

Q. - PROSPEÇÃO

Mercado de Vendas:

Tipo de Imóvel	Imagem	Morada/Descrição	Contato	Ano	Estado	Classe CE	Área	Valor	LU €/m²	Negoc.	Localiz.	Área	Estado Conserv.	Classe CE	Outros Fatores	Coef. Global	Índice Homog.	Coeficientes de Homogeneização											
																		Índice Máximo	Índice Adotado										
Terreno Urbano		Terreno localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Com viabilidade de construção. Sem projeto aprovado. Localização similar.	Top 223278623	N/A	N/A	N/A	877	150 000 €	222	-5,0	0,0	-35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,60	133	145	128									
Terreno Urbano		Terreno localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Com viabilidade de construção. Sem projeto aprovado. Localização similar.	Top 223278623	N/A	N/A	N/A	1520	275 000 €	181	-5,0	0,0	-15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,80	145	145	128									
Terreno Urbano		Terreno localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Com viabilidade de construção. Sem projeto aprovado. Localização similar.	Top 223278623	N/A	N/A	N/A	843	150 000 €	178	-5,0	0,0	-30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,65	116	116	128									
Terreno Urbano		Terreno localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Com viabilidade de construção. Sem projeto aprovado. Localização similar.	JLL Residencial 218744512	N/A	N/A	N/A	4711	380 000 €	81	-5,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	1,45	117	117	128										
																		Índice Máximo	145	Índice Mínimo	116	Volatilidade	11%	Desvio Padrão	14	Média	128	Índice Adotado	128

Mercado de Vendas:

Tipo de Imóvel	Imagem	Morada/Descrição	Contato	Ano	Estado	Classe CE	Área	Valor	LU €/m²	Negoc.	Localiz.	Área	Estado Conserv.	Classe CE	Outros Fatores	Coef. Global	Índice Homog.	Coeficientes de Homogeneização											
																		Índice Máximo	Índice Adotado										
Terreno Rústico		Terreno rústico localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Localização similar.	RE/MAX Top II 223278658	N/A	N/A	N/A	3600	11 000 €	3	-7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,93	2,8	2,8	2,5										
Terreno Rústico		Terreno rústico localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Localização similar.	RE/MAX Top II 223278658	N/A	N/A	N/A	2400	3 000 €	1	-7,5	0,0	-10,0	0,0	0,0	15,0	0,98	1,2	1,2	2,5										
Terreno Rústico		Terreno rústico localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Localização similar.	RE/MAX Top II 223278658	N/A	N/A	N/A	7400	19 900 €	3	-7,5	0,0	40,0	0,0	0,0	0,0	1,33	3,6	3,6	2,5										
Terreno Rústico		Terreno rústico localizado em Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, Porto. Localização similar.	RE/MAX Top II 223278658	N/A	N/A	N/A	600	1 800 €	3	-7,5	0,0	-20,0	0,0	0,0	10,0	0,83	2,5	2,5	2,5										
																		Índice Máximo	4	Índice Mínimo	1	Volatilidade	39%	Desvio Padrão	1	Média	2,5	Índice Adotado	2,5

OF: - são considerados como "OF" (outros fatores), fatores intangíveis, áreas dependentes ou específicas de um imóvel e outras variáveis não inscritas de forma individual.

Handebiz

Handebiz

Mercado de Rendas Residência Sénior:

Levantamento de Lares e Residências Séniores

Instituição	Localização	Nº Utentes	Jóia (*)	Valor das Mensalidades e Participação média da SS	Fator de Homogeneização	Valor das Mensalidades Homogeneizado
LAR DE S. BARTOLOMEU (ERP)	Baião, Portb	66	0 €	1 700 €	1,00	1 700 €
LAR RESIDENCIAL SANTO ANTÓNIO (ERP)	Vila Boa do Bispo, Portb	100	0 €	1 350 €	1,00	1 350 €
LAR DE TERCEIRA IDADE RAINHA SANTA ISABEL (ERP)	Marco de Canaveses, Portb	80	0 €	1 300 €	1,00	1 300 €
CASA DA BOAVISTA - RESIDÊNCIA SENIOR (ERP)	Amarante, Portb	15	0 €	1 450 €	1,00	1 450 €
LAR PADRE JOAQUIM PACHECO (ERP)	Amarante, Portb	14	0 €	1 400 €	1,00	1 400 €
ASSOCIAÇÃO DE SOLIDARIEDADE SOCIAL DE GONDAR (ERP)	Gondar, Portb	24	0 €	1 500 €	1,00	1 500 €
Índices adotados						
Mínimo: 1 300 €						
Máximo: 1 700 €						
Média: 1 450 €						

