 viaturas: Renault kangoo Express Maxi | 4 lugares e Renault Trafic Energy dci 120 | 9 lugares.

FINANCIAMENTO GLOBAL

Proposta de Financiamento | Complexo Social da Misericórdia de Loures

(Euros) Valores Acumulados	ANO 0	ANO 0
FUNDOS PATRIMONIAIS ACUMULADOS	1.287.014	2.599.028
Fundos Patrimoniais¹	-	25.000
Financiamento PARES [1] e [2]	1.287.014	2.574.028
Passivo Financeiro		
Empréstimos Longo Prazo²	1.429.665	2.991.330
Leasings	-	-
Passivo Financeiro Total	1.429.665	2.991.330
Montante Global do Financiamento	2.716.679	5.590.358
Δ Variação Marginal	2.716.679	2.873.679

A estrutura de capitais contemplada neste exercício é constituída por [1] e [2] 2.574.028 euros [46,0%] em sede de programa PARES 3.0 [integrado na rubrica de Fundos Patrimoniais]; 25.000 euros [0,4%] Fundos Patrimoniais [disponibilidade de capital da Misericórdia] e 2.991.350 euros [53,6%] proposta de endividamento bancário.

[1] ENQUADRAMENTO PARES 3.0 | Edifícios e Outras Construções

Valência	Capacidade	Valor Elegível/Utente	Valor Total Elegível
ERPI	80	32.450,00 €	2.596.000,00 €
CD	40	11.350,00 €	454.000,00 €
SAD	40	800,00 €	32.000,00 €
			3.082.000,00 €
	Valor Elegível	x0,9 [Coeficiente Multivalência]	2.777.000,00 €
	valor máximo obra	x1,5	4.165.500,00 €

O valor elegível para Edifícios e Outras Construções, ao abrigo do programa PARES 3.0, corresponde a 90% do total elegível, tendo em consideração que contempla como base 32.450 euros | utente em ERPI; 11.350 euros | utente em Centro de Dia e 800 euros | utente em Serviço de Apoio Domiciliário. O valor máximo para obra corresponde a 1,5 vezes o valor elegível. O programa não cofinancia IVA e não obrigada a uma estrutura de capitais previamente definida para financiamento dos montantes não contemplados. O Programa PARES 3.0 cofinancia 75% do valor elegível sem IVA.

[2] DECOMPOSIÇÃO DA ESTRUTURA DE CAPITALIS

	PARES 3.0	Capitais Alheios	Fundos Patrimoniais	Total
	75%	25%		
Edifícios e Outras Construções	2.082.750,00 €	694.250,00 €	-	2.777.000,00 €
Elaboração de Projetos Arquitetura e Especialidades	155.638,87 €	51.879,62 €	-	207.518,49 €
Fiscalização	155.638,87 €	51.879,62 €	-	207.518,49 €
Equipamentos e Mobiliário	180.000,00 €	60.000,00 €	-	240.000,00 €
Viaturas	-	107.317,07 €	-	107.317,07 €
Processo de Recrutamento e Seleção	-	-	20.325,20 €	20.325,20 €
Montante em IVA Suportado	-	652.633,96 €	4.674,80	657.308,76 €
Valor não Elegível ao PARES 3.0	-	1.373.369,80 €	-	1.373.369,80 €
	2.574.028 €	2.991.330 €	25.000 €	5.590.358 €

FINANCIAMENTO | PROPOSTA DE ENDIVIDAMENTO

A proposta de endividamento cifra-se nos 2.991.330 Euros para suprir o valor não elegível ao abrigo do programa PARES 3.0 e necessidades de Capital da Santa Casa da Misericórdia de Loures. Corresponde aos montantes de financiamento acumulados a contratualizar em 3 blocos [proposta]:

