

AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DE ALCÁCER DO SAL

VOLUME XII - ESTUDO ECONOMICO

A. Introdução

Desenvolveu-se o presente estudo económico e financeiro apresentando exclusivamente os fluxos de caixa do projeto, subordinados aos melhores critérios para assegurar a sua sustentabilidade e exequibilidade económica e financeira, de forma a determinar, no final, os indicadores de desempenho financeiro da operação, durante as fases de construção e de exploração, segundo o ponto de vista do proprietário da infraestrutura, adotando o Método do Cálculo da Receita Líquida Atualizada (Discounted Cash Flows Method), nos termos do documento “Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020”

São realizadas projeções dos fluxos de caixa exclusivamente para o cenário do investimento proposto, sendo tidos em consideração todos os custos de investimento, custos de substituição, custos e receitas operacionais. Considerando que se trata de um investimento num ativo completamente novo, não se apuraram fluxos de caixa operacionais, nem investimentos alternativos.

A presente memória descritiva, corresponde ao Estudo de Viabilidade Financeira, apoia o Modelo de apuramento da TDF (Taxa de Déficit de Financiamento), em anexo, determina a Taxa de Déficit de Financiamento, e fundamenta todos os pressupostos assumidos, identificando, quando necessário, as respetivas fontes de informação.

A presente operação não é geradora de receita líquida positiva após a sua conclusão, nomeadamente por gerar entradas de caixa pagas diretamente pelos utilizadores finais por taxas suportadas diretamente por eles pela utilização de infraestruturas objeto de intervenção na presente operação inferiores aos custos operacionais e os custos de substituição dos ativos.

B. Breve descrição da operação

No âmbito da estratégia definida pelo Município, pretende-se promover o desenvolvimento económico de Alcácer do Sal, onde se inclui o objetivo de ampliar a atual Zona Industrial Ligeira, de modo a aumentar a capacidade de resposta às necessidades de captação e instalação de novas atividades económicas.

A operação consiste na constituição de uma “Área de Acolhimento de Empresas” cuja implantação geográfica corresponde a uma zona na proximidade imediata da actual “ZIL”, Zona de Indústria Ligeira da cidade de Alcácer do Sal.

O equipamento em apreço será dotado das infraestruturas que respondam às necessidades actuais de uma área de acolhimento empresarial tendo havido a preocupação da salvaguarda urbana e ambiental, designadamente na optimização energética e de recursos naturais aliado ao facto, e convergindo nesse propósito, de dotar a área de redes de informação características das “cidades inteligentes”.

C. Objetivos com a implementação da operação

O Município de Alcácer do Sal pugna pela promoção da qualidade de vida de todos os Municípes, sendo que, a manutenção e a melhoria da qualidade de vida dependem em parte significativa das possibilidades económicas e de realização profissional que o Município oferece aos seus residentes.

Para garantir a disponibilidade de área para acolhimento empresarial, área essa que garanta o nível de atratividade que interessa ao Município, torna-se necessário promover a criação do presente projeto.

Pretende ainda o Município, através da oferta de condições de excelência e cumulativamente com um Regulamento apropriado, promover a fixação de empresas quer já sediadas em Alcácer ou do exterior que, pelas suas características, contribuam para o desenvolvimento sustentável do Concelho sempre na observância da sustentabilidade social, urbana e ambiental.

Sem a concretização desta “Área de Acolhimento de Empresas” o Município não conseguirá atingir este seu desiderato.

D. Análise financeira, pressupostos e elementos de cálculo

Considerações gerais

A determinação dos fluxos de caixa foi determinado a preços constantes. A natureza dos gastos de investimento e de exploração estarão, no essencial, sujeitos às mesmas taxas de inflação, pelo que a determinação de fluxos de caixa a preços correntes não acrescentaria informação adicional.

De igual forma, foi adotada a taxa de desconto de 3,45%, para aplicação do Método do Cálculo da Receita Líquida Atualizada (Discounted Cash Flows Method), nos termos da Comunicação da Comissão Europeia publicada no Jornal Oficial (JO C 14 de 19-01-2008, p.6) no que respeita às “Taxas de referência, taxa de atualização e de juro aplicáveis na recuperação de auxílios estatais”.