Os índices adotados encontram-se enquadrados com os valores praticados para o setor das residências séniores. As mensalidades apresentam valores médios já incluindo diversas configurações de quarto, nomeadamente, quarto simples e duplo, casal, ou triplo.

(*) Não foi possível obter o valor da jóia junto das entidades consultadas tendo-se assumido um tempo do valor da prestação mensal/ de acordo com a sensibilidade do avaliador considerando avaliações anteriores de imóveis semelhantes na zona

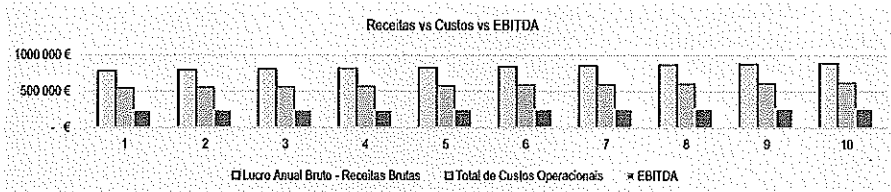
Faculdade

*Alcides da
Faculdade*

Valor do Negócio Previsional - DCF - Rendimento vs Custos Atualizados

Valor do Negócio Previsional - DCF - Rendimento vs Custos Atualizados										
Método do Rendimento Dinâmico										
Período Temporal	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Nº de Utentes Efetivos Máximo	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos
Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos
Capacidade máxima de Utentes	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos	40 Idosos
Taxa de Ocupação adotada	95%	95%	96%	96%	97%	97%	98%	98%	99%	99%
Nº total de Idosos (Nº médio efetivo/estatístico)	38 Idosos	38 Idosos	38 Idosos	39 Idosos	39 Idosos	39 Idosos	39 Idosos	39 Idosos	40 Idosos	40 Idosos
Incremento da taxa de Ocupação	-	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mensalidades (Média de Lares / Residências Sênior) - Comparticipações e Subsídios	1 450 €	1 465 €	1 479 €	1 494 €	1 509 €	1 524 €	1 539 €	1 555 €	1 570 €	1 586 €
Valor médio por utente/mês (inclui valor mensal da ERPI e o valor da comparticipação da SS)	661 200 €/ano	671 151 €/ano	681 252 €/ano	691 505 €/ano	701 912 €/ano	712 476 €/ano	723 198 €/ano	734 083 €/ano	745 130 €/ano	756 345 €/ano
Incremento da Mensalidade	1 450 €/utente/mês	1 465 €/utente/mês	1 479 €/utente/mês	1 494 €/utente/mês	1 509 €/utente/mês	1 524 €/utente/mês	1 539 €/utente/mês	1 555 €/utente/mês	1 570 €/utente/mês	1 586 €/utente/mês
Outras receitas	115 710 €/ano	117 451 €/ano	119 219 €/ano	121 013 €/ano	122 835 €/ano	124 683 €/ano	126 560 €/ano	128 464 €/ano	130 390 €/ano	132 340 €/ano
Centro de Dia	66 120 €	67 115 €	68 125 €	69 150 €	70 191 €	71 248 €	72 320 €	73 408 €	74 513 €	75 634 €
% sobre o valor das receitas totais - GOP/Lar	10,0%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Serviço de Apoio Doméstico	33 060 €	33 558 €	34 063 €	34 575 €	35 096 €	35 624 €	36 160 €	36 704 €	37 257 €	37 817 €
% sobre o valor das receitas totais - GOP/Lar	5%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Serviços Complementares / Atos Médicos / Apoio Alimentar / Outros	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano
	16 530 €/ano	16 779 €/ano	17 031 €/ano	17 288 €/ano	17 548 €/ano	17 812 €/ano	18 080 €/ano	18 352 €/ano	18 628 €/ano	18 909 €/ano
Receitas Anuais - Lar Residencial, CD e SAD	776 910 €	788 602 €	800 471 €	812 518 €	824 746 €	837 159 €	849 758 €	862 547 €	875 528 €	888 795 €
	1 619 €/mês	1 643 €/mês	1 668 €/mês	1 693 €/mês	1 718 €/mês	1 744 €/mês	1 770 €/mês	1 797 €/mês	1 824 €/mês	1 851 €/mês
Lucro Anual Bruto - Receitas Brutas	776 910 €	788 602 €	800 471 €	812 518 €	824 746 €	837 159 €	849 758 €	862 547 €	875 528 €	888 795 €
Encargos associados à exploração	47,5% R.Brutas 369 032,25 €	47,5% R.Brutas 374 586,19 €	47,5% R.Brutas 380 223,71 €	47,5% R.Brutas 385 948,07 €	47,5% R.Brutas 391 754,56 €	47,5% R.Brutas 397 651,47 €	47,5% R.Brutas 403 635,11 €	47,5% R.Brutas 409 709,82 €	47,5% R.Brutas 415 875,95 €	47,5% R.Brutas 422 134,88 €
Custos gerais não recuperáveis	3,5% R.Brutas 27 191,85 €	3,5% R.Brutas 27 601,09 €	3,5% R.Brutas 28 016,48 €	3,5% R.Brutas 28 438,13 €	3,5% R.Brutas 28 866,13 €	3,5% R.Brutas 29 300,56 €	3,5% R.Brutas 29 741,53 €	3,5% R.Brutas 30 189,14 €	3,5% R.Brutas 30 643,49 €	3,5% R.Brutas 31 104,68 €
Custos com gestão, manutenção e investimento	15,0% R.Brutas 116 536,50 €	15,0% R.Brutas 118 290,37 €	15,0% R.Brutas 120 070,64 €	15,0% R.Brutas 121 877,71 €	15,0% R.Brutas 123 711,97 €	15,0% R.Brutas 125 573,83 €	15,0% R.Brutas 127 463,72 €	15,0% R.Brutas 129 382,05 €	15,0% R.Brutas 131 329,25 €	15,0% R.Brutas 133 305,75 €
Marketing e Publicidade	1,50% R.Brutas 11 653,65 €	1,50% R.Brutas 11 829,04 €	1,50% R.Brutas 12 007,06 €	1,50% R.Brutas 12 187,77 €	1,50% R.Brutas 12 371,20 €	1,50% R.Brutas 12 557,38 €	1,50% R.Brutas 12 746,37 €	1,50% R.Brutas 12 938,20 €	1,50% R.Brutas 13 132,92 €	1,50% R.Brutas 13 330,58 €
Gestão da propriedade e seguros	2,3% R.Brutas 17 480,48 €	2,3% R.Brutas 17 743,56 €	2,3% R.Brutas 18 010,60 €	2,3% R.Brutas 18 281,66 €	2,3% R.Brutas 18 556,80 €	2,3% R.Brutas 18 836,07 €	2,3% R.Brutas 19 119,56 €	2,3% R.Brutas 19 407,31 €	2,3% R.Brutas 19 699,39 €	2,3% R.Brutas 19 995,86 €
Total de Custos Operacionais	541 895 €	550 650 €	558 328 €	566 731 €	575 261 €	583 918 €	592 706 €	601 627 €	610 681 €	619 872 €
Lucro Anual Bruto - Receitas Brutas	776 910 €	788 602 €	800 471 €	812 518 €	824 746 €	837 159 €	849 758 €	862 547 €	875 528 €	888 795 €
Total de Custos Operacionais	541 895 €	550 650 €	558 328 €	566 731 €	575 261 €	583 918 €	592 706 €	601 627 €	610 681 €	619 872 €
Rácio Custos/Receitas (GOP/GOC)	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%
EBITDA	235 015 €	238 552 €	242 142 €	245 787 €	249 486 €	253 241 €	257 052 €	260 920 €	264 847 €	268 833 €
Yield de Saída 7,46%										3 469 000 €
DCF - Perpetuidade	235 015 €	238 552 €	242 142 €	245 787 €	249 486 €	253 241 €	257 052 €	260 920 €	264 847 €	3 871 833 €

