



Informação Privada e Confidencial

OCC - Casa do Contabilista Certificado

Estudo de Viabilidade Económica e Financeira
dezembro de 2019

BDO Consulting, Lda
Av. da República, nº 50, 10º
1069-211 Lisboa

ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS
Av. Barbosa du Bocage, n.º 45
1049-013 LISBOA

4 de dezembro de 2019

Exmos. Senhores,

De acordo com a solicitação de V. Exas. elaborámos o estudo de viabilidade económico-financeira para as casas do Contabilista Certificado, contendo o presente relatório as análises e as principais conclusões do trabalho efetuado.

Ficamos ao dispor de V. Exas. para prestar quaisquer esclarecimentos relativos ao conteúdo do presente relatório.

Com os nossos melhores cumprimentos, somos,
De V. Exas.
Atentamente,



Pedro Aleixo Dias
Client services Partner



Cristina Sousa Dias
Engagement Partner

Glossário

Abreviações	Significado
BDO	BDO Consulting, Lda.
EBITDA	Ganhos antes de juros, impostos, depreciações e amortizações.
ERPI	Estrutura Residencial para Pessoas Idosas
EVEF	Estudo de Viabilidade Económica e Financeira
FSE	Fornecimentos e Serviços Externos
m€	Milhares de euros
M€	Milhões de euros
n.a.	Não aplicável
n.d.	Não disponível
OCC / Ordem	Ordem dos Contabilistas Certificados
RL	Resultado Líquido
VAL	Valor Atual Líquido
VN	Volume de Negócios

Conteúdos

1. Sumário Executivo	4
2. Apresentação do Projeto	8
3. Benchmarking	21
4. Pressupostos do Modelo de Negócio	32
5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa	34
6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto	44
7. Resultados Previsionais de Concessão de Exploração	52
8. Resultados Indicativos de Exploração Imobiliária	55
9. Responsabilidade da BDO	57
ANEXOS	59

Secção 1

Sumário Executivo

1. Sumário Executivo

Tema	Observações
Âmbito e objetivo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A OCC, pretende desenvolver um Projeto para a criação da Casa do Contabilista Certificado em regime de Centro de Dia/Lar de Idosos, num imóvel situado na Avenida Almirante Gago Coutinho, nº121 e afetação parcial da delegação do Porto, situada no Largo 1º de dezembro nº11, para o mesmo fim. ▪ Neste contexto, o nosso trabalho consistiu na elaboração de um estudo de viabilidade económica e financeira, que permitirá à OCC avaliar qual a melhor solução a afetar às Casas do Contabilista Certificado de Lisboa e Porto.
Base da informação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A informação utilizada para a elaboração do relatório foram documentos entregues pela OCC em papel e via email. ▪ Procedemos à visita aos imóveis a serem afetos ao Projeto.
Metodologia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A metodologia de elaboração do estudo baseou-se em: <ul style="list-style-type: none"> - Pesquisa e enquadramento legislativo das atividades a considerar no EVEF; - Enquadramento dos imóveis alvo e do seu estado atual; - Condições dos imóveis vs requisitos mínimos legais; - Benchmark na perspetiva de exploração da atividade e na perspetiva de exploração imobiliária (arrendamento); - A Exploração da Atividade teve por base: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preços de mercado - Pesquisa por lares nas proximidades dos imóveis; ▪ Rentabilidade - Rácios da atividade nas cidades de Lisboa e Porto; ▪ Investimento - Preços médios de construção e de equipamentos; - A Exploração Imobiliária teve por base: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preços de mercado - preços de referência no mercado de arrendamento.
Legislação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ As atividades de residências sénior/lares de idosos estão reguladas pela Portaria nº 67/2012, de 21 de março, a qual estabelece a definição de estrutura residenciais para pessoas idosas (ERPI) e os requisitos da atividade. ▪ O funcionamento de Centros de Dia, por sua vez, estão regulados pelo Guião Técnico nº 8, aprovado pela Direção Geral de Ação Social. ▪ Outra legislação relevante para as atividades propostas: <ul style="list-style-type: none"> - Portaria 987/93 de 6 de outubro - condições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho; - Decreto-Lei nº 243/86, de 20 de agosto - quadro geral de requisitos de higiene, segurança e saúde dos trabalhadores; - Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto (alterado pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho) - condições de acessibilidade aos estabelecimentos de acesso público; - Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro - Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE); - Decreto-Lei nº 113/2006, de 12 de junho - Regulamentação da higiene dos géneros alimentícios.