- 1.429.665 Euros | 1º Tranche;
 - Financiamento à TAE de 2% | 15 anos período de amortização [contratualização do financiamento 2021| data teórica de referência], carência de capital e juro nos períodos de execução da obra e carência de capital nos três períodos subsequentes | Juro [2023] | Capital e Juro [2026] tabela 3;
- 1.429.665 Euros | 2ª Tranche [ver 2];
 - Financiamento à TAE de 2% | 15 anos período de amortização [contratualização do financiamento 2022 | data teórica de referência, carência de capital e juro no período de execução da obra [+2] e carência de capital nos três períodos subsequentes | Juro [2024] | Capital e Juro [2027] tabela 4;
- 132.000 Euros relativa à aquisição da Frota Automóvel [ver 3];
 - Necessidade de Financiamento teórica | TAE de 3.5% | 5 anos período de amortização [contratualização do financiamento 2023 | data teórica de referência], sem carência de capital e juro | tabela 5.

Valor médio estimado do serviço de dívida | 192.404 euros/ano; Taxa de Esforço média: Serviço de Dívida versus Meios Libertos Ano | 68,5%]; Taxa de Esforço média: Serviço de Dívida versus Poupança Acumulada dos Meios Libertos [21,9%];

Taxa de Esforço | Serviço da Dívida versus Meios Libertos Disponíveis | Complexo Social da Misericórdia de Loures

Ano	Meios Libertos Estimados ¹ [1]	Serviço de Dívida Proposto [2]	Taxa de Esforço Ano [2] / [1]	Meios Libertos Disponíveis para Serviço de Dívida [3] = ([1]-[2] + [3]n-1	Taxa de Esforço Real [2] n+1 / [3]	Diferença Marginal [Pontos Percentuais]
2023	290.203,98 €	57.828,84 €	19,9%	232.375,14 €	37,2%	17,26
2024	277.980,62 €	86.422,14 €	31,1%	423.933,62 €	20,4%	-10,70
2025	265.612,23 €	86.422,14 €	32,5%	603.123,70 €	28,0%	-4,50
2026	256.434,33 €	169.093,20 €	65,9%	690.464,84 €	36,5%	-29,48
2027	273.400,42 €	251.764,26 €	92,1%	712.101,00 €	31,2%	-60,84
2028	274.699,43 €	222.528,71 €	81,0%	764.271,72 €	29,1%	-51,89
2029	276.014,83 €	222.528,71 €	80,6%	817.757,83 €	27,2%	-53,41
2030	277.346,91 €	222.528,71 €	80,2%	872.576,02 €	25,5%	-54,73
2031	278.695,98 €	222.528,71 €	79,8%	928.743,29 €	24,0%	-55,89
2032	280.062,35 €	222.528,71 €	79,5%	986.276,92 €	22,6%	-56,89
2033	281.446,34 €	222.528,71 €	79,1%	1.045.194,55 €	21,3%	-57,78
2034	282.848,27 €	222.528,71 €	78,7%	1.105.514,10 €	20,1%	-58,55
2035	284.268,49 €	222.528,71 €	78,3%	1.167.253,88 €	19,1%	-59,22
2036	285.707,34 €	222.528,71 €	77,9%	1.230.432,51 €	18,1%	-59,80
2037	283.672,17 €	222.528,71 €	78,4%	1.291.575,97 €	17,2%	-61,22
2038	286.528,07 €	222.528,71 €	77,7%	1.355.575,32 €	16,4%	-61,25
2039	291.839,00 €	222.528,71 €	76,3%	1.424.885,61 €	15,6%	-60,63
2040	297.255,00 €	222.528,71 €	74,9%	1.499.611,89 €	7,4%	-67,44
2041	302.777,95 €	111.264,36 €	36,7%	1.691.125,48 €	0,0%	-36,75
Valor Médio Taxa de Esforço			68,5%	Valor Médio Taxa de Esforço Real	21,9%	

Tabela 1 - Taxa de Esforço | Serviço da Dívida.

¹ Recursos financeiros gerados pelo projeto que servirão para pagar juros, impostos, reembolsar o capital alheio e poderá ainda servir de autofinanciamento.

