

PARQUE EMPRESARIAL DE MONTE REDONDO (1ª Fase Construção)

**Memória Descritiva
Estudo de Viabilidade Económica e
Financeira (EVEF)**

**Rev.02
04 outubro 2024**



Responsabilidade Técnica:

Luis Couto (Economista)

João Carlos Santos (Economista)

Colaboração Técnica:

Sandrina Cintra Mota (Economista)

Susana Freire (Economista)



Índice

SÍNTESE.....	4
1. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO.....	5
1.1. DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO COMPLETA.....	5
1.2. DESCRIÇÃO 1ª FASE DA OPERAÇÃO.....	6
1.3. DESCRIÇÃO DO INVESTIMENTO 1ª FASE.....	7
1.3.1. <i>Situação à data Janeiro 2024</i>	7
1.3.2. <i>Necessidade e Oportunidade de Realização</i>	7
1.3.3. <i>Descrição e Valorização do Investimento 1ª Fase</i>	8
2. ANÁLISE RENTABILIDADE FINANCEIRA.....	9
2.1. METODOLOGIA.....	9
2.2. INVESTIMENTO TOTAL.....	10
2.3. VALOR RESIDUAL.....	11
3. CENÁRIO ANALISADO – OPERAÇÃO 1ª FASE SEM COFINANC. E SEM CAPITAL ALHEIO.....	12
3.1. RECEITAS DE EXPLORAÇÃO.....	12
3.1.1. <i>Alienação de Lotes</i>	12
3.1.2. <i>Serviços de Apoio às Empresas Instaladas</i>	13
3.1.3. <i>Projeções de Receitas de Exploração</i>	14
3.2. CUSTOS DE EXPLORAÇÃO.....	15
3.2.1. <i>Equipa Técnica</i>	15
3.2.2. <i>Consumo Energético</i>	15
3.2.3. <i>Limpeza e Manutenção Geral</i>	15
3.2.4. <i>Comunicação</i>	16
3.2.5. <i>Promoção e Divulgação</i>	16
3.2.6. <i>Manutenção Zona Verde</i>	16
3.2.7. <i>Manutenção Sinalética</i>	16
3.2.8. <i>Segurança</i>	16
3.2.9. <i>Outros Custos</i>	16
3.2.10. <i>Projeções de Gastos de Exploração</i>	17
3.3. RESULTADOS DA RENTABILIDADE FINANCEIRA.....	17
3.4. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE.....	18
3.6. MAPAS EVEF.....	19
3.6.1. <i>Pressupostos Rendimentos</i>	19
3.6.2. <i>Pressupostos Gastos</i>	20
3.6.3. <i>Mapa Cash-Flow Exploração</i>	22
3.6.4. <i>Mapa Rentabilidade Financeira do Investimento</i>	23
3.6.5. <i>Mapa Sustentabilidade Financeira do Investimento</i>	24
4. CONCLUSÕES.....	25
5. ANEXOS.....	25

Síntese

No seguimento do EVEF desenvolvido em 2022, para suporte da decisão pela CM Leiria da melhor estratégia para desenvolvimento da operação de Acolhimento Empresarial designada “**Parque Empresarial de Monte Redondo**”, o presente estudo analisa a viabilidade económica e financeira da opção de arranque da 1ª Fase da Operação considerando os elementos do Concurso Público adjudicado em janeiro de 2024 que totaliza na componente construção o valor base de 3.911.496,82€ integralmente financiado por fundos da CM Leiria.

Estando agora em fase avançada de execução da obra e tendo ficado apurado o custo final e global dos terrenos afetos ao PEMR de 5.836.311,90€ para um total de 432.953m² dos lotes (13,48€/m²) e um ajustamento de valores incluídos nesta empreitada associados à 2ª fase do PEMR, levando a um custo de 19,54€/m² (considerando a área dos lotes da 1ª fase), o EVEF da operação (1ª fase) foi revisto, concluindo-se que a venda dos lotes em hasta pública pelo valor mínimo de 25€ e mantendo a estrutura de gastos inicialmente prevista, permite atingir:

- **Rentabilidade financeira do investimento (financiado com fundos da CM Leiria):** o Valor Atual Líquido Financeiro (VALF) assume um valor de 917.056€ (na rev01 do EVEF era de 1.162.155€) e uma Taxa de Rentabilidade Financeira (TRF) de 23,55% (na rev01 do EVEF era de 12,81%);
- **Avaliação da viabilidade financeira (sustentabilidade):** as projeções dos fluxos de caixa acumulados não atualizados, atingem valores positivos no final do período de referência, garantindo a sustentabilidade da operação (1ª fase), no valor de 3.324.171€ (na rev01 do EVEF era de 4.771.432€)

1. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO

1.1. Descrição da Operação Completa

O Parque Empresarial de Monte Redondo (adiante designado apenas por PEMR) possui uma excelente localização estratégica não só dentro da região de Leiria, como no país, dada a sua centralidade na zona litoral com excepcionais acessibilidades.

A presente operação encontra-se a cerca de 500m do nó de Monte Redondo na A17, junto à EN109 que faz a ligação entre Leiria e Espinho, com ligação à A29, bem como próximo das linhas ferroviárias do norte e oeste e do porto marítimo da Figueira da Foz (a aproximadamente 30km). Assim, a localização desta área de acolhimento empresarial apresenta um conjunto de infraestruturas existentes, garantindo o rápido escoamento de tráfego, bem como uma eficiente conexão inter-regional e intermodal.

A operação referente ao PEMR visa a divisão da globalidade da propriedade, com mais de 594.000m², em 46 lotes para atividades económicas com área global de 333.797m² compreendidas entre 4.662m² e 14.783m², estando previstas a existência de outras atividades além da indústria e armazenagem.