Valor Atual de acordo com o Negócio Atualizado
Taxa de Atualização 7,46%
3 469 000 €

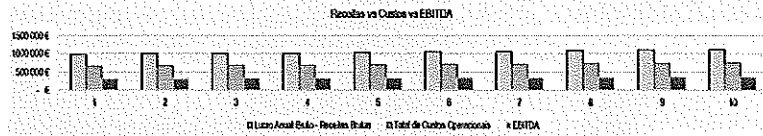


Mobiliário, Decoração e Equipamento			
Tipo	Qtd.	Custo Unitário	Custo Total
Quartos	24 u.a's	20000	480 000 €
Mobiliário, Decoração e Equipamento - Quartos			480 000 €
Valor Atual de acordo com o Negócio Atualizado - CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO (com Mobiliário, Decoração e Equipamento)			3 469 000 €
Mobiliário, Decoração e Equipamento - Quartos			480 000 €
VALOR DE MERCADO - CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO (sem Mobiliário, Decoração e Equipamento)			2 989 000 €

De acordo com o regulamento da CMVM 2/2015 e feis 16/2015, 153/2015 e EVS by TEGOVA

Valor do Negócio Provisional - DCF - Rendimento vs Custos Atualizados

Valor do Negócio Provisional - DCF - Rendimento vs Custos Atualizados										
Método do Rendimento Dinâmico										
Período Temporal	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Nº de Utenentes Efetivos Máximo	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes
Idosos	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes
Capacidade máxima de Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes	60 Utenentes
Taxa de Ocupação adotada	95%	95%	96%	96%	97%	97%	98%	98%	99%	99%
Nº total de Utenentes (Nº médio efetivo/estatístico)	57 Utenentes	57 Utenentes	58 Utenentes	58 Utenentes	58 Utenentes	58 Utenentes	59 Utenentes	59 Utenentes	59 Utenentes	60 Utenentes
Incremento da taxa de Ocupação	-	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mensalidades (Média de Latas / Residências Sênior) - Participações e Subsídios	1 450 €	1 465 €	1 479 €	1 494 €	1 509 €	1 524 €	1 539 €	1 555 €	1 570 €	1 586 €
Valor médio por utente/mês (inclui valor mensal da ERPI e o valor da participação da SS)	991 800 €/ano	1 006 727 €/ano	1 021 678 €/ano	1 037 257 €/ano	1 052 858 €/ano	1 068 713 €/ano	1 084 798 €/ano	1 101 124 €/ano	1 117 696 €/ano	1 134 517 €/ano
Incremento da Mensalidade	1 450 €/utente/mês	1 465 €/utente/mês	1 479 €/utente/mês	1 494 €/utente/mês	1 509 €/utente/mês	1 524 €/utente/mês	1 539 €/utente/mês	1 555 €/utente/mês	1 570 €/utente/mês	1 586 €/utente/mês
Outras receitas	173 565 €/ano	176 177 €/ano	178 829 €/ano	181 520 €/ano	184 252 €/ano	187 025 €/ano	189 840 €/ano	192 697 €/ano	195 597 €/ano	198 540 €/ano
Centro de Dia	98 189 €	100 673 €	102 188 €	103 726 €	105 287 €	106 871 €	108 480 €	110 112 €	111 770 €	113 452 €
% sobre o valor das receitas totais - GOP/Lar	10,0%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Serviço de Apoio Doméstico	49 590 €	50 336 €	51 091 €	51 863 €	52 643 €	53 436 €	54 240 €	55 056 €	55 885 €	56 726 €