1. Sumário Executivo

Tema	Observações
Projeto	<ul style="list-style-type: none">▪ O Projeto tem por base a afetação de dois imóveis para estabelecer as Casas do Contabilistas Certificados:<ul style="list-style-type: none">- O imóvel de Lisboa, foi construído em 1966 e, devido ao seu estado de conservação, necessita de obras de requalificação. Este imóvel será afetado integralmente à atividade, havendo já um parecer favorável da Segurança Social para o estabelecimento de uma ERPI com lotação de 22 residentes.- No imóvel do Porto será afeto à atividade de ERPI apenas o 3º piso. O imóvel encontra-se totalmente recuperado, sendo que este piso se encontra preparado para ser afeto à atividade de uma ERPI, com lotação de 30 residentes. Estão por realizar os investimentos em equipamento básico e a submissão do Projeto ao parecer da Segurança Social.
Benchmark	<ul style="list-style-type: none">▪ Foi elaborada a pesquisa de ERPI nas cidades de Lisboa e Porto, tendo como principal critério a proximidade dos imóveis da OCC.▪ O preço médio cobrado pelos estabelecimentos analisados aos utentes em regime de quarto duplo é de 1 640 €/mês, no caso de Lisboa.▪ No caso do Porto, foi apenas possível recolher informações de preços de duas residências de gama alta com oferta de serviços superior ao habitual do mercado.
Pressupostos de Exploração	<ul style="list-style-type: none">▪ Não foi incluída no nosso estudo a possibilidade da OCC compartilhar uma parte das mensalidades dos utentes das ERPI.▪ Os pressupostos operacionais da exploração das ERPI foram definidos tendo em consideração uma gestão eficiente e com know-how sobre o setor. <p>1. Exploração da Atividade de ERPI por parte da OCC</p> <p><u>Proveitos:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Os utentes suportam preço de mercado. O valor das mensalidades é variável de acordo com a tipologia de alojamento e o grau de dependência dos utentes;▪ Preços médios por utente da ERPI de Lisboa: (i) 1 679 € para não dependentes; (ii) 2 015 € para semi-dependentes.▪ Preços médios por utente da ERPI do Porto: (i) 1 427 € para não dependentes; (ii) 1 712 € para semi-dependentes.▪ Taxa de ocupação de 90% equivalente a uma ocupação total, ou seja, a ocupação máxima técnica possível, considerando a normal rotatividade dos utentes em cada uma das <p><u>Gastos:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Os pressupostos de gastos foram definidos de acordo com as praticas comuns do mercado e as condições físicas previstas para cada uma das ERPI, nomeadamente: (i) subcontratação do fornecimentos de refeições diárias; (ii) serviços médicos uma vez por semana e de fisioterapia duas vezes por semana; (iii) gastos com serviços externos de lavandaria e vigilância e (iv) estrutura de pessoal tal como definida legalmente.

1. Sumário Executivo

Tema	Observações
Pressupostos de Exploração (Cont.)	<p>1. Exploração da Atividade de ERPI por parte da OCC (cont.)</p> <p><u>Investimentos:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ A OCC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;▪ A rentabilidade anual servirá para compensar custos com investimento.▪ ERPI Lisboa:<ul style="list-style-type: none">- Obras de requalificação do imóvel: entre 700 m€ e 940 m€.- Equipamento básico: 121 m€.▪ ERPI o Porto:<ul style="list-style-type: none">- Equipamento básico: 142 m€. <p>2. Exploração da Atividade de ERPI por Terceiros</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Caso a OCC opte por ceder a exploração a uma entidade externa, os pressupostos operacionais serão os mesmos apresentados caso a exploração fosse efetuada pela própria OCC.▪ Neste caso, a Concessionária paga uma renda pela cedência da exploração.▪ O valor de renda foi estabelecido pelo valor máximo que permita à entidade Concessionária obter rentabilidades próximas do mercado. Assim a renda máxima possível para cada ERPI é de: (i) Lisboa - 80 m€/ano; (ii) Porto - 90 m€/ano <p>3. Exploração imobiliária</p> <ul style="list-style-type: none">▪ A título indicativo analisámos a rentabilidade possível da exploração imobiliária dos imóveis do Porto e de Lisboa, tendo por base os valores praticados no mercado de arrendamento de escritórios.▪ De acordo com os dados obtidos junto da consultora CBRE a renda indicativa para ambos os imóveis é de 17 €/m², o que perfaz uma renda máxima anual de 230 m€, no caso do imóvel de Lisboa e de 144 m€ no caso do imóvel do Porto.
Principais conclusões	<ul style="list-style-type: none">▪ O EBITDA médio espectável para a exploração de ambas as ERPI pela OCC é de 29% do volume de negócios.▪ Considerando os pressupostos apresentados, o VAL dos projetos de exploração das ERPI de Lisboa e do Porto, pela OCC, são inferiores ao valor contabilístico dos respetivos imóveis (valor de aquisição + investimento). Refira-se também que o valor contabilístico dos imóveis poderá estar abaixo ao seu valor atual, tendo em consideração o atual dinamismo do mercado imobiliário em ambas as cidades.▪ No caso da conceção de exploração a uma entidade externa, a rentabilidade obtida pela OCC com a renda de concessão corresponde a um montante reduzido face aos investimentos efetuados/a efetuar pela OCC (investimento já realizado na compra dos imóveis + investimento adicional necessário) e face ao custo de oportunidade de arrendamento/venda dos imóveis para outros fins.