Proposta de Amortização de Dívida Bancária 1ª Tranche | Complexo Social da Misericórdia de Loures

Período	Capital em dívida (início período [1])	Taxa de Juro	Juro Anual	Reembolso Anual	Serviço da dívida	Valor em dívida
ANO 0	1.429.665,00 €		Empreitada Ano 0			1.429.665,00 €
ANO 0	1.429.665,00 €		Empreitada Ano 0			1.429.665,00 €
2023	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2024	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2025	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2026	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €	82.671,05 €	111.264,35 €	1.346.993,95 €
2027	1.346.993,95 €	2%	26.939,88 €	84.324,47 €	111.264,35 €	1.262.669,47 €
2028	1.262.669,47 €	2%	25.253,39 €	86.010,96 €	111.264,35 €	1.176.658,51 €
2029	1.176.658,51 €	2%	23.533,17 €	87.731,18 €	111.264,35 €	1.088.927,32 €
2030	1.088.927,32 €	2%	21.778,55 €	89.485,81 €	111.264,35 €	999.441,52 €
2031	999.441,52 €	2%	19.988,83 €	91.275,52 €	111.264,35 €	908.165,99 €
2032	908.165,99 €	2%	18.163,32 €	93.101,03 €	111.264,35 €	815.064,96 €
2033	815.064,96 €	2%	16.301,30 €	94.963,05 €	111.264,35 €	720.101,90 €
2034	720.101,90 €	2%	14.402,04 €	96.862,32 €	111.264,35 €	623.239,59 €
2035	623.239,59 €	2%	12.464,79 €	98.799,56 €	111.264,35 €	524.440,03 €
2036	524.440,03 €	2%	10.488,80 €	100.775,55 €	111.264,35 €	423.664,47 €
2037	423.664,47 €	2%	8.473,29 €	102.791,06 €	111.264,35 €	320.873,41 €
2038	320.873,41 €	2%	6.417,47 €	104.846,89 €	111.264,35 €	216.026,52 €
2039	216.026,52 €	2%	4.320,53 €	106.943,82 €	111.264,35 €	109.082,70 €
2040	109.082,70 €	2%	2.181,65 €	109.082,70 €	111.264,35 €	0,00 €
Totais			325.080,21 €	1.429.665,00 €	1.668.965,31 €	

Tabela 2 - Plano de Amortização | 1ª Tranche.

Proposta de Amortização de Dívida Bancária 2ª Tranche | Complexo Social da Misericórdia de Loures

Período	Capital em dívida (início período [2])	Taxa de Juro	Juro Anual	Reembolso Anual	Serviço da dívida	Valor em dívida
ANO 0	1.429.665,00 €		Empreitada Ano 0			1.429.665,00 €
2023	1.429.665,00 €		Primeiro Exercício			1.429.665,00 €
2024	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2025	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2026	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €			1.429.665,00 €
2027	1.429.665,00 €	2%	28.593,30 €	82.671,05 €	111.264,35 €	1.346.993,95 €
2028	1.346.993,95 €	2%	26.939,88 €	84.324,47 €	111.264,35 €	1.262.669,47 €
2029	1.262.669,47 €	2%	25.253,39 €	86.010,96 €	111.264,35 €	1.176.658,51 €
2030	1.176.658,51 €	2%	23.533,17 €	87.731,18 €	111.264,35 €	1.088.927,32 €
2031	1.088.927,32 €	2%	21.778,55 €	89.485,81 €	111.264,35 €	999.441,52 €
2032	999.441,52 €	2%	19.988,83 €	91.275,52 €	111.264,35 €	908.165,99 €
2033	908.165,99 €	2%	18.163,32 €	93.101,03 €	111.264,35 €	815.064,96 €
2034	815.064,96 €	2%	16.301,30 €	94.963,05 €	111.264,35 €	720.101,90 €
2035	720.101,90 €	2%	14.402,04 €	96.862,32 €	111.264,35 €	623.239,59 €