O ano base considerado, o ano de 2025, corresponde ao ano em que o investimento se torna irreversível, ou seja, corresponde com o ano de início e conclusão dos trabalhos de construção relacionados com o investimento, ficando os ativos disponíveis para uso em 2026.

Para o período de vida útil do projeto, período de referência, foi adotado os 15 anos de acordo com o previsto para o item “Infraestrutura empresarial”. O período de referência de 15 anos incluiu um primeiro ano referente ao período de execução do investimento, ao que se seguem 14 anos de exploração.

Quanto ao Plano de Investimentos

Foi considerada como base a estimativa orçamental apresentada no total de 4.044.120,00 €

As despesas com a montagem e desmontagem do estaleiro foram divididas por todas as restantes rubricas de investimento proporcionalmente ao seu valor.

Quanto á fiscalidade considerou-se que a estimativa orçamental do plano de investimentos está sujeita à taxa de 6% de IVA e que nenhum IVA é dedutível pelo promotor quanto a este projeto.



As vidas úteis atenderam à avaliação técnica que se faz de cada rubrica do investimento, tendo-se compaginado cada uma delas com as vidas úteis apresentadas pelos classificadores complementares do SNC-AP.

Atendendo às vidas úteis de cada rubrica entendeu-se que no termo de cada uma, cada rubrica seria objeto de uma nova intervenção, de igual montante, a título de investimentos de substituição, pelo que, com estes critérios, as infraestruturas e equipamentos do projeto esgotarão a sua utilidade no termo dos 20 anos, pelo que se procedeu à determinação do valor residual referente aos restantes cinco anos para além dos 15 anos do período de referência.

O valor do plano de investimentos inicial e respetivas vidas úteis são como se segue:

Plano de Investimentos		Vida Útil	Custo Total Inicial	Custo Total após estaleiro	IVA	Total do Investimento
Terreno						
Estaleiro, preparação de Terreno Piquetagem Topografia de apoio PGR e PSS, fornecimento e aplicação de painéis de identificação da obra e das entidades/fundos de financiamento.		0	200 000,00 €			- €
Desmonte final de estaleiro limpezas gerais e preparação de elementos, desenhos, peças escritas em formato editável, que habilitem o Dono da Obra a elaborar as telas finais		0	40 000,00 €			- €
Arruamentos		20	900 000,00 €	956 780,54 €	57 406,83 €	1 014 187,37 €
Arranjos Exteriores e Paisagismo		20	260 000,00 €	276 403,27 €	16 584,20 €	292 987,47 €
Rede de Águas		20	84 000,00 €	89 299,52 €	5 357,97 €	94 657,49 €
Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais		20	570 000,00 €	605 961,01 €	36 357,66 €	642 318,67 €
ETAR		10	400 000,00 €	425 235,80 €	25 514,15 €	450 749,95 €
Pontão		20	20 000,00 €	21 261,79 €	1 275,71 €	22 537,50 €
Regularização Linha de água		5	75 000,00 €	79 731,71 €	4 783,90 €	84 515,61 €
Rede eléctrica RBT, IP, Postos de Transformação e Produção de Energia Eléctrica Fotovoltaica		10	800 000,00 €	850 471,59 €	51 028,30 €	901 499,89 €
Infra Estruturas de Telecomunicações em Urbanização - ITUR		10	130 000,00 €	138 201,63 €	8 292,10 €	146 493,73 €
Rede de Distribuição de Gás em Urbanização		10	80 000,00 €	85 047,16 €	5 102,83 €	90 149,99 €
Blocos técnicos		8	55 120,00 €	58 597,49 €	3 515,85 €	62 113,34 €
Telegestão/Smartcities		8	350 000,00 €	372 081,32 €	22 324,88 €	394 406,20 €
Ilhas ecológicas		8	80 000,00 €	85 047,16 €	5 102,83 €	90 149,99 €

O plano de investimentos por rubrica, incluindo os investimentos de substituição, ao longo dos 15 anos é como se segue:

Plano de Investimentos		Vida Útil	Custo Total Inicial	Custo Total após estaleiro	IVA	Total do Investimento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Terreno							80000,00€														
Estaleiro, preparação de Terreno Piquetagem Topografia de apoio PGR e PSS, fornecimento e aplicação de painéis de identificação da obra e das entidades/fundos de financiamento.		0	200000,00€			- €															
Desmonte final de estaleiro limpeza geral e preparação de elementos, desenhos, peças escritas em formato editável, que habilitem o Dono da Obra a elaborar as telas finais		0	40000,00€			- €															
Arruamentos		20	900000,00€	956780,54€	57406,83€	1014187,37€	1014187,37€														
Arranjos Exteriores e Paisagismo		20	280000,00€	276403,27€	16584,20€	292987,47€	292987,47€														
Rede de Águas		20	84000,00€	89299,52€	5357,97€	94657,49€	94657,49€														
Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais		20	570000,00€	605981,01€	36357,66€	642316,67€	642316,67€														
ETAR		10	400000,00€	425235,80€	25514,15€	450749,95€	450749,95€										450749,95€				
Pontão		20	20000,00€	21261,79€	1275,71€	22537,50€	22537,50€														
Regularização Linha de água		5	75000,00€	79731,71€	4783,90€	84515,61€	84515,61€					84515,61€					84515,61€				
Rede eléctrica RBT, TP, Postos de Transformação e Produção de Energia Eléctrica Fotovoltáica		10	800000,00€	850471,59€	59028,30€	901499,89€	901499,89€										901499,89€				
Infra-Estruturas de Telecomunicações em Urbanização- ITUR		10	130000,00€	138201,63€	8292,10€	146493,73€	146493,73€										146493,73€				
Rede de Distribuição de Gás em Urbanização		10	80000,00€	85047,16€	5102,83€	90149,99€	90149,99€										90149,99€				
Blocos técnicos		8	55120,00€	58597,49€	3515,85€	62113,34€	62113,34€								62113,34€						
Telegestão/Smartcities		8	350000,00€	372081,32€	22324,88€	394406,20€	394406,20€								394406,20€						
Ilhas ecológicas		8	80000,00€	85047,16€	5102,83€	90149,99€	90149,99€								90149,99€						
							5086767,20€	- €	- €	- €	- €	84515,61€	- €	- €	546669,53€	- €	1673409,17€	- €	- €	- €	- €

Pelo apresentado, conclui-se que:

- ✓ Investimento inicial nas infraestruturas a realizar no ano de 2025 é de 5.086.767,20 euros
- ✓ Os investimentos de substituição a realizar durante o período de referência de 15 anos ascendem a 2.304.594,31 euros

Quanto aos gastos de exploração

Constituem gastos de exploração mais expressivos os custos com a conservação e reparação das infraestruturas e equipamentos, e seguros.

A determinação dos gastos de conservação e reparação anuais atenderam à seguinte percentagem sobre o valor do investimento inicial:

Conservação e reparação

	Montante do Investimento	% de Manutenção
Arruamentos	1 014 187,37 €	5,00%
Arranjos Exteriores e Paisagismo	16 584,20 €	5,00%
Rede de Águas	5 357,97 €	5,00%
Rede de Esgotos Domesticos e Pluviais	36 357,66 €	5,00%
ETAR	25 514,15 €	10,00%
Pontão	1 275,71 €	5,00%
Regularização Linha de água	4 783,90 €	20,00%
	51 028,30 €	10,00%
Infra Estruturas de Telecomunicações em Urbanização - ITUR	8 292,10 €	10,00%
Rede de Distribuição de Gás em Urbanização	5 102,83 €	10,00%
Blocos técnicos	3 515,85 €	12,50%
Telegestão/Smartcities	22 324,88 €	12,50%
Ilhas ecologicas	5 102,83 €	12,50%

Para o seguro considerou uma taxa de 3% sobre o total do investimento.

Constituem ainda gastos de exploração os custos com o fornecimento de água e tratamento de águas residuais.

Quanto ao consumo de água a fornecer pelo promotor do projeto, foi considerado o consumo anual, para 308 m3 dia e 221 dias úteis de trabalho, considerando o custo do m3 de água de 3,36€. Para a determinação de custo unitário foi atendido ao preço de venda de água por m3 às indústrias e ao grau de cobertura de gastos deste segmento de atividade do promotor.