Secção 2

Apresentação do Projeto Casa do Técnico Oficial de Contas

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.1. Visão geral do projeto

- O projeto Casa do Contabilista Certificado tem como objetivo oferecer um serviço de Lar de Idosos ou Centro de Dia aos membros sénior da Ordem, promovendo uma perspetiva de envelhecimento ativo, saudável, bem-sucedido e participativo.
- O projeto conta com dois edifícios adquiridos pela Ordem, situados no centro do Porto e numa zona de destaque em Lisboa, com o objetivo de estabelecer um lar de idosos ou centro de dia para os contabilistas certificados que se encontrem aposentados, sendo mais uma medida desenvolvida pela Ordem de carácter social, dentro das várias já praticadas, que visa promover a solidariedade entre os membros da profissão.
- Para além dos quartos e zonas comuns (sala de convívio/atividades e refeições), ambos os estabelecimentos deverão contar com áreas de apoio, como receção, cozinha simplificada, lavandaria, salas para pessoal, técnicos e serviços administrativos.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.2. Enquadramento Legal - Lar de Idosos

- A atividade das residências assistidas está regulada pela [Portaria 67/2012](#), que veio substituir o Despacho Normativo n.º 12/98, de 25 de fevereiro, e tem como objetivo central uniformizar a legislação já existente, garantir uma prática harmonizada ao nível das regras e definir condições de organização, funcionamento e instalação, a que devem obedecer as estruturas residenciais para pessoas idosas.
- Na base desta portaria está o conceito de [estrutura residencial](#) para pessoas idosas (ERPI), que se entende como sendo o estabelecimento para alojamento coletivo, de utilização temporária ou permanente, em que sejam desenvolvidas atividades de apoio social e prestados cuidados de enfermagem.
- Destina-se à habitação de pessoas com [idade igual ou superior a 65 anos](#). Pode estender-se igualmente a pessoas adultas de idade inferior a 65 anos, decorrente de situações de exceção devidamente justificadas e ainda a proporcionar alojamento em situações pontuais, decorrentes da ausência, impedimento ou necessidade de descanso do cuidador.
- A capacidade das ERPI pode variar entre [4 e 120 residentes](#). Organiza-se por unidades funcionais, que correspondem a um conjunto de áreas fisicamente agrupadas e equipadas, para o alojamento dos residentes e para a prestação dos serviços previstos. A capacidade máxima de cada unidade funcional é de 60 residentes. Quando a capacidade da estrutura residencial for até 80 residentes, é dispensada a obrigatoriedade de existência de unidades funcionais.
- A estrutura residencial deve estar [inserida na comunidade](#), preferencialmente em local servido por transportes públicos, e ter acesso fácil a pessoas e viaturas. Deve funcionar, preferencialmente, em edifício autónomo ou num conjunto edificado autónomo, em obediência com parâmetros espaciais, conducentes ao bem-estar dos residentes e à facilidade no desenvolvimento das tarefas dos prestadores de serviços .
- A Portaria estabelece que as ERPI deverão ser compostas por: Receção, Direção, Serviços técnico-administrativos, Instalações para o Pessoal, Área de Convívio e Atividades, Área de Refeições, Alojamento, Cozinha e Lavandaria, Serviços de Enfermagem e Serviços de Apoio. Quando exista mais do que uma unidade funcional, cada unidade é autónoma no que se refere às áreas funcionais referidas.
- É também estabelecido um conjunto de [atividades e serviços](#) que devem ser prestados na residência, nomeadamente: Alimentação; Cuidados de higiene pessoal; Tratamento de roupa; Higiene dos espaços; Atividades de animação sociocultural, lúdico-recreativas e ocupacionais; Apoio no desempenho das atividades da vida diária; Cuidados de enfermagem, bem como o acesso a cuidados de saúde e Administração de fármacos, quando necessários.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.2. Enquadramento Legal - Lar de Idosos (cont.)