2036	623.239,59 €	2%	12.464,79 €	98.799,56 €	111.264,35 €	524.440,03 €
2037	524.440,03 €	2%	10.488,80 €	100.775,55 €	111.264,35 €	423.664,47 €
2038	423.664,47 €	2%	8.473,29 €	102.791,06 €	111.264,35 €	320.873,41 €
2039	320.873,41 €	2%	6.417,47 €	104.846,89 €	111.264,35 €	216.026,52 €
2040	216.026,52 €	2%	4.320,53 €	106.943,82 €	111.264,35 €	109.082,70 €
2041	109.082,70 €	2%	2.181,65 €	109.082,70 €	111.264,35 €	0,00 €
Totais			325.080,21 €	1.429.665,00 €	1.668.965,31 €	

Tabela 3 - Plano de Amortização | 2ª Tranche.

Proposta de Amortização de Dívida Bancária Viaturas | Complexo Social da Misericórdia de Loures

Período	Capital em dívida (início período [3])	Taxa de Juro	Juro Anual	Reembolso Anual	Serviço da dívida	Valor em dívida
2023	132.000,00 €	3.5%	4.620,00 €	24.615,54 €	29.235,54 €	107.384,46 €
2024	107.384,46 €	3.5%	3.758,46 €	25.477,09 €	29.235,54 €	81.907,37 €
2025	81.907,37 €	3.5%	2.866,76 €	26.368,78 €	29.235,54 €	55.538,59 €
2026	55.538,59 €	3.5%	1.943,85 €	27.291,69 €	29.235,54 €	28.246,90 €
2027	28.246,90 €	3.5%	988,64 €	28.246,90 €	29.235,54 €	0,00 €

Tabela 4 - Plano de Amortização | Frota de Viaturas

AVALIAÇÃO DO PROJETO DE INVESTIMENTO

Análise de Viabilidade do Projeto

Pós - Financiamento

Indicadores [15 anos]	Média	Desvio Padrão	Coefficiente de Variação
Proveitos Operacionais [média]	1.521.915	62.760	4,12%
Custos Operacionais [média]	1.243.000	58.413	4,69%
EBITDA [médio]	277.893	8.344	3,02%
Resultado Líquido [médio]	100.502	94.980	94,50%
Períodos de Análise [anos]	15	-	-
Taxa de Retorno média exigida [%]	2	-	-
Taxa Interna de Rendibilidade [%]	8,68	-	-
Valor Atualizado Líquido	7.883.067	-	-
Pay back Period	>15	-	-

Tabela 5 - Análise de Viabilidade | Complexo Social da Misericórdia de Loures.

No cenário base, na ótica do projeto pós-financiamento, o VAL obtido [2] foi de 7.883.067 Euros, a TIR é de 8,68 por cento e o EBITDA médio de 277.893 Euros [desvio padrão de 8.344 Euros | coeficiente de variação 3,02%] | Ano. O Payback Period estimado é superior ao período em análise [ver tabela 7 | anexos Financeiros].

² Teoricamente, considera-se que o projeto tende a continuar ad aeternum, e é sobre este pressuposto que se define o valor residual do projeto. O valor residual é obtido pelo cálculo dos fluxos de caixa futuros da perpetuidade trazidos a valor presente [neste particular o VAL corresponde apenas o valor atualizado e acumulado dos cash-flows no final do 15º período, ignorando o valor residual na perpetuidade]. A continuidade do projeto, no entanto, é afetada pela capacidade da instituição em reinvestir parte dos seus fluxos de caixa em novos ativos e, assim, prolongar a sua vida. Perante a premissa de continuidade da atividade por horizonte de tempo indeterminado, tem-se um valor do projeto oriundo da soma do fluxo de caixa de um período previsível com o de um período não previsível.