Quanto ao tratamento de águas residuais a garantir pelo promotor do projeto, foi considerado o consumo anual, para 200,2 m3 dia e 221 dias úteis de trabalho, considerando o custo do m3 de tratamento de águas residuais de 4,36€. Para a determinação de custo unitário foi atendido ao preço de tratamento de águas residuais por m3 às indústrias e ao grau de cobertura de gastos deste segmento de atividade do promotor.

Quer para os consumos de água, que para o tratamento de águas residuais, o consumo anal foi ajustado à capacidade instalada projetadas para cada um dos anos do projeto.

No final, foram considerados como gastos gerais, 10% de todos os gastos anteriores, destinados a suportar os custos incorridos com o promotor com a iluminação pública, limpeza urbana e outros gatos.

São os seguintes os gastos de exploração por ano do projeto:



Gastos de Exploração	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Conservação e reparação															
Arruamentos		50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€	50709,00€
Arranjos Exteriores e Paisagismo		829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€
Rede de Águas		268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€	268,00€
Rede de Esgotos Domesticos e Pluviais		1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €	1 818,00 €
ETAR		2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €	2 551,00 €
Pontão		64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€	64,00€
Regularização Linha de água		957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€	957,00€
Rede electrica RBT, IP, Postos de Transformação e Produção de Energia Electrica Fotovoltaica		5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €	5 103,00 €
Infra Estruturas de Telecomunicações em Urbanização - IT UR		829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€	829,00€
Rede de Distribuição de Gás em Urbanização		510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €	510,00 €
Blocos técnicos		439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€	439,00€
Telegestão/Smartcities		2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €	2 791,00 €
Ilhas ecologicas		638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€	638,00€
Seguros															
Arruamentos		30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€	30426,00€
Arranjos Exteriores e Paisagismo		498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€	498,00€
Rede de Águas		161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €
Rede de Esgotos Domesticos e Pluviais		1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €	1 091,00 €
ETAR		765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€	765,00€
Pontão		38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€	38,00€
Regularização Linha de água		144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €	144,00 €
Rede electrica RBT, IP, Postos de Transformação e Produção de Energia Electrica Fotovoltaica		1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €	1 531,00 €
Infra Estruturas de Telecomunicações em Urbanização - IT UR		249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€	249,00€
Rede de Distribuição de Gás em Urbanização		153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Blocos técnicos		105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €	105,00 €
Telegestão/Smartcities		670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€	670,00€
Ilhas ecologicas		153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Consumo de Agua															
Consumo anual, para 308 m3 dia, 221 dias úteis	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068	68 068
Custo m3 da água	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36	3,36
Gastos do fornecimento de água	0	22870,85	57177,12	68612,54	80047,97	91483,39	102918,82	125789,66	137225,09	148660,51	160095,94	171531,36	182966,78	182966,78	182966,78
Tratamento de Águas Residuais															
Consumo anual, para 200,2 m3 dia, 221 dias úteis	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244	44 244
Preço m3 do tratamento de águas residuais	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36
Gastos do tratamento de águas residuais	0	19290,47	48226,18	57871,41	67516,65	77161,88	86807,12	106097,59	115742,83	125388,06	136033,3	144678,53	154323,77	154323,77	154323,77
Gastos Gerais		14 565,13 €	20889,33€	22997,40€	25 105,46 €	27 213,53 €	29 321,59 €	33537,73€	35645,79€	37753,86€	39 861,92 €	41 969,99 €	44078,06€	44078,06€	44078,06€
Total	- €	160216,45 €	229782,63 €	252971,35 €	276160,08 €	299348,80 €	322537,53 €	368914,98 €	392103,71 €	415292,43 €	438481,16€	461669,88 €	484858,61€	484858,61€	484858,61€

Quanto aos rendimentos de exploração

Constituem rendimentos de exploração as receitas com o fornecimento de água e com o tratamento de águas residuais e, no final, o preço por m² por direito de superfície ocupado.

