



Município de Tomar – Divisão Financeira

HASTA PÚBLICA PARA FORMAÇÃO DE CONTRATO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DA CENTRAL
DE CAMIONAGEM

Cafetaria da Central de Camionagem

Estudo de viabilidade económico-financeira

Julho de 2017

Município de Tomar-Divisão Financeira

HASTA PÚBLICA PARA FORMAÇÃO DE CONTRATO

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DA
CENTRAL DE CAMIONAGEM**

Estudo de viabilidade económica e financeira

Julho de 2017

Ficha Técnica

Título: Estudo de viabilidade económico-financeira

Autoria: Divisão Financeira do Município de Tomar

Data: Julho de 2017

Índice

Introdução.....	3
Objetivo.....	3
Desenvolvimento	4
Indicadores económicos.....	5
<i>A oferta e a procura</i>	5
<i>IHPC e Inflação</i>	5
<i>Taxa de juro</i>	6
Metodologia.....	6
Pressupostos	7
Teste de cenários e análise de resultados	10
Análise de sensibilidade	10
Discussão.....	11
Conclusão	11
Desenvolvimento quantitativo do projeto.....	12

Introdução

A Central de Camionagem localizada a sul da Várzea Grande e junto à Estação de Caminho de Ferro, é um local e um equipamento de charneira no acesso e mobilidade do Médio Tejo e em especial no Concelho de Tomar.

Durante os últimos anos o Município de Tomar levou a cabo a requalificação das instalações, nomeadamente com pavimentação e marcação do parque, poda de árvores, substituição da vedação e dos reclusos iluminados com identificação da Central de Camionagem, etc.

A Rodoviária do Tejo, entidade que explora as instalações e com a qual foi elaborado um contrato de arrendamento, participou na melhoria e requalificação do espaço, nomeadamente no bloco destinado à bilheteira e sala de espera, instalações sanitárias e outras áreas de serviço.

Um dos blocos situado o topo norte e que era anteriormente destinado a bilheteira, foi reafectado para Cafeteria e Bar, tendo o Município custeado um projeto de reestruturação das instalações para o fim suprarreferido, e com possibilidade de esplanada no espaço confinante para o lado norte.

As instalações da Central de Camionagem estão classificadas como bem do domínio privado, seguindo-se assim o procedimento de hasta pública para a exploração da Cafeteria e Bar, durante 25 anos, mediante o pagamento de uma renda, sendo a obra de readaptação interna, equipamento e mobiliário, a cargo da entidade beneficiária da exploração.

No procedimento de hasta pública, com publicação e publicitação do anúncio, programa e caderno de encargos, encontram-se plasmadas as condições em que se pretende contratar. Para tal, a atratividade e viabilidade do projeto deve ser objeto de uma prévia análise, de forma a perceber a racionalidade dos parâmetros em que se balizam e de apreciação dos atributos das propostas, cabendo sempre ao concorrente a avaliação na perspectiva do investidor.

Objetivo

O caderno de encargos do procedimento, deve fixar condições que são parâmetros e, alguns deles, balizam os atributos de avaliação das propostas

dos possíveis candidatos e concorrentes. Com o objetivo de perceber a viabilidade em avançar com ordens de grandeza para esses atributos, nomeadamente o valor exigido para o investimento e a renda a suportar pelo adjudicatário, o Município desenvolveu e avançou com o presente estudo, o qual permite traçar cenários, efetuar simulações e análises de sensibilidade, de modo a perceber a robustez do projeto na sua vertente económico-financeira.

Desenvolvimento

O estudo assenta em pressupostos e estimativas efetuadas mediante opinião recolhida em agentes e conhecedores do sector de mercado,¹ assim como a indicadores disponíveis de fontes fidedignas.

Na ótica do projeto, os encargos financeiros são considerados no cash-flow de exploração e a taxa de atualização é diferente já que o investidor não se apropria da totalidade do rendimento (Barros, 2000)²

Trata-se de um projeto de serviços, convencional, com despesa no período T0 seguido de receita nos períodos T1, T2 ... Tn. Dada a vida útil de 25 anos, admite-se que ao longo da mesma, sejam necessários incrementos em cash-flow de investimento, embora de valores muito reduzidos face ao investimento em T0.

O facto desta Cafetaria estar integrada no próprio “espaço” da Central de Camionagem, local fulcral na mobilidade, nos movimentos pendulares e logística, situado numa zona com projeto de requalificação para toda a Várzea Grande, que se prevê estar concluído em 2018, são considerados fatores potenciadores do negócio, com forte possibilidade de criar e receber sinergias, tendo por isso um impacto muito favorável em termos de externalidades.