CONCLUSÕES

- O valor do projeto é afetado por vários fatores, nomeadamente pelo espaço temporal considerado para análise, pelo custo médio ponderado do capital investido e pela taxa de crescimento dos cash-flows na perpetuidade ou critério de cálculo para o valor residual na ótica da liquidação;
- O VAL do projeto é positivo. O projeto é, portanto, viável à taxa média ponderada do capital. Significa que o investimento é totalmente recuperado já que inclui um prémio de risco e ainda é criado um excedente monetário relativamente ao investimento inicial, em valores atuais. De acordo com este critério, quando o VAL é maior que 0 (zero) os projetos são implementáveis e quando o VAL é menor que 0 (zero) os projetos são, na generalidade dos casos, rejeitados;
- A taxa de retorno exigida para os Fundos Patrimoniais é de 2%;
- A TIR é positiva e superior à taxa média ponderada do capital. A TIR é a taxa a que a SCM Loures obterá, em média, em cada ano sobre os fundos patrimoniais que se mantêm investidos no projeto, enquanto o investimento inicial é recuperado progressivamente;
- A materialização do projeto depende do financiamento em sede de programa PARES 3.0 e um nível considerável de financiamento bancário [conforme proposta de financiamento];
- Os meios libertos do projeto [cenário base] satisfazem o serviço da dívida nos montantes e prazos inumerados no documento. Os resultados líquidos do exercício são afetados nos primeiros anos pelo peso das amortizações;
- O direito de superfície constante na 1ª Conservatória do Registo Predial de Loures [1553/20201006] concretiza-se cumprindo, cumulativamente, os seguintes critérios:
 - Desenvolvimento de projeto social nas valências ERPI e Centro de Dia;
 - O projeto de investimento apresentar VAL positivo ou igual a 0 [Viabilidade];
 - A execução do projeto ser aprovada em sede de Assembleia de Irmãos;
 - A Santa Casa da Misericórdia executar a opção e concretizar o projeto no tempo e espaço previamente definidos.

NOTA FINAL

Uma análise global à atividade da Santa Casa da Misericórdia de Loures, materializada em parte na resposta social tida em conta neste relatório, não pode ter somente como foco a sua capacidade em gerar rentabilidades, mas sim o de identificar quais as externalidades positivas do investimento de natureza social.

Como externalidades positivas do projeto identificamos que a Santa Casa da Misericórdia de Loures está comprometida, e até identificada, com as pessoas a quem prestará as respostas sociais, prestando-lhes as ajudas possíveis e necessárias, utilizando os seus próprios recursos e recorrendo quando necessário à intervenção subsidiária do Estado, por via de programas financiadores e outros apoios. Neste entendimento, a instituição, fundamentalmente, não se prende somente na defesa da sua viabilidade económico-financeira (tendo em conta a necessidade de rigor e eficiência na gestão dos recursos), mas sim a favor das pessoas necessitadas, e, assim, com estas mesmas pessoas e suas famílias, com o Estado, com as comunidades locais e com outras entidades, procurar as melhores soluções para os desafios sociais emergentes.

ANEXOS | FINANCEIROS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	ANO 0	ANO 0	2023	2024	2025
Vendas e serviços prestados	.	.	1.446.706	1.446.706	1.446.706
Subsídios à Exploração	.	.	.	.	.
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	.	.	.	.	.
Variação nos inventários da produção	.	.	.	.	.
Trabalhos para a própria entidade	.	.	.	.	.
CMVMC	.	.	189.800	192.647	195.537
Fornecimento e serviços externos	.	.	284.501	288.769	293.100
Gastos com o pessoal	.	.	681.178	686.287	691.434
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	.	.	.	.	.
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	.	.	.	.	.
Provisões (aumentos/reduções)	.	.	.	.	.
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	.	.	.	.	.
Aumentos/reduções de justo valor	.	.	.	.	.
Outros rendimentos e ganhos	.	.	.	.	.
Outros gastos e perdas	.	.	1.022	1.022	1.022
EBITDA			290.204	277.981	265.612
Gastos/reversões de depreciação e amortização	141.995	302.310	335.310	335.310	231.259
Imparidade de ativos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)					
EBIT (Resultado Operacional)	-141.995	-302.310	-45.106	-57.330	34.353
Juros e rendimentos similares obtidos			83	671	730
Juros e gastos similares suportados			33.213	60.945	60.053
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	-141.995	-302.310	-78.237	-117.604	-24.971
Imposto sobre o rendimento do período					
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-141.995	-302.310	-78.237	-117.604	-24.971

Tabela 6 - Demonstração de Resultados | Cenário Base.