Fonte: Planta Síntese – Projecto Execução - Desenho nº 15 V02 de Junho 2022

De acordo com o projeto de execução, encontra-se ainda prevista a criação de um amplo espaço verde com 65.309m², bem como a plantação de árvores ao longo de todos os arruamentos, as quais permitem ensombramento contribuindo para a amenização térmica destes espaços públicos. Tendo como objetivo tornar este parque empresarial autossuficiente em termos energéticos também é proposta a implantação de um parque fotovoltaico (localizado entre o CM531 e a rua 1).

Os investimentos a contemplar no âmbito da presente operação referem-se à elaboração de estudos e projetos diretamente relacionados com a criação do PEMR e à realização de obras de construção e infraestruturização (rede viária, rede de água, rede de drenagem, rede de gás, rede elétrica, rede ITUR).

1.2. Descrição 1ª Fase da Operação

Considerando que à data não existe ainda qualquer previsão de abertura de candidaturas a fundos comunitários que possam servir de cofinanciamento desta operação; é dada a sequência à operação de forma faseada. Nesta 1ª fase, a operação avançará conforme imagem abaixo (contorno e sombreado vermelho)



De forma detalhada:



1.3. Descrição do Investimento 1ª Fase

1.3.1. Situação à data Outubro 2024

Em novembro de 2023 foi lançado o procedimento de concurso público para a construção desta primeira fase tendo sido adjudicada a obra em janeiro de 2024 com data prevista de arranque das mesmas para abril de 2024 com prazo de execução de 365 dias; nesta fase a obra está já em fase avançada de execução, estando a ser preparados os procedimentos para lançamento da 1ª hasta pública de venda de lotes.

1.3.2. Necessidade e Oportunidade de Realização

Conforme já tinha ficado demonstrado no EVEF inicial, era determinante para a Estratégia Municipal de Desenvolvimento de Zonas Industriais avançar com esta operação. Nas Grandes Opções do Plano do Município de Leiria de 2024 a operação está identificada no objectivo 3.2.1.1 – Funções económicas – Indústria e Energia – Indústria – Áreas e Parques Industriais, com o código 02/07010499 com data de início a 01/01/2017 e fim a 31/12/2028 com uma dotação global de 6.200.000€.

1.3.3. Descrição e Valorização do Investimento 1ª Fase

Os valores dos estudos e projetos correspondem aos valores adjudicados e que constam nos procedimentos de contratação pública. Face aos valores considerados na rev01 deste EVEF, consideram-se os seguintes ajustes:

- 1) No âmbito dos Estudos e Projetos, considera-se a afetação de 50% à 1ª fase e 50% à 2ª fase;
- 2) No âmbito da empreitada contratualizada em 3,911M€ foram ajustados valores por rubrica que são associados à 2ª fase;
- 3) No cálculo do custo de terrenos e infraestrutura, procede-se à correção de apuramento face aos m2 dos lotes e não aos m2 totais;

Na tabela seguinte são discriminadas as despesas de investimento ajustadas fundamentais para a concretização dos objetivos da presente operação:

Componente / Rubrica de Investimento	Valor do Investimento (sem Iva)	Valor do Investimento (com Iva)
1. ESTUDOS E PROJETOS	110.165,00 €	135.502,95 €
1.1. Estudo de viabilidade económica e financeira	2.250,00 €	2.767,50 €
1.2. Plano geral de infraestruturas	36.725,00 €	45.171,75 €
1.3. Estudo para a avaliação do impacte ambiental	9.690,00 €	11.918,70 €
1.4. Projeto de execução	36.750,00 €	45.202,50 €
1.5. Estudo de Tráfego (EIA)	3.250,00 €	3.997,50 €
1.6. Fase 1 - Execução das Infraestruturas	2.475,00 €	3.044,25 €
1.7. Revisão do Proj. Execução 1ª fase	9.250,00 €	11.377,50 €
1.8. Serviços de Engenharia	9.775,00 €	12.023,25 €
2. CONSTRUÇÃO - 1ª FASE Ajustado	2.756.762,05 €	2.922.167,77 €
2.1 - Rede Viária	1.090.872,52 €	1.156.324,87 €
2.2 - Sinalização e Segurança	35.348,76 €	37.469,69 €
2.3 - Rede de Drenagem	609.917,17 €	646.512,20 €
2.4 - Rede de Água	46.482,17 €	49.271,10 €
2.5 - Rede de Gás	56.322,04 €	59.701,36 €
2.6 – Infraestruturas Eléctricas	490.215,96 €	519.628,92 €
2.7 – Infraestruturas de Telecomunicações	62.266,78 €	66.002,79 €
2.8 – Arquitectura Paisagista	235.573,38 €	249.707,78 €
2.9 – Diversos.	129.763,27 €	137.549,07 €
TOTAL INVESTIMENTO	2.866.927,05 €	3.057.670,72 €
m2 total	156.457	156.457
Investimento (PROJ. + INFRAEST.) €/m2	18,32 €	19,54 €

a) Taxa Iva 23%

b) Taxa Iva 6%

0. Terrenos - 1ª FASE	156.457	2.109.078,47 €
Aquisição Terrenos		5.836.311,90 €
Área total Lotes (m2) PEMR	432.953,00 €	13,48 €
TOTAL INVESTIMENTO		5.166.749,19 €
Investimento (TERRENOS + PROJ. + INFRAEST.) €/m2		33,02 €

2. Análise Rentabilidade Financeira

2.1. Metodologia

A metodologia utilizada na análise da rentabilidade financeira da operação é dos **Cash-Flows Atualizados**, designada “Défice de Financiamento” (*Funding Gap*). Esta metodologia, como o próprio nome indica, visa determinar o valor atual dos rendimentos que a atividade liberta no futuro (Free Cash-Flows), atualizados à taxa de desconto. São considerados como pressupostos:

Pressupostos	
Ano Base ⁽¹⁾	2022
Período de Investimento	2021-2025
Período de Referência ⁽²⁾	15 anos (2021-2035)
Taxa de Desconto ⁽³⁾	4%
Preços Constantes (ano base)	2022
Regime de IVA ⁽⁴⁾	Não Dedutível
Ano de Início de Exploração ⁽⁵⁾	2025
Vida útil das infra-estruturas	20 anos
Vida útil dos projectos	3 anos