% sobre o valor das receitas totais - GOP/Lar	5%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Serviços Complementares / Atos Médicos / Apoio Alimentar / Outros	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano	2,5% receitas/ano
	24 795 €/ano	25 168 €/ano	25 547 €/ano	25 931 €/ano	26 322 €/ano	26 718 €/ano	27 120 €/ano	27 528 €/ano	27 942 €/ano	28 363 €/ano
Receitas Anuais - Lar Residencial, CD e SAD	1 165 365 €	1 182 904 €	1 200 706 €	1 218 777 €	1 237 120 €	1 255 738 €	1 274 637 €	1 293 820 €	1 313 292 €	1 333 058 €
	1 619 €/mês	1 643 €/mês	1 668 €/mês	1 693 €/mês	1 718 €/mês	1 744 €/mês	1 770 €/mês	1 797 €/mês	1 824 €/mês	1 851 €/mês
Lucro Anual Bruto - Receitas Brutas	1 165 365 €	1 182 904 €	1 200 706 €	1 218 777 €	1 237 120 €	1 255 738 €	1 274 637 €	1 293 820 €	1 313 292 €	1 333 058 €
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Encargos associados à exploração	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas	47,5% R.Brutas
	553 548,38 €	561 879,26 €	570 335,56 €	578 919,11 €	587 631,84 €	596 475,70 €	605 452,66 €	614 564,73 €	623 813,82 €	633 202,32 €
Custos gerais não recuperáveis	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas	3,5% R.Brutas
	40 787,76 €	41 401,63 €	42 024,73 €	42 657,20 €	43 299,19 €	43 950,84 €	44 612,30 €	45 283,72 €	45 965,24 €	46 657,01 €
Custos com gestão, manutenção e investimento	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas	15,0% R.Brutas
	174 804,75 €	177 435,56 €	180 105,97 €	182 816,56 €	185 567,85 €	188 360,75 €	191 195,58 €	194 073,07 €	196 993,87 €	199 958,63 €
Marketing e Publicidade	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas	1,50% R.Brutas
	17 480,46 €	17 743,56 €	18 010,60 €	18 281,66 €	18 556,80 €	18 836,07 €	19 119,56 €	19 407,34 €	19 699,39 €	19 995,86 €
Gestão da propriedade e seguros	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas	2,3% R.Brutas
	26 220,71 €	26 615,33 €	27 016,90 €	27 424,48 €	27 838,19 €	28 258,11 €	28 684,34 €	29 116,96 €	29 557,08 €	29 993,79 €
Total de Custos Operacionais	812 842 €	825 075 €	837 493 €	850 097 €	862 891 €	875 877 €	889 059 €	902 440 €	916 021 €	929 808 €
Lucro Anual Bruto - Receitas Brutas	1 165 365 €	1 182 904 €	1 200 706 €	1 218 777 €	1 237 120 €	1 255 738 €	1 274 637 €	1 293 820 €	1 313 292 €	1 333 058 €
Total de Custos Operacionais	812 842 €	825 075 €	837 493 €	850 097 €	862 891 €	875 877 €	889 059 €	902 440 €	916 021 €	929 808 €
Rácio Custos/Receitas (GOP/GOC)	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%	30,25%
EBITDA	352 523 €	357 828 €	363 214 €	368 680 €	374 229 €	379 861 €	385 578 €	391 381 €	397 271 €	403 250 €
Yield de Saída 7,46%										5 004 000 €
DCF - Perpetuidade	352 523 €	357 828 €	363 214 €	368 680 €	374 229 €	379 861 €	385 578 €	391 381 €	397 271 €	5 807 250 €
Valor Atual de acordo com o Negócio Atualizado										
Taxa de Atualização 7,46%										
										5 203 600 €