Pretende-se dar continuidade à requalificação e valorização de equipamentos, colocando-os ao serviço do público, fomentando assim a oferta e a economia

¹ Salienta-se que o método Delphi baseia-se na opinião de conhecedores e grupos de especialistas em determinada área

² Barros, C., (2000) – Decisões de Investimentos e Financiamento de Projetos, Sílabo, p.81-82

local. A opção e a conjugação de recursos públicos com a economia e empreendedorismo do setor privado, permitem celeridade e eficácia na execução dos projetos, libertando recursos para outras funções e atribuições fundamentais do Município.

Indicadores económicos

A oferta e a procura

Na oferta assiste-se a um forte aumento do número de unidades hoteleiras, de alojamento e outros negócios orientados para o turismo, denotando uma procura em crescente, o que conflui com a Estratégia Turismo 2027³, que fixa metas de crescimento de 4% ao ano e chegar aos 80 milhões de dormidas e atingir receitas de 26 mil milhões de euros. O referido plano foca-se em 10 ativos estratégicos, tais como;

- Pessoas
- Clima e luz
- História e cultura,
- Mar
- Natureza e água,
- Gastronomia e vinhos,
- Eventos artístico-culturais, desportivos e de negócios;
- bem-estar; *living* – viver em Portugal.

São visíveis as tendências de aumento da procura, nomeadamente a do turismo com forte pendor neste tipo de serviços.

IHPC e Inflação

O Índice Harmonizado de Preços no Consumidor é um indicador que pode ser aplicado ao *forecast* a preços correntes, sendo uma medida muito utilizada para estimar a inflação.

O IHPC médio dos últimos meses cifra-se em 1,67% e a inflação para 2017, segundo o BdP é de 1,4% prevendo-se que em 2018 e 2019 seja de 1,5%

³ Documento de março de 2017, Ministério da Economia e Turismo de Portugal

Taxa de juro

A taxa de juro sem risco pode determinar-se segundo a remuneração das Obrigações do Tesouro a 10 anos. Quanto aos juros de capitais alheios, são referências importantes a taxa Euribor e os *spreads* praticados à data deste trabalho.

O recurso a instrumentos financeiros de apoio ao turismo é uma oportunidade de estruturar o financiamento a *spreads* mais baixos. Isto, no momento em que a Euribor se encontra em negativos, apesar do designado "zero-floor limit", estabelecer sempre o limite mínimo em 0% (zero%)

Metodologia

O presente estudo é constituído por uma parte descritiva onde se expõem os motivos, os pressupostos e a análise de resultados. Quanto à formulação quantitativa, a mesma é desenvolvida num ficheiro de Excel, com tabelas interativas que permitem lançar inputs, simular e obter resultados, assim como determinar os *cost drivers* mais sensíveis e com maior efeito *levier* nos resultados. Portanto, este modelo em que se testam cenários e se analisa o comportamento das variáveis e sua interação, julga-se responder ao estudo que se pretende realizar.

A extrapolação baseada na tendência e no passado, em situações de mutação económica, social, tecnológica, cultural, política e legal e ecológica, numa perspetiva mais adversa ao risco, pode ser considerada falível. Todavia, em ambientes de incerteza, pior do que formular hipóteses, é nem sequer planear, é não ter resposta para o inesperado, é "dar saltos no escuro", o que, obviamente, se pretende evitar.

Para estimar e projetar as vendas, esboçou-se um programa recorrendo a um cabaz de produtos/serviços, que se julga mais vendáveis num estabelecimento desta natureza e com a atividade que se preconiza. Estimou-se uma receita média diária de caixa, na qual assenta a previsão anual do volume de vendas.

O custo das vendas obtém-se mediante uma relação e permite obter a margem bruta. Os restantes custos estão desenvolvidos em tabelas do

ficheiro, havendo a premissa de que os custos fixos se situam em patamares proporcionas à atividade do negócio.

Pressupõe-se o recurso a capitais alheios, sendo o custo médio de capital calculado mediante uma fórmula simples, segundo a proporção e estrutura dos capitais aplicados.

O desenvolvimento do investimento de T0⁴ a T25 efetua-se recorrendo ao Cash-flow de investimento, que engloba o investimento com a construção do edifício e com a aquisição do equipamento e do mobiliário, assim como do Fundo de Maneio necessário ao arranque e continuidade do projeto.

O Cash-flow de exploração é formado pelo resultado líquido, acrescido das amortizações, provisões, custos financeiros e valor residual, podendo ser ligeiramente superior ao EBITDA dado que este não inclui o reembolso do valor residual do investimento.

O Cash-flow líquido é atualizado a uma taxa equivalente ao custo médio de capital, tendo o custo de oportunidade sido considerado o da taxa de rendibilidade sem risco. Aliás, há sempre a possibilidade de comparar a taxa de atualização com a TIR.

O VAL permite avaliar o resultado no final do ciclo durante o qual se desenvolve o projeto, depois de atualizadas as rendas para o momento a T0, ou seja, no início do mesmo.