A.1 - AVALIAÇÃO DO PROJETO DE INVESTIMENTO | com ENDIVIDAMENTO

Na perspectiva do Projeto Pós-Financiamento	ANO 0	ANO 0	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Valor Residual
Free Cash Flow to Firm	-2.935.349	-2.761.655	247.629	278.455	268.604	256.961	270.236	264.364	274.675	278.455	275.993	277.327	278.678	279.928	281.211	282.611	284.029	14.130.538
Taxa de atualização	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Fator de atualização	1	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,172	1,195	1,219	1,243	1,268	1,294	1,319	1,346	1,373	1,400
Fluxos atualizados	-2.935.349	-2.707.505	238.013	262.394	248.148	232.737	239.962	230.145	234.433	232.999	226.410	223.044	219.736	216.393	213.123	209.984	206.899	10.091.501
Fluxos atualizados acumulados	-2.935.349	-5.642.854	-5.404.841	-5.142.447	-4.894.298	-4.661.561	-4.421.600	-4.191.454	-3.957.022	-3.724.023	-3.497.613	-3.274.570	-3.054.834	-2.838.441	-2.625.318	-2.415.334	-2.208.434	7.883.067
Valor Atual Líquido (VAL)	7.883.067																	
Taxa Interna de Rendibilidade	8,68%																	
Pay Back period	>15	Anos																

Tabela 7 - Avaliação do Projeto de Investimento | com Endividamento.

3 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL | com ENDIVIDAMENTO

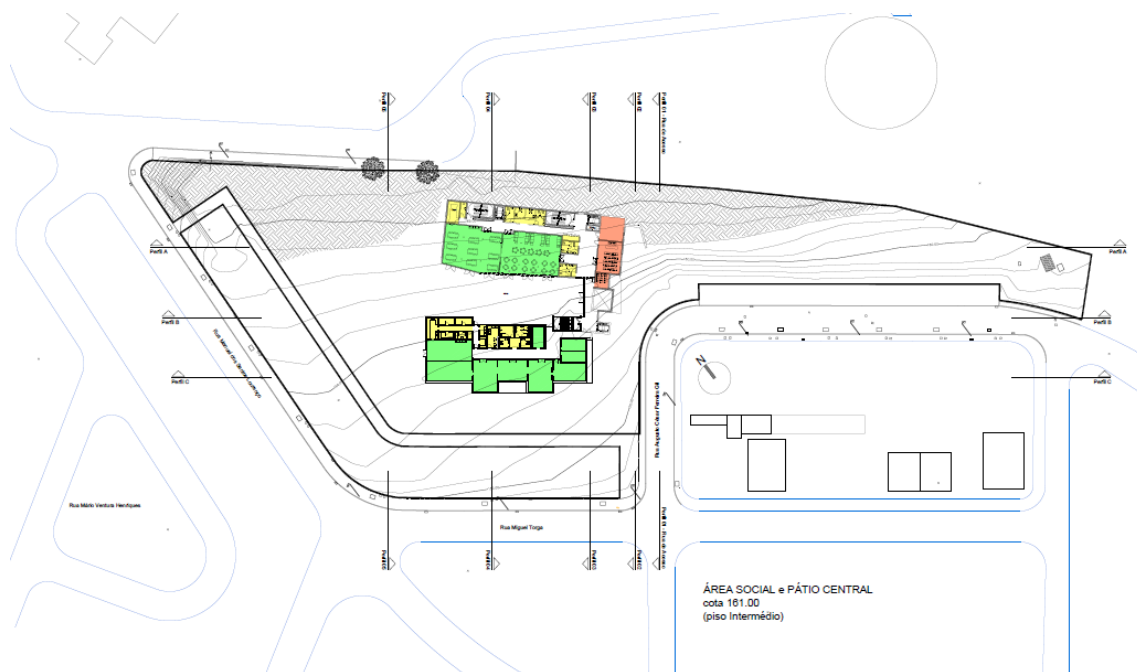
	ANO 0	ANO 0	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Vendas e serviços prestados			1.446.706	1.446.706	1.446.706	1.446.706	1.476.296	1.490.370	1.504.612	1.519.025	1.533.612	1.548.374	1.563.314	1.578.434	1.593.737	1.609.226	1.624.902
Subsídios à Exploração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação nos inventários da produção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabalhos para a própria entidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CMVMC	-	-	189.800	192.647	195.537	197.688	200.653	203.663	206.718	209.818	212.966	216.160	219.403	222.694	226.034	229.425	236.359