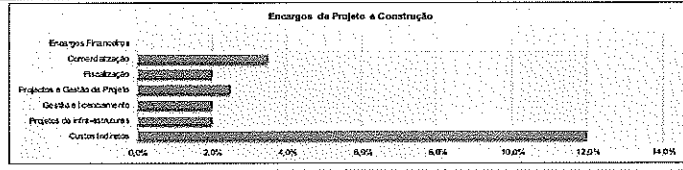
Mobiliário, Decoração e Equipamento			
Tipo	Qtd.	Custo Unitário	Custo Total
Quartos	34 u.a's	20000	680 000 €
Mobiliário, Decoração e Equipamento - Quartos			680 000 €
Valor Atual de acordo com o Negócio Atualizado - CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO (com Mobiliário, Decoração e Equipamento)			5 203 000 €
Mobiliário, Decoração e Equipamento - Quartos			680 000 €
VALOR DE MERCADO - CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO (sem Mobiliário, Decoração e Equipamento)			4 523 000 €

De acordo com o regulamento da CMVM 2/2015 e leis 16/2015, 153/2015 e EVS by TEGOVA

Handbiz
Handbiz
Handbiz

CÁLCULOS AUXILIARES - DCF - Valor do Terreno

Fluxo de Caixa - DCF - Valor Atual de Mercado		Encargos de Projeto e Construção	
Encargos - Encargos de Projeto e Construção		8 000 €	
Custo das Infra-estruturas (lote urbano)		1 010 825 €	
Custos de Construção		119 560 €	
Custos Indiretos		160 €	
Projetos de infra-estruturas		20 200 €	
Gestão e licenciamento		25 300 €	
Projetos e Gestão de Projeto		20 200 €	
Fiscalização		53 700 €	
Comercialização		1 138 000 €	
		Custos totais (Encargos+Construção)	



Recargas Totais - Valor das Recargas Após Construção	
Valor Mercado, após conclusão	1 534 000 €
Valor de Mercado	1 534 000 €
1 ERPI	
Recargas Totais - Valor das Recargas Após Construção	
	1 534 000 €

Fluxos de Caixa - DCF (Período Temporal - Anos)	0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Totais
Encargos de Projeto e Construção (%)										
Custo das Infra-estruturas (lote urbano)		100,00%								100,00%
Custos de Construção		65,00%	35,00%							100,00%
Nº frações		1 fogos	0 fogos							1 fogos
Área total construída		413,1 m²	222,4 m²							635,5 m²
Gestão e licenciamento		65,00%	35,00%							100,00%
Projetos de infra-estruturas		100,00%								100,00%
Projetos e Gestão de Projeto		95,00%	5,00%							100,00%
Fiscalização		65,00%	35,00%							100,00%
Comercialização			100,00%							100,00%

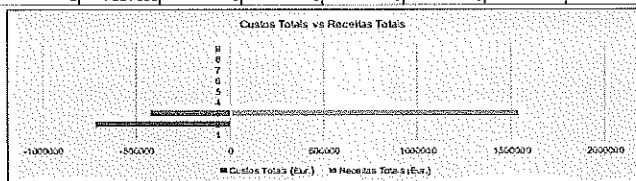
Recargas Totais (%)	
Valor de Mercado	1 fogos
	100,00%
	1 fogos
	100,00%

Fluxos de Caixa - DCF (Período Temporal - Anos)	0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Totais
Encargos Totais (Eur.)	(1 138 385)	(715 491)	(422 894)	-	-	-	-	-	-	(1 138 385)
Custo das Infra-estruturas (lote urbano)		(8 000)	-	-	-	-	-	-	-	(8 000)
Custos de Construção		(657 036)	(353 789)	-	-	-	-	-	-	(1 010 825)
Gestão e licenciamento		(13 130)	(7 070)	-	-	-	-	-	-	(20 200)
Projetos de infra-estruturas		(160)	-	-	-	-	-	-	-	(160)
Projetos e Gestão de Projeto		(24 035)	(1 285)	-	-	-	-	-	-	(25 300)
Fiscalização		(13 130)	(7 070)	-	-	-	-	-	-	(20 200)
Comercialização		-	(53 700)	-	-	-	-	-	-	(53 700)
Recargas Totais (Eur.)	1 534 000	-	1 534 000	-	-	-	-	-	-	1 534 000
Valor de Mercado	-	-	1 534 000	-	-	-	-	-	-	1 534 000

Fluxo de Caixa	282 095 €	(715 491)	1 111 106	-	-	-	-	-	-	-
		(658 153)	940 158	-	-	-	-	-	-	-
		(658 153)	282 005	282 005	282 005	-	-	-	-	-