O Payback period é uma medida de dimensão temporal e mostra-nos o tempo necessário para recuperar os valores investidos. Em projetos que impliquem mais do que um investimento durante o ciclo pelo qual se desenvolvem, podem ser calculadas mais do que uma TIR e mais do que um payback.

Pressupostos

Segundo o projeto, o valor do investimento em obras é de 56.000,00 €, prevendo-se que o mobiliário e equipamento atinjam no mínimo 20% da obra, ou seja, 14.000,00 €. Salienta-se que muitas marcas (bebidas, cafés,

⁴ T0 – Símbolo usado para representar momento temporal. Representa o ano em que se inicia o investimento.

etc.) financiam e equipam mediante contratos de fidelização na aquisição de matérias primas e mercadorias.

É verosímil que as vendas permitam uma receita diária média superior a 380,00 €, prevendo-se que não haja assinalável sazonalidade dado que a diminuição da procura durante o verão por parte dos alunos e durante o período de férias, seja equilibrada com o acréscimo de receita que nesta altura advém do turismo.

Deve ainda assinalar-se a intenção de serem criadas outras centralidades para efeitos de realização de eventos culturais e festivos, objetivo que a ser atingido beneficia claramente este espaço.

O horário é no mínimo de 12 horas e o descanso semanal é de um dia, estando assim previsto e adequado o quadro de pessoal, para este nível de atividade.

A vida útil do projeto é de 25 anos, correspondendo a uma taxa de amortização de 4%. Presume-se ainda que o investimento em equipamento e mobiliário seja de 25%, correspondendo os restantes 75% ao custo das obras.

Em relação ao volume de vendas o CMVMC é de 30% e os FSE atingem cerca de 10%. Dos custos operacionais, os de pessoal representam cerca de 70.000,00 €/ano, sendo aproximadamente 50% dos custos operacionais a considerar na conta de exploração.

A Margem bruta estima-se assim entre 65% a 70% das vendas, sendo o *food-cost* estimado em 31%.⁵

A estrutura de capitais é constituída por 50% de capitais alheios e o restante com capitais próprios, admitindo-se ainda que possa haver algum instrumento financeiro como fonte alternativa e de mais baixo custo.

Calcula-se uma margem para perdas e provisões que se julga adequado ao tipo de negócio e que se situa entre 0,7% e 0,9% das

⁵ Segundo um estudo apresentado pelo Prof José Ribeiro da Universidade Lusófona, Gestão de um restaurante em épocas de crise.

vendas, sendo mais preponderante as perdas em existências (consumíveis).

Há um período de carência de renda durante 5 anos, tendo em conta que o investidor suporta os custos das obras. Findo o período de carência a renda mensal mínima a pagar pelo concessionário é de 130,00 €, ⁶ sendo o máximo de 350,00€⁷, tendo sido estes os limites mínimos e máximos considerados no programa do procedimento.

O prazo de pagamento a fornecedores é até 30 dias o que permite um pequeno fundo de maneio, resultando do diferencial entre as vendas a pronto e as compras a 30 dias, desde que a rotatividade de stocks seja elevada.

As rendas são atualizadas de acordo com a Portaria, a qual fixou para 2017 um aumento de 0,54%, sendo por isso este aumento que se prevê anualmente.

Estimou-se ainda um reforço de investimento de 5.000,00 € em equipamento ou mobiliário no 10.º ano de exploração e outro no dobro do montante a realizar no 18.º ano de exploração.

Na taxa de impostos sobre o rendimento e lucro tributável usou-se uma taxa de 21% para IRC, dado que durante a primeira metade do ciclo de vida do projeto, o volume de vendas fica aquém do montante até ao qual há isenção de derrama.

O desenvolvimento do estudo e projeto de investimento não se consideraram impostos indiretos.

⁶ Limite mínimo abaixo do qual não são aceites propostas

⁷ Limite máximo valorizável para efeitos de avaliação de propostas.

Teste de cenários e análise de resultados

Cenário 1

Num cenário com o valor mínimo de rendas de 130,00 €, mesmo mantendo os custos com pessoal constantes, o projeto gera um VAL de 39.599,56 €, sendo a TIR de 9,7% e o payback period de 14 anos.

Cenário 2

Num cenário intermédio, com uma renda de 240,00 € a TIR é de 8,67%, superior à taxa de atualização do cash-flow, donde resulta um VAL de 29.110,85€, o payback de 16 anos.

Cenário 3

Num cenário em que o valor da renda é de 350,00€, a TIR é de 7,25%, o VAL passa a 18.622,15€ e o payback para 19 anos. Isto quer dizer que, com estes pressupostos, o projeto suporta com folga a renda máxima de 350,00 € por mês.

Podemos, portanto, deduzir, que nesta vertente de análise e com os dados disponíveis, o caderno de encargo e respetivos parâmetros exigidos ao investidor, são razoáveis e haverá certamente interessados com propostas aceitáveis.