Estimou-se que o nível a taxa de ocupação do projeto seria de 10% do Ano 1, 25% no Ano 2, crescendo 5% ao ano até ao ano 12, momento em que se atingiria uma taxa de ocupação de 80% valor que se manteve para os restantes anos do projeto

Quanto ao consumo de água fornecer pelo promotor do projeto, foi considerado o consumo anual, para 308 m³ dia e 221 dias úteis de trabalho, considerando o preço de venda à indústria de 1,21 m³ e, para o tratamento de águas residuais a garantir pelo promotor do projeto, foi considerado o consumo anual, para 200,2 m³ dia e 221 dias úteis de trabalho, considerando o preço 2,57 m³.

Quanto ao preço por m² do direito de superfície foi adotado o valor de 7,50 euros

São os seguintes os rendimentos de exploração por ano do projeto:



Rendimentos de Exploração	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Área total dos lotes	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137	90137
Percentagem de ocupação	0	10%	25%	30%	35%	40%	45%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%
Preço m2	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€	7,50€
Total dos rendimentos sem direito de superfície	- €	67602,75€	169006,88€	202808,25€	236609,63€	270411,00€	304212,38€	371815,13€	405616,50€	439417,88€	473219,25€	507020,63€	540822,00€	540822,00€	540822,00€
Consumo anual, para 308 m3 dia, 221 dias úteis	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068	68068
Preço m3 da água	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€	1,21€
Rendimentos do fornecimento de água	- €	8236,23€	20590,57€	24708,68€	28826,80€	32944,91€	37063,03€	45299,25€	49417,37€	53535,48€	57653,60€	61771,71€	65889,82€	65889,82€	65889,82€
Consumo anual, para 200,2 m3 dia, 221 dias úteis	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244	44244
Preço m3 da água	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€	2,57€
Rendimentos do fornecimento de água	- €	11370,76€	28426,90€	34112,28€	39797,66€	45483,04€	51168,42€	62539,18€	68224,56€	73909,94€	79595,32€	85280,70€	90966,08€	90966,08€	90966,08€
Total	- €	87209,74€	218024,35€	261629,21€	305234,09€	348838,95€	392443,83€	479653,56€	523258,43€	566863,30€	610468,17€	654073,04€	697677,90€	697677,90€	697677,90€

Quanto ao valor residual

A infraestrutura com vida útil mais longa tem um período de vida útil de 20 anos. Nestes termos, sendo o ano de construção ano de 2025 (Ano 1), o início da sua depreciação, momento em que fica disponível para uso, é o Ano de 2026 (Ano 2). Assim, a sua vida útil decorre nos 14 meses seguintes, cobrindo a totalidade do período de referência adotado de 15 anos, restando 6 anos de vida útil.

Para a determinação do valor residual calculou-se o valor líquido corrente dos fluxos de tesouraria nos anos de vida remanescentes da operação, isto é, mais seis anos de operação, nos seguintes termos:

Fluxos de Caixa	1	2	3	4	5	6
CF dos gastos de exploração	- 484 858,61 €	- 484 858,61 €	- 484 858,61 €	- 484 858,61 €	- 484 858,61 €	- 484 858,61 €
CF dos Rendimentos de Exploração	697 677,90 €	697 677,90 €	697 677,90 €	697 677,90 €	697 677,90 €	697 677,90 €
CF anual	212 819,30 €	212 819,30 €	212 819,30 €	212 819,30 €	212 819,30 €	212 819,30 €
CF Acumulado	212 819,30 €	425 638,59 €	638 457,89 €	851 277,18 €	1 064 096,48 €	1 276 915,77 €
CF anual Atualizado	205 721,89 €	198 861,18 €	192 229,27 €	185 818,53 €	179 621,59 €	173 631,31 €
CF Acumulado Atualizado	205 721,89 €	404 583,07 €	596 812,34 €	782 630,87 €	962 252,45 €	1 135 883,76 €
VAL Taxa de 3,45%						

Os fluxos de caixa dos seis períodos posteriores foram atualizados à taxa de 3,45% para o último ano (Ano 15) do período de referência, do qual resulta um valor residual de 1.135.883,76 euros