Taxa Anual do DCF - Atualização	Rendibilidade do ativo isento de risco (OT's PT 10Y)	Prémio de risco específico do imóvel
	3,46%	8,71%
	5,25%	

Custos Totais (Eur.)	-715 491	-422 894	0	0	0	0	0	0	0	0
Recargas Totais (Eur.)	0	1 534 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Atual Líquido - VAL										282 000 €
Fluxo de Caixa - DCF - Valor Atual de Mercado										282 000 €
Taxa Interna de Rentabilidade - TIR										16,2%
Valor para Efeitos do Seguro Após Construção										1 076 800 €
Índice (Eur./m²) - Valor Atual / ABC										444 €/m²
Índice (Eur./m²) - Valor Atual / ABC acima do solo										444 €/m²
Índice (Eur./m²) - Valor Atual / Terreno										176 €/m²
Valor atual de Mercado Terreno:										282 000 €

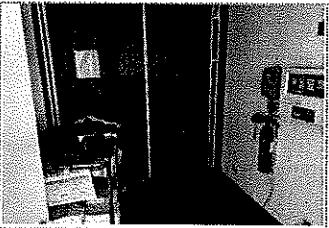
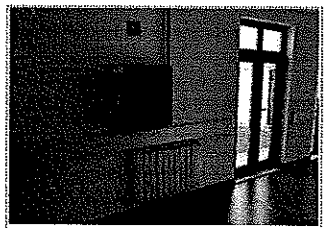
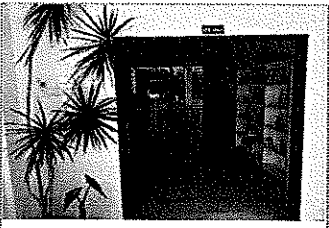
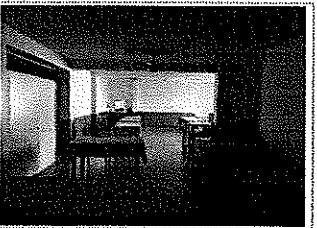
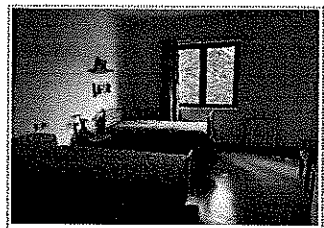
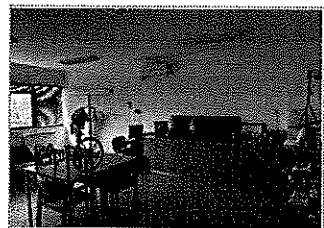
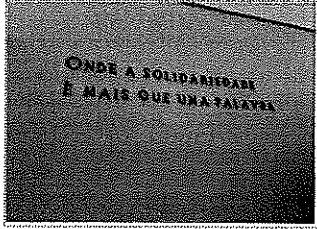


YIELDS (aplicável no DCF) - Terreno Urbano	
Rendibilidade do ativo isento de risco (OT's PT 10Y)	3,462%
Prémio de risco específico do imóvel	5,250%
Uso / Segmento	1,150%
Volatilidade do Segmento	1,100%
Localização	1,000%
Características Gerais do Ativo	1,000%
Prémio de Risco Conjuntural	1,000%
Tx. / Yield	Taxa de Atualização / Rendibilidade Esperada p
	8,71%

A yield ou taxa de atualização adotada encontra-se associada à rendibilidade do ativo isento de risco referente à média média anual das Obrigações do Tesouro (OT's) em Portugal a 10 anos, a qual será adicionado o prémio de risco específico do imóvel sendo este determinado pelas características do próprio imóvel, nomeadamente uso/segmento, a volatilidade associada ao segmento, a localização do ativo, as características gerais do ativo e o prémio de risco conjuntural ou o enquadramento de mercado onde o ativo se insere.

Buildup Method Taxas mensais à data de março de 2026

REGISTO FOTOGRÁFICO



Handbiz
Solimar Sousa
Faculdade