Análise de sensibilidade

As variáveis a que o projeto denota maior sensibilidade, são:

- a) Vendas, em que uma variação de 1% por ano provoca uma variação de 75% na TIR e o VAL sobe de 29.110,85€ para 131.279,36 €
- b) Os custos com pessoal, em que um aumento de 5% provoca uma diminuição significativa na TIR e o VAL passa para valores negativos.

- c) A margem bruta sobre as vendas, que nos dá uma perspetiva do impacto dos custos variáveis nos resultados, denota também tratar-se de um aspeto de maior sensibilidade para o projeto.

Verifica-se ainda que o valor da renda é um custo a que o projeto se mostra pouco sensível e robusto mesmo perante variações na ordem dos 40%.

Discussão

O desenvolvimento de um projeto e respetivo estudo de viabilidade recorre a premissas para as quais embora se apliquem métodos de previsão da procura, não dispensa a análise e decisão dos profissionais com experiência e conhecimento empírico.

Existe sempre um risco de mercado e um risco do próprio negócio, variáveis dependentes e independentes, assim como ativos que não se conseguem quantificar e que influenciam fortemente os resultados.

Os testes em folhas de cálculo e com pressupostos teóricos não garantem nem influenciam a realidade. Servem também para traçar linhas de planeamento, controlo, desvios e monitorização do negócio.

Conclusão

As condições em que o Município propõe lançar o processo são racionais e adequadas ao mercado. Espera-se por isso que existam suficientes candidatos, cujas propostas e execução do contrato, se traduzam em valor para o Concelho de Tomar, para o investidor e para a economia.

Desenvolvimento quantitativo do projeto



Município de Tomar
Divisão Financeira



Cafeteria da Central de Camionagem

Os pressupostos mencionados na tabela infra foram gizados para um valor médio de renda de 240,00 € / mês

Teste de Resultados			
TIR	8,67%	VAL	29 110,85 €

PRESSUPOSTOS			
Valor do Investimento	70 000,00 €		
Edifício	0,8	56 000,00 €	
Equipamento	0,2	14 000,00 €	
		Renda	
		240,00 €	
			Taxa de Juro Sem risco
			Obrigações Tesouro a 10 anos
			3,20%
			Taxa de juro
			Custo Capital Alheio
			7%
Investimento Inicial Fundo Maneio-% Vendas	0,02	Increment	0,002

IHPC		Renda				
jan/17	1,28%	Renda mínima mês	150,00 €	240,00 €	Valor anual	2 880,00 €
fev/17	1,59%	Renda Máxima por mês	350,00 €			
mar/17	1,37%	Factor Atualização renda	1,005	Período de Carência de Renda		5
abr/17	2,39%					
mai/17	1,72%					
média	1,67%					
factor	1,67%					
		Estrutura de Capitais			Imposto S/ Rendimento	
		Capitais Alheios	0,5	35 000,00 €		0,21
		Capitais Próprios	0,5	35 000,00 €		
		WACC	5,10%	70 000,00 €		
						Iseto de Derrama

Atividade		Cabaz de Produtos e vendas por dia				Margem Bruta	
Dias por ano	313	Descrição	Quant	Preço	Importância		0,7
Horas por dia	12	Cafés	150	0,65 €	97,50 €		
Dias desc semanal	1	Bolos	20	1,50 €	30,00 €	Fornec Serv Externos	0,1
		Sandes	12	1,50 €	18,00 €		
		Salgados	24	2,00 €	48,00 €	Varição Vendas	0%
		Bebidas s/alcool	48	1,00 €	48,00 €		
		Outras bebidas	50	2,00 €	100,00 €		
		Almoços	0	10,00 €	- €		
		TakeWay	0	8,00 €	- €		
		Jantar	0	12,00 €	- €		
		Outros	25	1,50 €	37,50 €	Volume de Vendas Ano	118 627,00 €
		Soma			379,00 €		

Taxa Amort Edifícios	4%	Vida Útil- Anos	25	Incrementos Investimento	
Taxa Amort Equipam	20%	Vida Útil-Anos	5	Periodicidade Anos	10
					5 000,00 €
				Periodicidade Anos	16
					10 000,00 €

Fundo Maneio

O Ano zero é o momento em que o montante a investir em Fundo de Maneio é maior. Há necessidade de adquirir matérias primas e mercadorias, para constituir o stock necessário ao arranque do projeto. Todos os anos, está previsto um reforço em Fundo Maneio, tal como se mostra nas tabelas infra.