E. Fluxos de caixa do projeto

São os seguintes os fluxos de caixa do projeto

Fluxos de Caixa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
CF do investimento	- 5086767,20€	- €	- €	- €	- €	84515,61€	- €	- €	546669,53€	- €	1673409,17€	- €	- €	- €	- €
CF dos gastos de exploração	- €	160216,45€	229782,63€	252971,35€	276160,08€	299348,80€	322537,53€	368914,98€	392103,71€	415292,43€	438481,16€	461669,88€	484858,61€	484858,61€	484858,61€
CF do Subsídios ao Investimento	3711752,12€														
CF dos Rendimentos de Exploração	- €	87209,74€	218024,35€	261629,21€	305234,09€	348838,95€	392443,83€	479653,56€	523258,43€	566863,30€	610468,17€	654073,04€	697677,90€	697677,90€	697677,90€
Valor Residual															1135883,76€
CF anual	- 1375015,08€	- 73006,71€	- 11758,29€	8657,87€	29074,00€	35025,46€	69906,29€	110738,58€	415514,81€	151570,87€	1501422,16€	192403,16€	212819,30€	212819,30€	1348703,05€
CF Acumulado	- 1375015,08€	- 1448021,79€	- 1459780,08€	- 1451122,21€	- 1422048,21€	- 1457073,67€	- 1387167,38€	- 1276428,80€	- 1691943,61€	- 1540372,74€	- 3041794,90€	- 2849391,75€	- 2636572,45€	- 2423753,16€	- 1075050,10€
CF anual Atualizado	- 1329159,09€	- 68218,44€	- 10620,68€	7559,43€	24538,75€	28575,96€	55131,88€	84421,87€	306204,84€	107971,91€	1033873,44€	128069,66€	136935,03€	132368,32€	810884,34€
CF Acumulado Atualizado	- 1329159,09€	- 1397377,53€	- 1407998,22€	- 1400438,79€	- 1375900,05€	- 1404476,01€	- 1349344,13€	- 1264922,25€	- 1571127,10€	- 1463155,19€	- 2497028,62€	- 2368958,96€	- 2232023,93€	- 2099655,61€	- 1288771,26€
VAL Taxa de 3,45%	-1288771,26€														

F. Défice de financiamento em valores percentuais

Face aos valores apresentados, o resumo do apuramento do défice de financiamento em valores absolutos e percentuais é como se segue:

Período de referência(anos)	15
Taxa de atualização financeira (%)	3,45%
Principais elementos e parâmetros	Valor Atualizado (preços constantes)
CustoTotal do Investimento	5 086 767,20 €
Valor Residual	682 930,43 €
Receitas de Exploração	6 540 730,34 €
Custos de Exploração e de Substituição	7 376 649,12 €
Aplicação pro rata da receita líquida atualizada	
Receitas Líquidas = Receitas de Exploração – Custos de Exploração e de Substituição + Valor Residual = (5) – (6) + (7)	152 011,65 €
CustoTotal do Investimento – Receitas Líquidas = (3) – (7)	5 239 755,55 €
Apuramento do pro rata da receita líquida atualizada (Défice de Financiamento) (%) = (8)/(3)	103%

G. Montante máximo elegível para a contribuição do Fundo e Fundo atribuído à operação

O resumo do Montante máximo elegível para a contribuição do Fundo e Fundo atribuído à operação é como se segue:

Funding Gap	Valor Não Atualizado	Valor Atualizado
		3,45%
Investimento Total	5 086 767,20 €	5 086 767,20
Despesa Não elegível	720 000,00 €	720 000,00
Despesa Elegível	4 366 767,20 €	4 366 767,20
Investimento Total		4 366 767,20
Redimento Líquido		- €
Funding Gap	€	4 366 767,2
Taxa de Funding Gap		100%
Montante de Decisão	4 366 767,20 €	
Taxa de Comparticipação	85%	
Financiamento Comunitário	€ 3 711 752,12	
Taxa de Financiamento	85%	85%
Contrapartida Nacional	€ 655 015,08	
Financiamento Próprio	€ 655 015,08	

G. Indicadores finais

A operação apresenta os seguintes indicadores com o nível de comparticipação apurado:

Indicadores	Com Apoio
TIR	-5,65%
VAL Taxa de 3,45%	-1 288 771,26 €

A operação apresenta os seguintes indicadores sem qualquer comparticipação:

Indicadores	Sem apoio
TIR	-11,87%
VAL Taxa de 3,45%	-4 876 738,51 €