- A Portaria 67/2012 preconiza diversos rácios entre o número de residentes e a estrutura de recursos humanos de forma a salvaguardar os requisitos de qualidade e assistência. Desta forma, para além da direção técnica (assegurada por um técnico com formação superior em ciências sociais e do comportamento, saúde ou serviços sociais e, preferencialmente, com experiência profissional para o exercício das funções), a estrutura residencial deve dispor de pessoal que assegure a prestação dos serviços 24 horas por dia, assegurando no mínimo:

	Animador Sociocultural	Enfermeiro	Ajudante de Ação Direta(*)	Cozinheiro	Ajudante de Cozinha	Encarregado de Serviços Domésticos	Auxiliar
Por cada 40 Residentes	1	1					
Por cada 8 Residentes			1				
Por cada 20 Residentes			1 (Serviço Noturno)		1		1
Estabelecimento (>40 Residentes)				1		1	

*Ajudante de Ação Direta - Trabalha diretamente com idosos, quer individualmente, quer em grupo, tendo em vista o seu bem estar (DL n.º 414/99)

- Sempre que a estrutura residencial acolha idosos em situação de grande dependência, deverá considerar-se 1 enfermeiro por cada 20 residentes, 1 ajudante de ação direta por cada 5 residentes e 1 empregado auxiliar por cada 15 residentes.
- Nos casos em que os serviços de higiene do ambiente, de tratamento de roupa e de confeção de refeições sejam objeto de contratualização externa pode dispensar-se o pessoal de cozinha e de limpeza.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.2. Enquadramento Legal - Lar de Idosos (cont.)

- Para além da estrutura humana, a Portaria 67/2012 define as características e dimensões mínimas das **Áreas Funcionais**, bem como dos **Alojamentos**:

Área Funcional	Salas/Zonas	Área Mínima (m ²)	Observações	Exceções
Área Funcional de Receção	Receção	9	Instalação sanitária separada por género e mobilidade condicionada	-
Área Funcional de Direção, Serviços Técnicos e Administrativos	Gabinete de Direção	10	Sala de reuniões quando capacidade for >40 residentes, de 10 m ²	(i) Gabinete Administrativo pode ser dispensado desde que fiquem asseguradas as funções administrativas
	Serviços Técnico-Administrativos	10	2 m ² por posto trabalho	(ii) Instalação Sanitária pode ser dispensada se houver outra na proximidade (área min 3 m ²)
Área Funcional de Convívio e Atividades	Convívio e Atividade	15	2 m ² por residente (80% dos residentes em simultâneo);	Instalações sanitárias podem ser dispensadas desde que haja proximidade entre esta área funcional e as instalações previstas para a sala de refeições
			Instalações Sanitárias com 4,84 m ² separadas por género e mobilidade condicionada (1 cabine/10 residentes)	
Área Funcional de Refeições	Refeições	20	Edifícios a adaptar a sala de convívio e atividades comuns à sala de refeições, a área mínima é de 30 m ²	Instalações sanitárias podem ser dispensadas desde que haja proximidade entre esta área funcional e as instalações previstas para a sala de convívio e atividades
			2 m ² por residente (80% dos residentes em simultâneo);	
Área Funcional de Instalações para o Pessoal	Pessoal	10	Instalações sanitárias separadas por género e para mobilidade condicionada (1 cabine/10 residentes);	-
			Edifícios a adaptar a sala de refeições comuns à sala de convívio e atividades, a área mínima é de 30 m ²	
Área Funcional de Cozinha e Lavandaria	Cozinha e Lavandaria	10	Sala de descanso, vestiário e instalação sanitária completa, incluindo bases de duche, com área mínima de 3,5 m ²	-
			12	
Área Funcional de Serviços de Enfermagem	Gabinete de Enfermagem	12	Deverá ter lavatório e marquesa na sala e Instalação Sanitária de 3,5 m ²	Instalação Sanitária poderá ser dispensada desde que haja uma na proximidade
Área de Serviços de Apoio	Depensa e Arrumos	n.a.	Amazenagem de arrumação de equipamento; Devem incluir arrecadações gerais, de géneros alimentícios e de equipamentos e produtos de higiene	-