Mapa do Investimento em Fundo Maneio

Descrição	Anos												
	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Matérias Primas	474,51 €	48,24 €	49,05 €	49,87 €	50,70 €	51,55 €	52,41 €	53,28 €	54,17 €	55,08 €	56,00 €	56,93 €	57,88 €
Mercadorias	1 660,78 €	168,85 €	171,67 €	174,54 €	177,45 €	180,42 €	183,43 €	186,49 €	189,61 €	192,77 €	195,99 €	199,27 €	202,59 €
Utensílios	237,25 €	24,12 €	24,52 €	24,93 €	25,35 €	25,77 €	26,20 €	26,64 €	27,09 €	27,54 €	28,00 €	28,47 €	28,94 €
Total	2 372,54 €	241,22 €	245,24 €	249,34 €	253,50 €	257,74 €	262,04 €	266,42 €	270,87 €	275,39 €	279,99 €	284,67 €	289,42 €

Descrição	Anos													
	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Total FM
Matérias Primas	58,85 €	59,83 €	60,83 €	61,85 €	62,88 €	63,93 €	65,00 €	66,08 €	67,19 €	68,31 €	69,45 €	70,61 €	71,79 €	1 109,67 €
Mercadorias	205,98 €	209,42 €	212,91 €	216,47 €	220,08 €	223,76 €	227,50 €	231,30 €	235,16 €	239,09 €	243,08 €	247,14 €	251,27 €	3 883,86 €
Utensílios	29,43 €	29,92 €	30,42 €	30,92 €	31,44 €	31,97 €	32,50 €	33,04 €	33,59 €	34,16 €	34,73 €	35,31 €	35,90 €	554,84 €
Total	294,25 €	299,17 €	304,16 €	309,24 €	314,41 €	319,66 €	325,00 €	330,42 €	335,94 €	341,55 €	347,25 €	353,05 €	358,95 €	5 548,37 €

Fornecimento de Serviços Externos

Estimou-se o custo anual dos serviços que se consideram indispensáveis ao negócio e que existe uma considerável componente destes custos que estão relacionados com as vendas. É verosímil admitir que quanto maior for o nível de vendas maior será o consumo de energia elétrica, água, etc. Sendo assim, determinou-se uma taxa teórica de 10% da média do volume de vendas, tendo-se ensaiado a decomposição conforme consta na tabela para o volume de vendas de 146.000,00 €, no Ano 13.

Descrição dos Serviços	Custo Anual
Energia Eléctrica	5 000,00 €
Água	850,00 €
Comunicações	500,00 €
Manutenção	750,00 €
Seguros	750,00 €
Serviços Especializados (HACCP, TOC)	1 000,00 €
Custos Administrativos	750,00 €
Publicidade	500,00 €
Licenças, Software e outros	500,00 €
Limpeza e tratamento de resíduos	4 000,00 €
TOTAL	14 600,00 €

Relação face ao volume de vendas	10%
----------------------------------	-----

Estrutura de Capitais

Na estrutura de capitais pressupôs-se o recurso a capitais alheios, no montante de 50% do investimento, sendo o custo de financiamento de 7%. Parte-se ainda do princípio que o custo de oportunidade é equivalente à remuneração das Obrigações do Tesouro a 10 anos, ou seja, de 3,2 %.

O mapa do serviço da dívida mostra os custos de financiamento e amortização do capital durante o prazo do pressuposto empréstimo.

Estrutura de Capitais

Capitais Próprios	35 000,00 €
Capitais Alheios	35 000,00 €
	70 000,00 €
Juro	7%

Mapa do Serviço de Dívida a 5 anos

	Anos				
Descrição	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Cap Inicial	35 000,00 €	28 000,00 €	21 000,00 €	14 000,00 €	7 000,00 €
Juro	2 450,00 €	1 960,00 €	1 470,00 €	980,00 €	490,00 €
Amortização	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €
Prestação	9 450,00 €	8 960,00 €	8 470,00 €	7 980,00 €	7 490,00 €
Cap Final	28 000,00 €	21 000,00 €	14 000,00 €	7 000,00 €	- €

Mapa de Custos com Pessoal

Considera-se o horário de trabalho e de atividade no mínimo em 12 horas por dia e 6 dias por semana. Estimam-se ordenados para 5 pessoas, o que com os custos sociais perfaz, um encargo anual de cerca de 60.000,00 €.

Mapa de custos com Pessoal

Descrição	Ordenados	Subsd Férias	13.º Mês	Soma	Seg Social	Seguro	Saúde Ocupacional	Total Custos
Sócio Gerente	1 000,00 €	83,33 €	83,33 €	1 166,67 €	277,08 €	23,33 €	5,83 €	1 472,92 €
Empregado Balcão	600,00 €	50,00 €	50,00 €	700,00 €	166,25 €	14,00 €	3,50 €	883,75 €
Empregado Balcão	600,00 €	50,00 €	50,00 €	700,00 €	166,25 €	14,00 €	3,50 €	883,75 €
Empregado Balcão	600,00 €	50,00 €	50,00 €	700,00 €	166,25 €	14,00 €	3,50 €	883,75 €
Empregado Mesa	550,00 €	45,83 €	45,83 €	641,67 €	152,40 €	12,83 €	3,21 €	810,10 €
							Soma	4 934,27 €

Custo Mês	4 934,27 €
Encargos Anuais	59 211,25 €

Mapa de Amortizações

De acordo com o Dec-Reg 25/2009, de 14 de setembro, o método é o das quotas constantes, tendo-se atribuído ao edifício uma taxa de 4% para corresponder ao período de exploração, e ao equipamento e mobiliário uma taxa de 12,5%.