(1) O ano base é 2022 (início do Investimento) sendo assim a conversão de preços correntes em constantes imediata;

(2) O período de referência de 15 anos cumpre o n.º 2 do artigo 15º do Regulamento 480/2014 de 3-03-14 para Infraestruturas Empresariais e inclui todo o período de investimento e exploração;

(3) A taxa de actualização (desconto) de 4% cumpre o n.º 3 do artigo 19º do Regulamento 480/2014 de 3-03-14 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0480> e do “Guide to Cost-Benefit of Investment Projects 2014-2020” https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/studies/cba_guide.pdf

(4) Regime de Iva: a exploração do Parque Empresarial não está sujeita a IVA (N.º 2 do artigo 2.º do Código do IVA, pelo que todas as despesas (Investimento e gastos de exploração) incorporam o IVA não dedutível);

(5) O início do funcionamento do PEMR está previsto para 2025, considerando a conclusão das obras de empreitada no primeiro trimestre de 2025.

De acordo ainda a Nota de Orientações para a Análise Financeira, segue-se a aplicação do **Método Incremental** considerando-se que neste caso não existe cenário sem investimento, uma vez que a não realização do investimento levará à impossibilidade de localização de empresas neste parque. Neste sentido, a análise incremental corresponde a um projeto novo, isto é, as receitas e despesas são consideradas na sua totalidade.

Assim, pela **aplicação da metodologia dos Cash-Flows numa óptica incremental** são apurados: o Valor Actual Líquido Financeiro, a Receita Líquida Actualizada e os Cash-Flows Acumulados Não Actualizados que permitem avaliar a Rentabilidade Financeira do Investimento, o Défice de Financiamento e a Sustentabilidade Financeira da Operação.

2.2. Investimento Total

O montante de investimento considerado inclui componentes tangíveis (construção das infraestruturas) e intangíveis (projectos técnicos), sem revisões de preços:

FICHA DE INVESTIMENTO

		2022	2023	2024	2025	Total
Operação						
1.1	Estudo de Viabilidade Económica e Financeira	2.767,50				2.767,50
1.2	Plano Geral de Infraestruturas para o Parque	45.171,75				45.171,75
1.3	Estudo para avaliação do impacto ambiental	11.918,70				11.918,70
1.4	Projecto de execução	45.202,50				45.202,50
1.5	Estudo de Tráfego (EIA)	3.997,50				3.997,50
1.6	Fase 1 - Execução das Infraestruturas		3.044,25			3.044,25
1.7	Revisão do Proj. Execução 1ª fase		11.377,50			11.377,50
1.8	Serviços de Engenharia	12.023,25				12.023,25
2.1	Rede Viária			1.156.324,87		1.156.324,87
2.2	Sinalização e Segurança			7.950,00	29.519,69	37.469,69
2.3	Rede de Drenagem			646.512,20		646.512,20
2.4	Rede de Água			49.271,10		49.271,10
2.5	Rede de Gás			59.701,36		59.701,36
2.6	Infraestruturas Eléctricas				519.628,92	519.628,92
2.7	Infraestruturas de Telecomunicações				66.002,79	66.002,79
2.8	Arquitectura Paisagista				249.707,78	249.707,78
2.9	Diversos.				137.549,07	137.549,07
		121.081,20	14.421,75	1.919.759,53	1.002.408,24	3.057.670,72
	Preços Constantes - valores atualizados	121.081,20	13.867,07	1.774.925,60	891.137,27	2.801.011,15

Nota: o valor de investimento é revisto com base no descrito no ponto 1.3.3, mas a execução entre 2024 e 2025 seguindo o previsto na rev01 por simplificação uma vez que os autos de medição de 2024 ainda não estão fechados.

2.3. Valor Residual

Em sede de análise financeira deve ser tido em conta o valor residual dos investimentos em ativos fixos no final do período de referência, o qual deve ser determinado pelo “cálculo do valor líquido corrente dos fluxos de tesouraria nos anos de vida útil remanescentes dos investimentos da operação” (ponto 2.7.3 do “Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects – December 2014”, este é o método assumido como preferencial para o apuramento do valor residual).

Assim, considerando a vida útil da infraestrutura física associada ao PEMR de 20 anos a partir da sua utilização (2025) foi apurada a receita líquida gerada entre 2037 e 2044 (receitas deduzidas de custos tendo por base os valores registados em 2035) atualizadas, ou seja, 8 anos que excedem o período de referência, totalizam um valor negativo (uma vez que considerando a execução apenas desta 1ª fase, nestes anos a exploração gera prejuízos anuais a rondar os 50.000€ não atualizados).

Optando pelo VR dos investimentos ativos, em 2036 estes registam um valor de 1.168.867,11€ correspondente a 674.991,63€ de valor residual atualizado.

Amortizações

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 a 2035	2036	Total
Investimento	121.081,20	14.421,75	1.919.759,53	1.002.408,24	0,00	0,00	0,00	3.057.670,72
Amortizações - Construção	0,00	0,00	0,00	146.108,39	146.108,39	1.314.975,50	146.108,39	1.753.300,66
Amortizações - Estudos e Projectos	0,00	0,00	0,00	45.167,65	45.167,65	45.167,65	0,00	135.502,95
Valor Residual Contabilístico							1.168.867,11	1.168.867,11
Valor Residual Contabilístico atualizado							674.991,63	674.991,63

3. Cenário Analisado – Operação 1ª Fase Sem Cofinanc. e Sem Capital Alheio

3.1. Receitas de Exploração

3.1.1. Alienação de Lotes

De acordo com o Regulamento do PEMR, publicado na 2.ª Série do Diário da República n.º 105, de 31/05/2024, com a designação de Regulamento n.º 612/2024:

“Artigo 9.º - Alienação dos Lotes

1 — Os lotes são alienados em hasta pública aos interessados que os licitarem pelo valor mais elevado”

Face ao princípio da legalidade a que está vinculada a Administração Pública, incluindo a local, conclui-se que a alienação onerosa de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais deve efetuar-se através de hasta pública, procedimento que melhor serve o interesse público.