Área Funcional de Alojamento	Área mínima dos quartos	Observações
Tipologia dos Quartos	Individuais	10 m ²
	Casal	12 m ²
	Duplo	16 m ²
	Triplo	20,5 m ²
		Instalações Sanitárias por quarto com área mínima de 4,5 m ²
		Sala de estar/Copa na proximidade de cada agrupamento de quartos com 12 m ²
		Compartimento de sujos por cada piso
		Deve existir um banho geriátrico, perto dos quartos, com área mínima de 10 m ²

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.3. Enquadramento Legal - Centro de Dia

- As normas reguladoras do funcionamento dos Centros de Dia, são definidas pelo [Guião Técnico n.º 8](#), aprovado pela Direção Geral da Ação Social, em 1996.
- Este estabelece que o Centro de Dia é uma resposta social desenvolvida em equipamento, que consiste na prestação de um conjunto de serviços que contribuem para a manutenção dos idosos no seu meio sócio-familiar, podendo atuar como um serviço autónomo ou integrado numa estrutura já existente (lar, centro comunitário ou estrutura polivalente).
- Os principais objetivos destes estabelecimentos são a prestação de serviços de necessidades básicas, de apoio psico-social, e o fomento das relações interpessoais ao nível dos idosos e destes com outros grupos etários, a fim de evitar o isolamento, sendo que, para a prossecução destes objetivos, o Centro de dia deverá disponibilizar às pessoas idosas as diversas formas de ajuda adequadas a cada situação.
- Os principais serviços e áreas funcionais que deverão estar incluídas nestes estabelecimentos são as seguintes:

Serviços	Área Funcional	Observações
Refeições	Área de Refeições	Deve incluir refeitório, cozinha e despensa
Convívio/Ocupação	Área Técnica/Administrativa	-
Cuidados de Higiene	Áreas de Higiene	Deve incluir Instalações Sanitárias, banhos e outros serviços, como por exemplo cabeleireiro e pedicura
Tratamento de roupas	Área de tratamento de roupas	Zona húmida, zona seca, estendal e arrumos
Férias organizadas	Área Técnica/Administrativa	-

- O Centro de Dia, além dos referidos serviços, poderá desenvolver refeições ao domicílio, serviços de apoio domiciliário e acompanhamento temporário, sendo que, para este último, deverá estar dotado de uma área funcional de alojamento temporário, que comportará um espaço dimensionado para 4 camas.
- O utilizador do Centro de Dia poderá aceder aos serviços prestados pelo estabelecimento, de acordo com três modalidades:
 - Pagamento de uma [quota mensal](#), usufruindo do estatuto de associado, que lhe dará um sentimento de maior pertença e participação;
 - Pagamento unitário pelos [serviços](#) existentes, de acordo com as condições e preços estabelecidos no regulamento interno;
 - Pagamento de uma [mensalidade](#) pelos serviços prestados.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.3. Enquadramento Legal - Centro de Dia (cont.)

- Existe liberdade para cada Centro definir os horários de funcionamento das atividades e dos turnos de refeições, de acordo com as necessidades locais, interesses e os recursos disponíveis.
- O utilizador tem o direito de usufruir das ajudas adequadas à sua situação e que se situem no âmbito das atividades do Centro de Dia, participar nas atividades, com base nos seus interesses e disponibilidade e exigir respeito pela sua identidade, personalidade e privacidade, sendo que também tem o dever de cumprir as regras expressas no regulamento interno e compartilhar nos custos dos serviços prestados ou das atividades usufruídas, de acordo com o estabelecido.
- O estabelecimento deverá contar com uma equipa de pessoal habilitada para a prossecução das atividades do estabelecimento, sendo que este deve ser gerido por um diretor técnico, responsável pela organização e desenvolvimento dos serviços.
- A equipa de pessoal poderá ser própria do Centro, pessoal de outras estruturas e voluntários devidamente enquadrados.
- Quando o Centro de Dia desenvolver serviços de apoio domiciliário, deverá integrar nos seus quadros de pessoal ajudantes familiares, que segundo o regulamentado no [Guião Técnico n.º 7](#), destinado ao Serviço de Apoio Domiciliário, deverá contar com um técnico para cada 6 utentes.
- O quadro tipo de pessoal para **30 utilizadores** deverá apresentar-se da seguinte forma:

Pessoal	Nº de Unidades
Director Técnico a)	1
Técnico de Animação	1
Ajudante de Centro de Dia	1
Ajudante Familiar	1 (por cada 6 utilizadores)
Motorista	1
Cozinheira	1
Empregado Auxiliar	1

a) Em Centro de Dia com menos de 30 utilizadores, o diretor técnico deve acumular as funções de técnico de

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.4. Enquadramento Legal - Funcionamento do Estabelecimento

- De acordo com a [Portaria 987/93 de 6 de outubro](#), que estabelece as prescrições mínimas de segurança e de saúde nos locais de trabalho, previstas no Decreto-Lei nº347/93, de 1 de outubro, as condições do estabelecimento deverão estar em concordância com as normas mínimas aplicadas na referida Portaria.
- Desta forma, o estabelecimento deverá estar alinhado com as áreas mínimas por trabalhador já descontando o espaço de mobiliário (1,80m²), a cubagem mínima de ar por trabalhador (10,50m³), assim como a circulação de ar puro no edifício, a desobstrução das vias de emergência, largura das vias de circulação e a existência de locais de descanso e suas dimensões mínimas por trabalhador, entre outros requisitos.
- Além das condições mínimas de segurança e saúde no local de trabalho, é aprovado pelo [Decreto-Lei nº 243/86, de 20 de agosto](#), o [Regulamento Geral de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, de Escritório e Serviços](#) que define o quadro geral de requisitos a observar, por forma a assegurar a higiene, segurança e saúde dos trabalhadores seguindo as orientações da Organização Internacional do Trabalho.
- Este último documento legislativo estabelece uma área útil por trabalhador de 2 m² e um volume mínimo por trabalhador de 10 m³, assim como a periodicidade de limpeza dos locais e a regulação da atmosfera de trabalho, como a medição da temperatura ou da humidade, a iluminação ou o ruído. O documento estabelece ainda a superfície mínima dos refeitórios em função do número máximo de pessoas, sendo que até 25 pessoas deverá ter no mínimo 18,5 m² e a partir da 26ª pessoa e até à 74ª deverá ser acrescido de 0,65 m² por pessoa.

- O [Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto](#), e últimas alterações no [Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho](#), definem as condições de acessibilidade aos edifícios afetos à administração pública ou regional, equipamentos coletivos e outros estabelecimentos de acesso público, cujos acessos efetuados através da via pública devem ser dotados de um percurso seguro e confortável acessível a todos, garantindo, assim, os direitos de pessoas com mobilidade condicionada.
- Tendo em conta que os estabelecimentos a desenvolver no Projeto acolherão pessoas idosas, as acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida estão definidas na presente Lei, como: (i) a utilização de rampas, que deverão possuir a menor inclinação possível; (ii) as dimensões de escadas em via pública ou em qualquer tipo de estabelecimentos; (iii) o número de lugares de mobilidade reduzida por parque de estacionamento; (iv) as instalações sanitárias, que deve ser constituída uma em específico para mobilidade reduzida; entre outras especificidades relevantes para a atividade definida no Projeto, como a regulamentação acerca de ascensores e outras acessibilidades, principalmente para pessoas com mobilidade reduzida.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.4. Enquadramento Legal - Funcionamento do Estabelecimento (cont.)