Mapa de amortizações

Base Amort Edifício	56 000,00 €		Base Amort Equipam		14 000,00 €
Taxa	4%		Taxa		12,50%
Vida útil	25		Vida útil		8

Incrementos Equipamento 5 000,00 €

Anos Descrição	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
	Amortização Edifício		2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €
Amortização Equipamento		1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €	1 750,00 €		625,00 €	625,00 €	625,00 €
Total Amortização Exercício		3 990,00 €	2 240,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €							

Incrementos Equipamento 10 000,00 €

Anos Descrição	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
	Amortização Edifício	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €	2 240,00 €
Amortização Equipamento	625,00 €	625,00 €	625,00 €	625,00 €	625,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €
Total Amortização Exercício	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	3 490,00 €							

No Ano 10 prevê-se um reforço de 10.000,00 e no Ano 18 de 20.000,00 €.

Demonstração Previsional de Resultados

Demonstração de Resultados	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Rendimentos													
Vendas		118 627,00 €	120 608,07 €	122 622,23 €	124 670,02 €	126 752,01 €	128 868,76 €	131 020,87 €	133 208,92 €	135 433,51 €	137 695,25 €	139 994,76 €	142 332,67 €
Outros Rendimentos		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total dos Rendimentos		118 627,00 €	118 627,00 €	122 622,23 €	124 670,02 €	126 752,01 €	128 868,76 €	131 020,87 €	133 208,92 €	135 433,51 €	137 695,25 €	139 994,76 €	142 332,67 €
Gastos Operacionais													
Custo das CMVMC		35 588,10 €	36 182,42 €	36 786,67 €	37 401,01 €	38 025,60 €	38 660,63 €	39 306,26 €	39 962,68 €	40 630,05 €	41 308,58 €	41 998,43 €	42 699,80 €
Margem Bruta		83 038,90 €	84 425,65 €	85 835,56 €	87 269,01 €	88 726,40 €	90 208,14 €	91 714,61 €	93 246,25 €	94 803,46 €	96 386,68 €	97 996,33 €	99 632,87 €
Fornecim e Serviços Ext		11 862,70 €	12 060,81 €	12 262,22 €	12 467,00 €	12 675,20 €	12 886,88 €	13 102,09 €	13 320,89 €	13 543,35 €	13 769,53 €	13 999,48 €	14 233,27 €
Custos com pessoal		59 211,25 €	60 200,08 €	61 205,42 €	62 227,55 €	63 266,75 €	64 323,30 €	65 397,50 €	66 489,64 €	67 600,02 €	68 728,94 €	69 876,71 €	71 043,65 €
Rendas							2 880,00 €	2 895,55 €	2 911,19 €	2 926,91 €	2 942,71 €	2 958,60 €	2 974,58 €
Outros gastos operacionais													
Provisões imparidades		949,02 €	964,86 €	980,98 €	997,36 €	1 014,02 €	1 030,95 €	1 048,17 €	1 065,67 €	1 083,47 €	1 101,56 €	1 119,96 €	1 138,66 €
Depreciações e amortizações		3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	3 990,00 €	2 240,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €
Total de gastos operacionais		111 601,07 €	113 398,17 €	115 225,29 €	117 082,92 €	118 971,57 €	123 771,76 €	125 739,57 €	127 740,07 €	128 023,80 €	130 716,32 €	132 818,18 €	134 954,97 €
Resultado Operacional		7 025,93 €	7 209,90 €	7 396,94 €	7 587,10 €	7 780,44 €	5 097,00 €	5 281,30 €	5 468,85 €	7 409,71 €	6 978,94 €	7 176,58 €	7 377,71 €
Juros e rendim similares obtidos													
Juros e gastos suportados		2 450,00 €	1 960,00 €	1 470,00 €	980,00 €	490,00 €							
Resultado antes de imposto		4 575,93 €	5 249,90 €	5 926,94 €	6 607,10 €	7 290,44 €	5 097,00 €	5 281,30 €	5 468,85 €	7 409,71 €	6 978,94 €	7 176,58 €	7 377,71 €
Imposto sobre o rendimento		960,95 €	1 102,48 €	1 244,66 €	1 387,49 €	1 530,99 €	1 070,37 €	1 109,07 €	1 148,46 €	1 556,04 €	1 465,58 €	1 507,08 €	1 549,32 €
Resultado líquido		3 614,99 €	4 147,42 €	4 682,28 €	5 219,61 €	5 759,45 €	4 026,63 €	4 172,23 €	4 320,39 €	5 853,67 €	5 513,36 €	5 669,50 €	5 828,39 €