Fornecimento e serviços externos	-	-	284.501	288.769	293.100	296.325	300.769	305.281	309.860	314.508	319.226	324.014	328.874	333.807	338.815	343.897	349.055
Gastos com o pessoal	-	-	681.178	686.287	691.434	695.237	700.451	705.705	710.998	716.330	721.702	727.115	732.569	738.063	743.598	749.175	754.794
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões (aumentos/reduções)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos/reduções de justo valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros rendimentos e ganhos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros gastos e perdas	-	-	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022
EBITDA			290.204	277.981	265.612	256.434	273.400	274.699	276.015	277.347	278.696	280.062	281.446	282.848	284.268	285.707	283.672
Gastos/reversões de depreciação e amortização	141.995	302.310	335.310	335.310	231.259	125.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553	92.553
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)																	
EBIT (Resultado Operacional)	-141.995	-302.310	-45.106	-57.330	34.353	130.881	180.847	182.146	183.462	184.794	186.143	187.509	188.893	190.295	191.715	193.154	191.119
Juros e rendimentos similares obtidos	-	-	83	671	730	787	843	893	953	1.015	1.078	1.139	1.203	1.272	1.346	1.537	1.139
Juros e gastos similares suportados	-	-	33.213	60.945	60.053	59.130	56.522	52.193	48.787	45.312	41.767	38.152	34.465	30.703	26.867	22.954	18.962
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	-141.995	-302.310	-78.237	-117.604	-24.971	72.538	125.168	130.846	135.628	140.497	145.453	150.496	155.631	160.863	166.194	171.738	173.296
Imposto sobre o rendimento do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-141.995	-302.310	-78.237	-117.604	-24.971	72.538	125.168	130.846	135.628	140.497	145.453	150.496	155.631	160.863	166.194	171.738	173.296