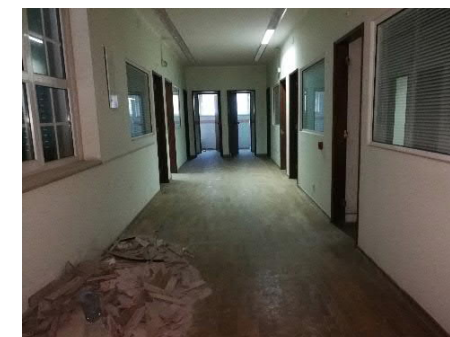
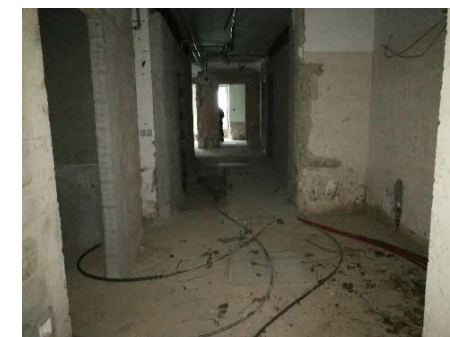
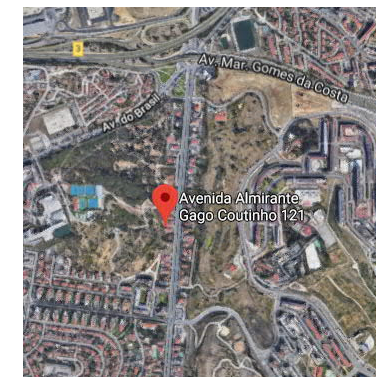
- É também aplicável, para projetos deste tipo, legislação relacionada com o regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios, aprovado com o [Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de dezembro](#), sendo que nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 15º do mesmo, a [Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro](#) (Anexo 12), aprova o [Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios \(SCIE\)](#).
- Os objetivos deste tipo de legislação são os de limitar e reduzir a probabilidade de ocorrência e o desenvolvimento de incêndios, assim como garantir a segurança das pessoas, facilitando a evacuação do edifício e permitir a intervenção eficaz e segura dos meios de socorro, prevendo que estes edifícios estejam servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro, sendo que mesmo que em domínio privado devem possuir ligação permanente à rede viária pública.

- A higiene dos géneros alimentícios é regulada de acordo com o [Regulamento \(CE\) nº 852/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho de 29 de abril](#), executado em Portugal pelo [Decreto-Lei nº 113/2006, de 12 de junho](#), definindo competência à [ASAE](#) e à [Direção-Geral de Veterinária \(DGV\)](#) de inspeção e fiscalização do cumprimento das normas de higiene e segurança alimentar e as regras específicas de higiene aplicáveis aos géneros alimentícios de origem animal, assim como a aplicação do regime sancionatório às entidades incumpridoras.
- De acordo com a mesma consideração, as contraordenações são puníveis com coima no montante mínimo de [500 €](#) e máximo de [3 750 €](#) ou [44 890 €](#), consoante o agente sancionado seja pessoa singular ou coletiva, respetivamente.

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.5. Apresentação dos Imóveis - Lisboa

- O edifício a ser considerado como Centro de Dia ou Lar de Idosos em Lisboa situa-se na Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 121.
- O imóvel está localizado numa das principais artérias da zona norte/oriental da cidade e a 3 km do Aeroporto. Está servida de zonas verdes e transportes públicos (Carris).
- O edifício, construído em 1966, conta com uma área de terreno total de 1 000 m² e uma área de implementação do edifício de 689 m², estando o seu valor patrimonial avaliado em cerca de 1 M€, determinado no ano de 2014.
- O prédio conta com 29 divisões dispersas pelos seus 4 pisos (um piso abaixo do nível do solo e um piso de sótão, para utilização como arrumos).
- No piso abaixo do nível do solo existem salas que poderão ser usadas para gabinetes de administração ou sala de reuniões/atividades e 17 lugares de garagem para estacionamento.
- O prédio encontra-se atualmente em condições gerais de conservação razoáveis, sendo necessárias obras de requalificação, tendo em vista as áreas e requisitos mínimos para a instalação de uma ERPI ou Centro de Dia. Além do investimento com obras, será necessário equipar as instalações com os equipamentos básicos para cada zona funcional.
- O Projeto para a exploração de uma ERPI neste edifício já obteve parecer favorável da Segurança Social, tendo sido emitido a 23 de maio de 2017.
- Foram iniciadas obras de conversão do imóvel para a atividade de ERPI. No entanto, as mesmas foram interrompidas em fase inicial.



2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.5. Apresentação dos Imóveis - Lisboa (cont.)

Áreas do Edifício

- De acordo com a dimensão das áreas comuns e de residência do imóvel, a capacidade máxima com parecer favorável da Segurança Social para a ERPI será de 22 residentes.
- As zonas comuns deverão estar servidas e equipadas com instalações sanitárias com separação de sexo e que permita também a utilização por pessoas com mobilidade reduzida. No piso 1 é proposta a existência de um espaço para banho geriátrico, com uma área de 10 m², dando resposta ao regulamentado.
- Além dos espaços referidos no quadro à direita, o edifício contará com uma cozinha simplificada, uma vez que a confeção dos alimentos deverá ser efetuada por uma entidade externa; uma lavandaria, para a receção, depósito e separação da roupa, uma vez que os serviços de tratamento da roupa serão efetuados também por entidade externa; e uma área de serviços de apoio, com fins de armazenagem de equipamento e outros produtos necessários ao funcionamento da estrutura residencial, localizado no sótão.
- Além dos quartos, apresentados no quadro à direita, todos os restantes espaços apresentam áreas mínimas superiores ao legislados, sendo que está ainda proposto que em cada piso exista uma sala de estar e copa de apoio aos quartos, assim como espaços destinados a rouparia.