Considerando que a alienação onerosa de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais deve obedecer ao disposto no Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, de 12 de setembro, na redação vigente, sendo da competência da Câmara Municipal aprovar a alienação de bens imóveis de valor até 820.000€ (setecentos e sessenta mil euros), correspondente a 1000 vezes a remuneração mínima mensal garantida para o ano de 2024, devendo a Câmara Municipal, obter a autorização da Assembleia Municipal sempre que o valor da alienação seja superior.

“Artigo 18º -Valor base de licitação

O valor base de licitação de cada um dos lotes é aprovado pela Câmara Municipal, de acordo com o estudo económico elaborado para o efeito, e publicitado nos termos do artigo 21.º.”

Considerando agora, o valor médio da aquisição pelo Município de Leiria dos terrenos que integram o PEMR, que se fixou em 13,48€/m² e o custo de infraestruturização da 1ª fase de 19,54€/m² (m² efetivos dos lotes); o preço base considerado neste EVEL para venda dos 22 lotes associados à 1ª fase de construção é de 25€/m². Apesar do custo médio por m² de lote (incorporando terreno e infraestrutura) registar um valor de 33,02€/m², a opção pela utilização do valor de 25€/m² para efeitos de valor base de licitação resulta:

- da garantia de manutenção da rentabilidade e sustentabilidade desta fase da operação (com VAL e Cash-Flow acumulado positivos) mesmo com valor para venda dos lotes mais baixo;

- da necessária competitividade do PEMR quando efetuada a comparação estratégica com parques empresariais de proximidade como são os de Porto de Mós ou Figueira da Foz que registam valores de venda de lotes com valores entre os 20€ e os 25€;

- do potencial de antecipação dos rendimentos associados à operação: o custo mais baixo do m² dos lotes potencia maior rapidez de venda; atratividade para empresas de maior dimensão com maior impacto nas externalidades: Derrama de IRC, IMI dos imóveis, IRS dos quadros das empresas residentes no concelho;

- do potencial de integrar a operação global (com a inclusão da 2ª fase e caso os pressupostos de exploração se alterem de forma significativa) em futuras candidaturas de apoio à instalação de Parques Empresariais do Portugal 2030 ou PRR; que permitam compensar esta redução de valor da venda;

Considerando o maior lote com 14.783m² (lote 6 integrado também nesta 1ª fase), correspondendo a um valor de 369.575€, que respeita o limite legal da esfera de competências camarárias, pelo que incumbirá à Câmara Municipal aprovar a respetiva alienação.

O Município de Leiria tem registado diversas manifestações de interesse para instalação no PEMR quer de empresas locais quer nacionais; de facto, desde 2019 pelo menos 11 empresas formalizaram o seu interesse (já mencionadas n EVEF inicial). Assim, assume-se como pressuposto de ocupação de lotes a partir de 2026, estando prevista a 1ª venda em hasta pública ainda em 2024.

3.1.2. Serviços de Apoio às Empresas Instaladas

Para além da venda dos lotes, importa destacar a capacidade de oferta de serviços especializados às empresas do PEMR:

Serviços Técnicos: apoio administrativo de preparação dos processos de licenciamento; apoio técnico de processos de recrutamento e seleção de colaboradores, ... prestados pela equipa técnica afeta ao PEMR a tempo inteiro (incremental aos serviços já disponibilizados pela unidade Via Verde Empresas e UADEL); tendo sido nesta data prevista receitas geradas por estes serviços numa média de 75€/mês por empresa instalada;

Serviços Pontuais: estando prevista a construção de 2 edifícios de utilização coletiva num total de 27.655m² que serão construídos e financiados integralmente através de orçamento municipal, dotados de condições técnicas para a utilização pelas empresas para mostras de produtos, reuniões com clientes, formações, eventos empresariais, tendo sido nesta data prevista receitas geradas por estes serviços numa média de 1.500€/ano por empresa instalada;

Serviços Energéticos (CER): ainda está a ser avaliada a solução/modelo de instalação da CER e a forma como servirá o PEMR e as empresas instaladas (uma vez que a dimensão da mesma terá de ser estruturada de acordo com as características das empresas aí instaladas); tendo sido nesta data prevista receitas geradas por estes serviços numa média de 150€/mês por empresa instalada;

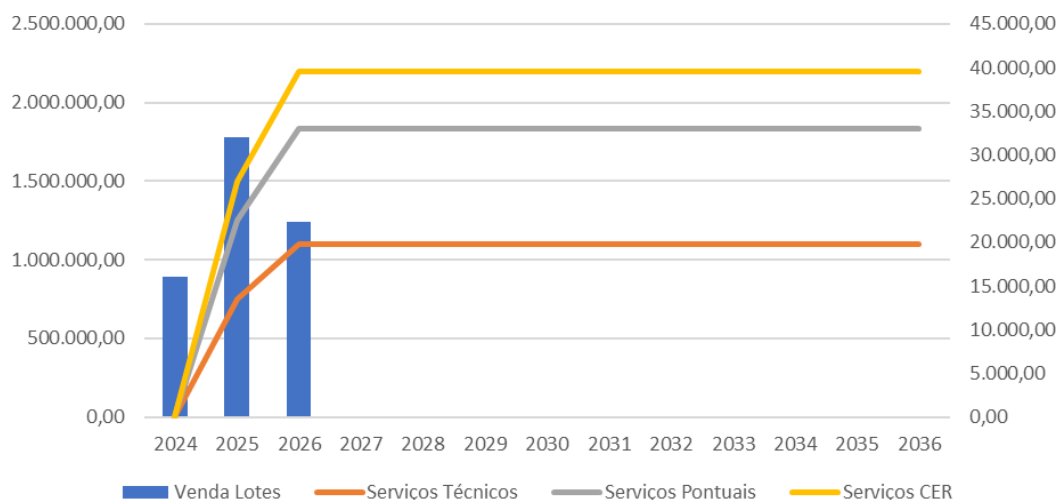
A CM Leiria dispõe já de uma proposta apresentada pela empresa Profit Energy (Proposta Comercial nº 156/22 de abril de 2022) que propõe a instalação de uma central fotovoltaica com potência total de 2.340kWp assumindo como pressupostos:

Central Fotovoltaica	
Investimento Total	1 583 518 € (0,677 €/Wp)
Produção 1º Ano (considerando depreciação dos painéis de 2% no 1º ano)	3 527 839 kWh/ano
Custo de Operação e Manutenção	18 720 €/ano
Resultado Anual	352 784 €/Ano
Payback	4,7 Anos

Como nesta fase este procedimento ainda não se encontra definido o modelo de investimento (aquisição ou regime de exploração pelo fornecedor), pelo que se manteve nesta análise o mesmo pressuposto do EVEF inicial.

3.1.3. Projeções de Receitas de Exploração

A projeção das Receitas de Exploração do PEMR, foram assim balizadas pelos 22 lotes disponibilizados nesta 1ª fase de construção, tem por base os pressupostos apresentados nos 2 pontos anteriores:



3.2. Custos de Exploração

3.2.1. Equipa Técnica

Ajustou-se a equipa técnica de apoio a esta 1ª fase do PEMR, considera-se agora a afetação a tempo integral de 2 colaboradores da CM Leiria a esta infraestrutura, 1 técnico superior e 1 assistente administrativo, com remunerações brutas médias de 1.500€/mês a que acresce encargos contributivos de 23,75%. Em 2024 (ano pré-arranque da exploração) ficará afeto 1 técnico superior e em 2025 será reforçada a equipa com 1 assistente administrativo. Esta equipa será responsável pela gestão operacional do PEMR e pelos serviços de apoios às empresas que ultrapassam os serviços já prestados no âmbito da unidade Via Verde Empresas e UADEL.

3.2.2. Consumo Energético

O consumo energético foi apurado considerando o ajuste do parque de iluminação prevista no Caderno de Encargos do Contrato Adjudicado, considerando um funcionamento médio de 10h/dia ⁽⁶⁾ e um preço médio de 0,20€/kWh ⁽⁷⁾:

Tipologia de Iluminação	Quant.	Consumo
Postes SHE DL-610N-060 F	8	60W
Postes SHE DL-610N-100 F	101	100W
Postes CASSIOPEA STAR ONE	3	100W

(6) Pela ficha das características técnicas (disponíveis em <https://auralightportugal.pt/wp-content/uploads/2020/10/SHE-DL-610-Ficha-Te%CC%81cnica.pdf>) deste tipo de luminárias apontam para uma vida útil de mais de 100.000 horas de funcionamento, pelo que não se considera a necessidade de manutenção ou substituição no período de análise.

(7) O preço do kWh dependerá do contrato final, porém foi utilizado o valor médio dos preços a partir de 1/10/2022 no site da entidade SU Eletricidade (EDP) <https://sueletricidade.pt/pt-pt/page/621/tarifas-iluminacao-publica>

3.2.3. Limpeza e Manutenção Geral

A limpeza e manutenção da infraestrutura geral (rede viária, ...) foi considerado o valor de 21,056€/km e uma média de 17,5Km por mês; reduzindo para metade da área considerada no EVEF inicial;

3.2.4. Comunicação

Considerou-se o pressuposto de 50€/mês a partir de 2024 (arranque da construção da infraestrutura) associados a contactos com equipa de construção das infraestruturas, contactos com potenciais investidores e desenvolvimento de parcerias, mantendo-se o valor considerado no EVEF inicial;

3.2.5. Promoção e Divulgação

Considerou-se um valor de 5.000€ em 2024 (arranque da construção da infraestrutura) e 1.500€/ano nos anos seguintes; para gastos com promoção e divulgação (folhetos, marketing digital, publicidade em eventos, ...) do PEMR que a nível regional, nacional quer em eventos internacionais (para captar investimento estrangeiro), ... mantendo-se o valor considerado no EVEF inicial;

3.2.6. Manutenção Zona Verde

Considerando uma área verde de 60.728m² desta 1ª fase do PERM e o valor adjudicado (ponto 8.1 - Manutenção e conservação de zonas verdes durante 24 meses após recepção provisória) no valor de 41.346€ (ao qual acresce iva a 6%), estimou-se um custo médio de 0,72€/m²;

3.2.7. Manutenção Sinalética

Considerando o valor adjudicado para toda a sinalética do PEMR (ponto 2.1 - SINALIZAÇÃO VERTICAL) no valor de 18.659,98€ (ao qual acresce iva a 6%), estimou-se um custo médio para reposição / substituição de 10% por ano;