Demonstração de Resultados	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
Rendimentos													
Vendas	144 709,63 €	147 126,28 €	149 583,29 €	152 081,33 €	154 621,09 €	157 203,26 €	159 828,55 €	162 497,69 €	165 211,40 €	167 970,43 €	170 775,54 €	173 627,49 €	176 527,07 €
Outros Rendimentos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total dos Rendimentos	144 709,63 €	147 126,28 €	149 583,29 €	152 081,33 €	154 621,09 €	157 203,26 €	159 828,55 €	162 497,69 €	165 211,40 €	167 970,43 €	170 775,54 €	173 627,49 €	176 527,07 €
Gastos Operacionais													
Custo das CMVMC	43 412,89 €	44 137,88 €	44 874,99 €	45 624,40 €	46 386,33 €	47 160,98 €	47 948,57 €	48 749,31 €	49 563,42 €	50 391,13 €	51 232,66 €	52 088,25 €	52 958,12 €
Margem Bruta	101 296,74 €	102 988,40 €	104 708,30 €	106 456,93 €	108 234,76 €	110 042,28 €	111 879,99 €	113 748,38 €	115 647,98 €	117 579,30 €	119 542,88 €	121 539,24 €	123 568,95 €
Fornecim e Serviços Ext	14 470,96 €	14 712,63 €	14 958,33 €	15 208,13 €	15 462,11 €	15 720,33 €	15 982,86 €	16 249,77 €	16 521,14 €	16 797,04 €	17 077,55 €	17 362,75 €	17 652,71 €
Custos com pessoal	72 230,08 €	73 436,33 €	74 662,71 €	75 909,58 €	77 177,27 €	78 466,13 €	79 776,51 €	81 108,78 €	82 463,30 €	83 840,44 €	85 240,57 €	86 664,09 €	88 111,38 €
Rendas	2 990,64 €	3 006,79 €	3 023,03 €	3 039,35 €	3 055,77 €	3 072,27 €	3 088,86 €	3 105,54 €	3 122,31 €	3 139,17 €	3 156,12 €	3 173,16 €	3 190,30 €
Outros gastos operacionais													
Provisões imparidades	1 157,68 €	1 177,01 €	1 196,67 €	1 216,65 €	1 236,97 €	1 257,63 €	1 278,63 €	1 299,98 €	1 321,69 €	1 343,76 €	1 366,20 €	1 389,02 €	1 412,22 €
Depreciações e amortizações	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	2 865,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €	3 490,00 €
Total de gastos operacionais	137 127,25 €	139 335,64 €	141 580,72 €	143 863,12 €	146 183,44 €	149 167,33 €	151 565,42 €	154 003,38 €	156 481,86 €	159 001,54 €	161 563,11 €	164 167,27 €	166 814,72 €
Resultado Operacional	7 582,37 €	7 790,64 €	8 002,57 €	8 218,21 €	8 437,65 €	8 035,93 €	8 263,13 €	8 494,31 €	8 729,54 €	8 968,89 €	9 212,43 €	9 460,22 €	9 712,35 €
Juros e rendim similares obtidos													
Juros e gastos suportados													
Resultado antes de imposto	7 582,37 €	7 790,64 €	8 002,57 €	8 218,21 €	8 437,65 €	8 035,93 €	8 263,13 €	8 494,31 €	8 729,54 €	8 968,89 €	9 212,43 €	9 460,22 €	9 712,35 €
Imposto sobre o rendimento	1 592,30 €	1 636,03 €	1 680,54 €	1 725,82 €	1 771,91 €	1 687,55 €	1 735,26 €	1 783,81 €	1 833,20 €	1 883,47 €	1 934,61 €	1 986,65 €	2 039,59 €
Resultado líquido	5 990,08 €	6 154,61 €	6 322,03 €	6 492,39 €	6 665,74 €	6 348,39 €	6 527,87 €	6 710,51 €	6 896,34 €	7 085,43 €	7 277,82 €	7 473,58 €	7 672,76 €

Mapa do Investimento

Mapa do Investimento

Descrição	Anos												
	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Cash Fow de Investimento													
Investimento Capital Fixo	70 000,00 €												
Investimento em Fundo de Maneio	2 372,54 €	241,22 €	245,24 €	249,34 €	253,50 €	257,74 €	262,04 €	266,42 €	270,87 €	275,39 €	279,99 €	284,67 €	289,42 €
Total Cash Flow de Investimento	72 372,54 €	241,22 €	245,24 €	249,34 €	253,50 €	257,74 €	262,04 €	266,42 €	270,87 €	275,39 €	279,99 €	284,67 €	289,42 €
Cash Flow de Exploração													
Resultados Líquidos		3 614,99 €	4 147,42 €	4 682,28 €	5 219,61 €	5 759,45 €	4 026,63 €	4 172,23 €	4 320,39 €	5 853,67 €	5 513,36 €	5 669,50 €	5 828,39 €
Amortizações do Exercício		3 990,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Provisões do exercício		949,02 €	964,86 €	980,98 €	997,36 €	1 014,02 €	1 030,95 €	1 048,17 €	1 065,67 €	1 083,47 €	1 101,56 €	1 119,96 €	1 138,66 €
Encargos financeiros		2 450,00 €	1 960,00 €	1 470,00 €	980,00 €	490,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Valor Residual													
Do investimento													
Do Fundo Maneio													
Total do Cash Flow de Exploração	0	11 004,00 €	7 072,29 €	7 133,26 €	7 196,97 €	7 263,46 €	5 057,58 €	5 220,39 €	5 386,06 €	6 937,14 €	6 614,92 €	6 789,46 €	6 967,05 €