Tabela 8 - Demonstração de Resultados | com Endividamento.

O PROJETO | PLANTAS

PROJETO | PLANTAS E ALÇADOS

IMPLANTAÇÃO



PISO 0 NORTE - ERPI - AREA SOCIAL



PISO 0 NORTE E SUL - ÁREA COMUM

15

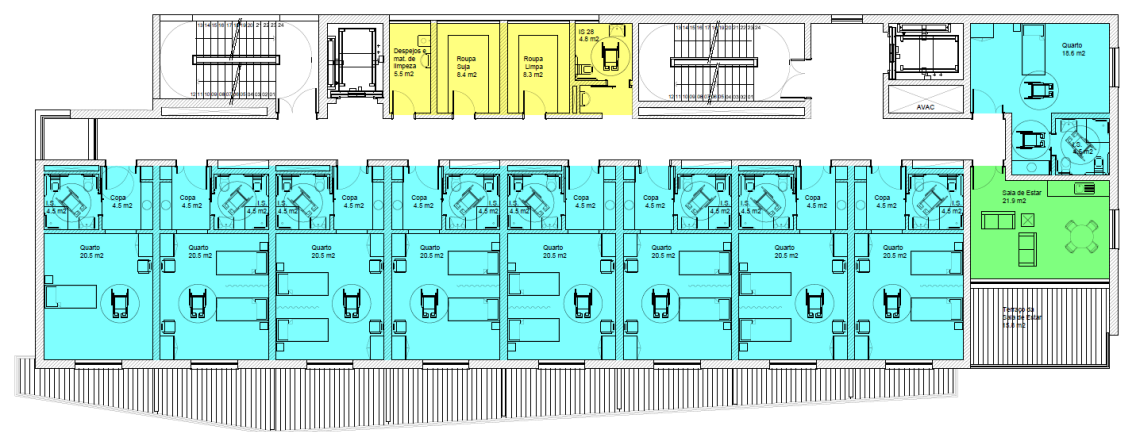




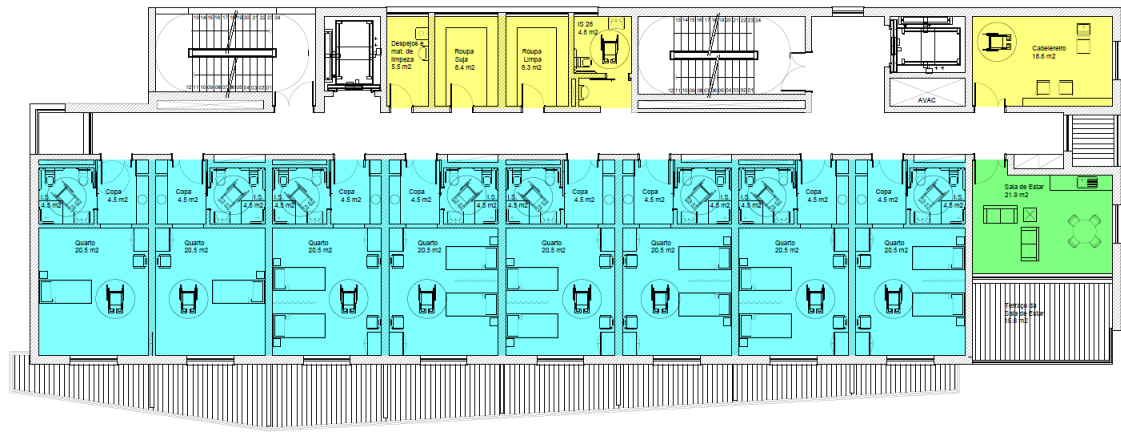
PISO -1
CENTRO DE DIA
APOIO



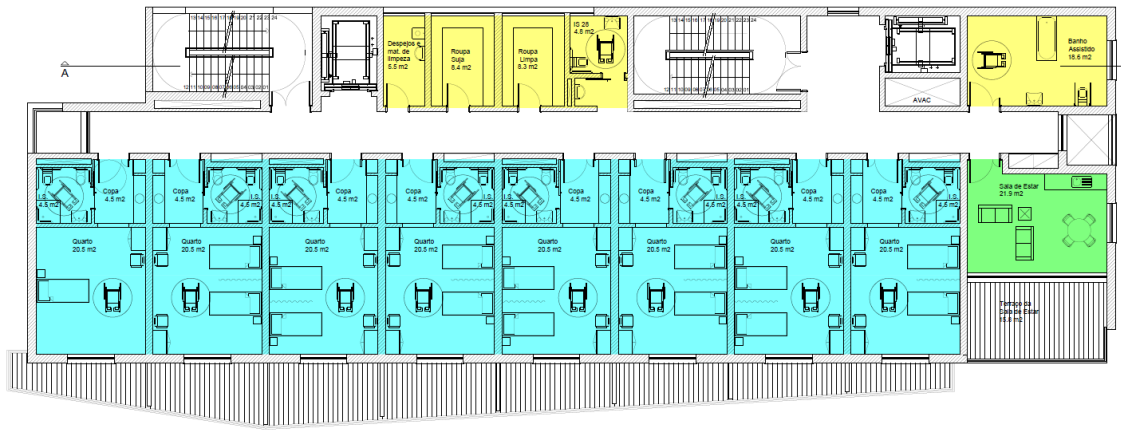
PISO 3 NORTE - ERPI - ALOJAMENTO



PISO 4 NORTE - ERPI - ALOJAMENTO



PISO 5 NORTE - ERPI - ALOJAMENTO





Porto - Lisboa

galbilec@galbilec.pt | www.galbilec.pt