3.2.8. Segurança

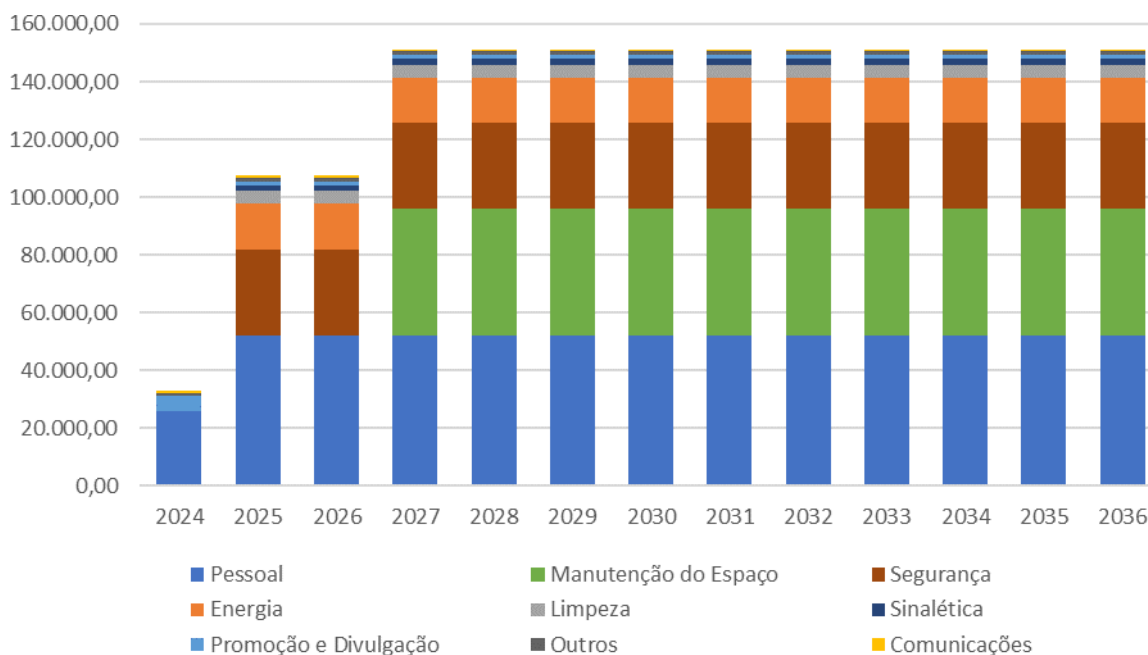
Contratação de empresa de segurança para garantir a existência de pelo menos 2 elementos (16 horas/dia) que garantam funções de Vigilante (de acordo com o nível XIX da Tabela Salarial 2023 do STAD: <https://www.stad.pt/images/2023/03/tabela%20vigilancia%202023.pdf>)

3.2.9. Outros Custos

Foi ainda ponderado um valor adicional para outros custos, não possíveis de determinar nesta data associados a custos de avaliação técnica de terrenos, seguros de infraestrutura de utilização colectiva, ... entre outros, numa média de 100€/mês;

3.2.10. Projeções de Gastos de Exploração

A projeção dos Gastos de Exploração tem por base os pressupostos anteriormente apresentados e devidamente ajustados à dimensão e funcionamento da 1ª Fase do PEMR, destacando-se que os mesmos incluem iva à taxa em vigor.



3.3. Resultados da Rentabilidade Financeira

A rentabilidade financeira de um investimento é avaliada estimando o valor atual líquido financeiro (VALF) e a taxa de rentabilidade financeira do investimento (TRF). Considerando os dados apresentados relativos ao Investimento e respetivo Valor Residual e a estrutura de receitas e custos de exploração (Cash-Flow), são apurados os indicadores acima:

Síntese	Valores Atualizados (rev02)		Valores Atualizados (rev01)
Receitas De Exploração	4.241.101,39€	(R)	5.450.416,08€
Custos De Exploração	-1.198.026,34€	(CE)	-1.198.026,34€
Custos De Investimento	-2.801.011,15€	(CTI)	-4.047.962,86€
Custos De Investimento De Substituição	0,00€	(CTI)	0,00€
Valor Residual Contabilístico	674.991,63€	(VR)	957.727,79€
Receitas Líquidas	3.718.066,68€	(RLA)	5.210.117,52€
Valor actual líquido financeiro	917.055,54€	(VALF)	1.162.154,66€
Taxa rentabilidade financeira	23,55%	(TRF)	12,81%

3.4. Análise de Sustentabilidade

Considerando que para esta 1ª Fase do PEMR, a operação será financiada com 100% de fundos próprios da CM Leiria (e que estes fundos estão já salvaguardados no GOP 2024), a sustentabilidade é analisada pela libertação acumulada dos cash-flows ao longo do período dos 15 anos:

Síntese	Valores Acumulados (rev02)	Valores Acumulados (rev01)
Fontes de Financiamento	3.057.671	4.417.193
Receitas de Exploração	4.989.900	6.437.161
TOTAL	8.047.571	10.854.354
Investimento	-3.057.671	-4.417.193
Investimento de substituição	0	0
Custos de exploração	-1.665.729	-1.665.729
Serviço da dívida	0	0
Impostos	0	0
TOTAL	-4.723.400	-6.082.921
Cash Flow Acumulado (2036)	3.324.171	4.771.432

3.6. Mapas EVEF

3.6.1. Pressupostos Rendimentos

FICHA DE RECEITAS DE EXPLORAÇÃO

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Total
Operação														
1.Lotes														
1 Quantidades Vendidas (m2)	35.550	71.100	49.770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156.420
1 Quantidades Vendidas (nº lotes)	5	10	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
2 Taxa de Crescimento														
3 Preço Unitário (€)	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	25,00€	
4 Taxa de Crescimento - Preços														
2.Serviço A - Avença Mensal de serviços														
1 Quantidades Vendidas		15	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
2 Taxa de Crescimento - Vendas														
3 Preço Unitário (€)		75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	75,00€	
4 Taxa de Crescimento - Preços														
3.Serviço B - Anual														
1 Quantidades Vendidas		15	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
2 Taxa de Crescimento														
3 Preço Unitário (€)		1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	
4 Taxa de Crescimento - Preços														
4.Serviço C - Avença Mensal CER														
1 Quantidades Vendidas		15	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
2 Taxa de Crescimento - Vendas														
3 Preço Unitário (€)		150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	150,00€	
4 Taxa de Crescimento - Preços														
TOTAIS - Com Investimento														
1,00 Venda Lotes	888.750,00	1.777.500,00	1.244.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.910.500,00
2,00 Serviços Técnicos	0,00	13.500,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	231.300,00
3,00 Serviços Pontuais	0,00	22.500,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	385.500,00
4,00 Serviços CER	0,00	27.000,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	462.600,00
Receitas de Exploração Totais	888.750,00	1.840.500,00	1.336.650,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	4.989.900,00
Receitas de Exploração Totais - valores atualizados	821.699,33	1.636.197,80	1.142.574,02	75.946,06	73.025,06	70.216,41	67.515,77	64.919,01	62.422,13	60.021,28	57.712,77	55.493,05	53.358,70	4.241.101,39