Cash Fow Líquido	- 72 372,54 €	10 762,79 €	6 827,04 €	6 883,92 €	6 943,47 €	7 005,72 €	4 795,54 €	4 953,98 €	5 115,20 €	6 661,75 €	6 334,93 €	6 504,79 €	6 677,63 €
Acumulado	- 61 609,75 €	- 54 782,71 €	- 47 898,79 €	- 40 955,33 €	- 33 949,60 €	- 29 154,06 €	- 24 200,08 €	- 19 084,89 €	- 12 423,14 €	- 6 088,21 €	- 416,59 €	7 094,22 €	
Cash Flow Atualizado	- 72 372,54 €	10 240,52 €	6 180,55 €	5 929,63 €	5 690,70 €	5 463,10 €	3 558,13 €	3 497,32 €	3 435,90 €	4 257,59 €	3 852,25 €	3 763,60 €	3 676,12 €
Acumulado	- 72 372,54 €	- 62 132,02 €	- 55 951,47 €	- 50 021,84 €	- 44 331,14 €	- 38 868,04 €	- 35 309,91 €	- 31 812,60 €	- 28 376,69 €	- 24 119,10 €	- 20 266,85 €	- 16 503,25 €	- 12 827,13 €

Mapa do Investimento

Descrição	Anos												
	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
Cash Fow de Investimento													
Investimento Capital Fixo													
Investimento em Fundo de Maneio	294,25 €	299,17 €	304,16 €	309,24 €	314,41 €	319,66 €	325,00 €	330,42 €	335,94 €	341,55 €	347,25 €	353,05 €	358,95 €
Total Cash Flow de Investimento	294,25 €	299,17 €	304,16 €	309,24 €	314,41 €	319,66 €	325,00 €	330,42 €	335,94 €	341,55 €	347,25 €	353,05 €	358,95 €
Cash Flow de Exploração													
Resultados Líquidos	5 990,08 €	6 154,61 €	6 322,03 €	6 492,39 €	6 665,74 €	6 348,39 €	6 527,87 €	6 710,51 €	6 896,34 €	7 085,43 €	7 277,82 €	7 473,58 €	7 672,76 €
Amortizações do Exercício	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Provisões do exercício	1 157,68 €	1 177,01 €	1 196,67 €	1 216,65 €	1 236,97 €	1 257,63 €	1 278,63 €	1 299,98 €	1 321,69 €	1 343,76 €	1 366,20 €	1 389,02 €	1 412,22 €
Encargos financeiros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Valor Residual													
Do investimento													
Do Fundo Maneio													10 000,00 €
Total do Cash Flow de Exploração	7 147,75 €	7 331,62 €	7 518,69 €	7 709,04 €	7 902,71 €	7 606,01 €	7 806,50 €	8 010,49 €	8 218,03 €	8 429,19 €	8 644,02 €	8 862,60 €	19 084,97 €

Cash Fow Líquido	6 853,50 €	7 032,45 €	7 214,53 €	7 399,80 €	7 588,30 €	7 286,36 €	7 481,51 €	7 680,07 €	7 882,09 €	8 087,64 €	8 296,77 €	8 509,54 €	18 726,02 €
Acumulado	13 947,72 €	20 980,17 €	28 194,70 €	35 594,49 €	43 182,80 €	50 469,15 €	57 950,66 €	65 630,73 €	73 512,82 €	81 600,46 €	89 897,23 €	98 406,77 €	117 132,79 €
Cash Flow Atualizado	3 589,86 €	3 504,84 €	3 421,11 €	3 338,69 €	3 257,61 €	2 976,20 €	2 907,62 €	2 839,95 €	2 773,22 €	2 707,46 €	2 642,69 €	2 578,94 €	5 399,80 €
Acumulado	- 9 237,27 €	- 5 732,43 €	- 2 311,32 €	1 027,37 €	4 284,98 €	7 261,18 €	10 168,80 €	13 008,75 €	15 781,97 €	18 489,42 €	21 132,12 €	23 711,06 €	29 110,85 €

TIR	8,67%
VAL	27 698,24 €