3.6.2. Pressupostos Gastos

FICHA DE CUSTOS DE EXPLORAÇÃO

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Total
Operação														
1.1. Pessoal														
1 Nº Técnicos	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
2 Taxa de Crescimento - quantidades														
3 Salário Médio	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€	25.987,50€
4 Taxa de Crescimento - Preços														
1.2. Energia														
1 Quantidades W/HORA	3650	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712	39.712
8 Postes SHE DL-610N-060 F (60W)	0,480													
101 Postes SHE DL-610N-100 F (100W)	10,100													
3 Postes CASSIOPEA STAR ONE (100W)	0,300													
2 Taxa de Crescimento - quantidades														
3 Preço Unitário (€/W/H)	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€	0,20€
4 Taxa de Crescimento - Preços														
1.3. Limpeza														
1 Quantidades (Km)	0	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
2 Taxa de Crescimento - quantidades														
3 Preço Unitário (€/Km)	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€	21,06€
4 Taxa de Crescimento - Preços														
1.4. Comunicações														
1 Quantidades (meses)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2 Taxa de Crescimento - quantidades														
3 Preço Unitário (€/M3)	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€	50,00€
4 Taxa de Crescimento - Preços														
1.5. Promoção e Divulgação														
1 Quantidades	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2 Taxa de Crescimento - quantidades														
3 Preço Unitário (€/M3)	5.000,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€	1.500,00€
4 Taxa de Crescimento - Preços														

1.6. Manutenção Espaço														
1	Quantidades (M2)	0	0	0	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728	60.728
2	Taxa de Crescimento - quantidades													
3	Preço Unitário (€/M2)	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €	0,72 €
4	Taxa de Crescimento - Preços													
1.7. Sinalética														
1	Quantidades (% do investimento)	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	Taxa de Crescimento - quantidades													
3	Preço Unitário (€/ Sinalética Investimento)	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €	19.779,58 €
4	Taxa de Crescimento - Preços													
1.8. Segurança														
1	Quantidades (meses)	0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	Taxa de Crescimento - quantidades													
3	Preço Unitário (€/h)	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €	2.497,57 €
4	Taxa de Crescimento - Preços													
1.9 Outros														
1	Quantidades (meses)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	Taxa de Crescimento - quantidades													
3	Preço Unitário médio (€)	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
4	Taxa de Crescimento - Preços													
TOTAIS - com investimento														
	Pessoal	25.987,50	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	51.975,00	649.687,50
	Energia	0,00	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	7.910,57	94.926,85
	Limpeza	0,00	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	4.421,76	53.061,12
	Comunicações	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.800,00
	Promoção e Divulgação	5.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	23.000,00
	Manutenção do Espaço	0,00	0,00	0,00	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	43.826,76	438.267,60
	Sinalética	0,00	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	1.977,96	23.735,49
	Segurança	0,00	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	29.970,86	359.650,37
	Outros	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	15.600,00
	Total Custos de Exploração	32.787,50	99.556,15	99.556,15	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	143.382,91	1.665.728,93
	Total Custos de Exploração - valores atualizados	30.313,89	88.505,06	85.101,02	117.850,30	113.317,60	108.959,23	104.768,49	100.738,93	96.864,36	93.138,81	89.556,54	86.112,06	82.800,06

3.6.3. Mapa Cash-Flow Exploração

MAPA DE CASH-FLOW DE EXPLORAÇÃO

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. RECEITAS DE EXPLORAÇÃO (INCREMENTAL)															
1.Lotes	0,00	0,00	888.750,00	1.777.500,00	1.244.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Serviço A - Avença Mensal de serviços	0,00	0,00	0,00	13.500,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
3.Serviço B - Anual	0,00	0,00	0,00	22.500,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
4.Serviço C - Avença Mensal CER	0,00	0,00	0,00	27.000,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00
5.Serviço D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DE RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	888.750,00	1.840.500,00	1.336.650,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00
B. CUSTOS DE EXPLORAÇÃO (INCREMENTAL)															
1.1. Pessoal	0,00	0,00	-25.987,50	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00
1.2. Energia	0,00	0,00	0,00	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57
1.3. Limpeza	0,00	0,00	0,00	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76
1.4. Comunicações	0,00	0,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00
1.5. Promoção e Divulgação	0,00	0,00	-5.000,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00
1.6. Manutenção Espaço	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76
1.7. Sinalética Informatica	0,00	0,00	0,00	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96
1.8. Segurança	0,00	0,00	0,00	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86
1.9 Outros	0,00	0,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00
TOTAL DE CUSTOS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	-32.787,50	-99.556,15	-99.556,15	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91
CASH FLOW LÍQUIDO	0,00	0,00	855.962,50	1.740.943,85	1.237.093,85	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91	-50.982,91
INFORMAÇÃO PARA ACTUALIZAÇÃO															
TAXA DE DESCONTO	4,00%														
IPC															
FACTOR DE ACTUALIZAÇÃO	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73
FLUXOS ACTUALIZADOS															
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	821.699,33	1.636.197,80	1.142.574,02	75.946,06	73.025,06	70.216,41	67.515,77	64.919,01	62.422,13	60.021,28	57.712,77	55.493,05	53.358,70
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	-30.313,89	-88.505,06	-85.101,02	-117.850,30	-113.317,60	-108.959,23	-104.768,49	-100.738,93	-96.864,36	-93.138,81	-89.556,54	-86.112,06	-82.800,06
CASH FLOW LÍQUIDO ACTUALIZADO	0,00	0,00	791.385,45	1.547.692,74	1.057.473,01	-41.904,24	-40.292,54	-38.742,82	-37.252,71	-35.819,92	-34.442,23	-33.117,53	-31.843,78	-30.619,02	-29.441,36
CASH FLOW LÍQUIDO ACTUALIZADO	0,00	0,00	791.385,45	1.547.692,74	1.057.473,01	-41.904,24	-40.292,54	-38.742,82	-37.252,71	-35.819,92	-34.442,23	-33.117,53	-31.843,78	-30.619,02	-29.441,36

3.6.4. Mapa Rentabilidade Financeira do Investimento

RENTABILIDADE FINANCEIRA DO INVESTIMENTO

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
A. RECEITAS DE EXPLORAÇÃO (INCREMENTAL)																
1. Lotes	0,00	0,00	888.750,00	1.777.500,00	1.244.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Serviço A - Avença Mensal de serviços	0,00	0,00	0,00	13.500,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	
3. Serviço B - Anual	0,00	0,00	0,00	22.500,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	
4. Serviço C - Avença Mensal CER	0,00	0,00	0,00	27.000,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	
TOTAL DE RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	888.750,00	1.840.500,00	1.336.650,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	92.400,00	
B. CUSTOS DE EXPLORAÇÃO (INCREMENTAL)																
1.1. Pessoal	0,00	0,00	-25.987,50	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	-51.975,00	
1.2. Energia	0,00	0,00	0,00	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	-7.910,57	
1.3. Limpeza	0,00	0,00	0,00	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	-4.421,76	
1.4. Comunicações	0,00	0,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	-600,00	
1.5. Promoção e Divulgação	0,00	0,00	-5.000,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	
1.6. Manutenção Espaço	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	-43.826,76	
1.7. Sinalética Informatica	0,00	0,00	0,00	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	-1.977,96	
1.8. Segurança	0,00	0,00	0,00	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	-29.970,86	
1.9. Outros	0,00	0,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	
TOTAL DE CUSTOS DE EXPLORAÇÃO	0,00	0,00	-32.787,50	-99.556,15	-99.556,15	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	-143.382,91	
C. INVESTIMENTO																
COFINANCIAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00												
INVESTIMENTO	-121.081,20	-14.421,75	-1.919.759,53	-1.002.408,24	0,00	0,00	0,00									
INVESTIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO																
VALOR RESIDUAL															1.168.867,11	
INFORMAÇÃO PARA ACTUALIZAÇÃO																
TAXA DE DESCONTO	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
IPC																
FACTOR DE ACTUALIZAÇÃO	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73	
FLUXOS ACTUALIZADOS																
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO (b)	0,00	0,00	821.699,33	1.636.197,80	1.142.574,02	75.946,06	73.025,06	70.216,41	67.515,77	64.919,01	62.422,13	60.021,28	57.712,77	55.493,05	53.358,70	4.241.101,39
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO (c)	0,00	0,00	-30.313,89	-88.505,06	-85.101,02	-117.850,30	-113.317,60	-108.959,23	-104.768,49	-100.738,93	-96.864,36	-93.138,81	-89.556,54	-86.112,06	-82.800,06	-1.198.026,34
INVESTIMENTO (a)	-121.081,20	-13.867,07	-1.774.925,60	-891.137,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.801.011,15
INVESTIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VALOR RESIDUAL (d)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	674.991,63
CASH FLOW LÍQUIDO ACTUALIZADO	-121.081,20	-13.867,07	-983.540,16	656.555,47	1.057.473,01	-41.904,24	-40.292,54	-38.742,82	-37.252,71	-35.819,92	-34.442,23	-33.117,53	-31.843,78	-30.619,02	645.550,27	
Rentabilidade financeira (a-b+c-d)	-121.081,20	-13.867,07	-983.540,16	656.555,47	1.057.473,01	-41.904,24	-40.292,54	-38.742,82	-37.252,71	-35.819,92	-34.442,23	-33.117,53	-31.843,78	-30.619,02	645.550,27	917.055,54

3.6.5. Mapa Sustentabilidade Financeira do Investimento

SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA DO INVESTIMENTO

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Total
SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA																0
(preços constantes)																0
FONTES DE FINANCIAMENTO	121.081	14.422	1.919.760	1.002.408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.057.671
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	0	0	888.750	1.840.500	1.336.650	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	4.989.900
TOTAL	121.081	14.422	2.808.510	2.842.908	1.336.650	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	8.047.571
INVESTIMENTO	-121.081	-14.422	-1.919.760	-1.002.408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.057.671
INVESTIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO	0	0	-32.788	-99.556	-99.556	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-1.665.729
SERVIÇO DA DÍVIDA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPOSTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	-121.081	-14.422	-1.952.547	-1.101.964	-99.556	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-143.383	-4.723.400
CASH FLOW LÍQUIDO	0	0	855.963	1.740.944	1.237.094	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	-50.983	
CASH FLOW LÍQUIDO ACUMULADO	0	0	855.963	2.596.906	3.834.000	3.783.017	3.732.034	3.681.051	3.630.069	3.579.086	3.528.103	3.477.120	3.426.137	3.375.154	3.324.171	3.324.171

4. Conclusões

O retorno do investimento na 1ª fase do PEMR, assume valores positivos e satisfatórios assumindo o financiamento integral por fundos do Município de Leiria e a alienação dos lotes por hasta pública com valor base de 25€/m², porém reforça-se a relevância da capacidade de resposta da equipa de gestão do PEMR e dos serviços Municipais, designadamente em:

- ➔ Promoção do PERM a nível nacional e internacional por forma a captar algumas empresas industriais âncora que facilitem a decisão de instalação das restantes empresas; garantindo a mais rápida ocupação da totalidade dos lotes disponíveis no PERM;
- ➔ Agilidade dos procedimentos de alienação dos primeiros lotes em hasta pública ainda em 2024;
- ➔ Agilidade dos processos de análise e decisão sobre os projetos de arquitetura e construção dos imóveis industriais;
- ➔ Adequação das infraestruturas do PEMR, designadamente a negociação da rede elétrica de alta tensão que permita a instalação de alguns tipos de indústria de maior consumo energético;

5. Anexos

- ➔ Modelo de EVEF editável