Designação do Espaço	Área Proposta (m ²)	Requisitos mínimos (m ²)*
Área de receção	18,7	9
Gabinete técnico/Atendimento	10,75	10
Direção	10,5	10
Técnicos/Sala de reuniões	10	10
Núcleo de Instalações sanitárias ¹	3	3
Sala de pessoal/vestiário	11,7 + 6,5	10
Instalações Sanitárias	4,41	3,5
Sala de atividades	35,3	35,3
Sala de refeições	35,57	35,2
Sala de Enfermagem	11,6	n.a.

*De acordo com a Portaria n.º 67/2012, de 21 de março de 2012

¹Situadas junto à área de direção, serviços técnicos e administrativos

Tipo de quarto	Área Proposta* (m ²)	Área Mínima (m ²)
Individual	≥10,35	10
Casal	≥12,35	12
Duplo	≥16,65	16
Triplo	≥21,51	20,5

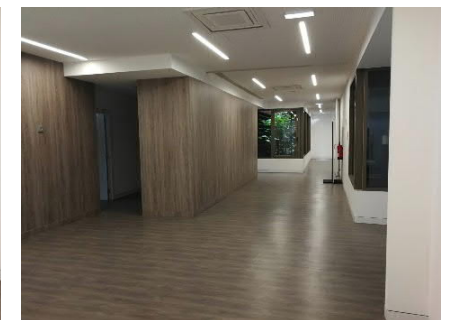
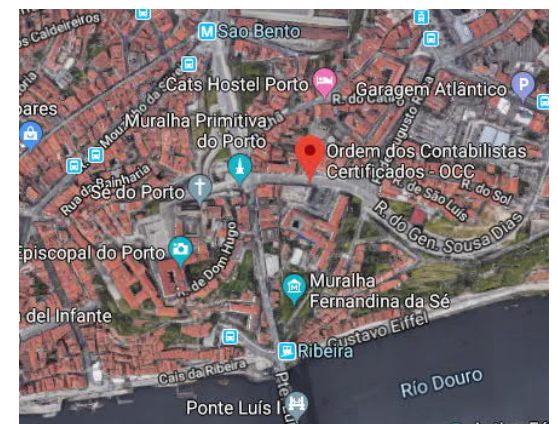
*de acordo com a Portaria nº 67/2012, de 21 de março de 2012

Piso	Nº de quartos individuais	Nº de quartos casal	Nº de quartos duplos	Nº de quartos triplos	Nº total de quartos
1º Piso	2	1	1	0	4
2º Piso	2	2	2	2	8
Total	4	3	3	2	12

2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.6. Apresentação dos Imóveis - Porto

- A Casa do Contabilista Certificado do Porto estará localizada no 3º piso do edifício da delegação do Porto da OCC, situado no Largo 1º de dezembro, n.º 43, 4050-115 Porto.
- O edifício foi construído em 2005, conta com uma área bruta de construção de 4.240 m² dispersa pelos seus 6 pisos (dos quais 2 são garagens).
- Atualmente é utilizado pela OCC para diversos fins, sendo que nos seus 1º e 2º pisos situam-se os escritórios, salas de formações e um auditório com 1100 lugares. O edifício inclui ainda no piso -1 uma garagem de 18 lugares e no 4º e último piso um open space e um terraço atualmente utilizado, essencialmente, para eventos promovidos pela OCC.
- Em anexo, são apresentadas as plantas do piso que será utilizado para o desenvolvimento da atividade apresentada no presente Estudo, de acordo com o projeto de arquitetura desenvolvido pela empresa Ricardo Azevedo Arquitecto.
- Atualmente, o 3º piso (assim como todo o edifício) encontra-se já remodelado para efeitos de utilização como ERPI, estando apenas em falta equipar os quartos, gabinetes e zonas comuns, para o desenvolvimento da atividade.



2. Apresentação do Projeto Casa do Contabilista Certificado

2.6. Apresentação dos Imóveis - Porto (Cont.)

Áreas do Edifício

- Segundo o Projeto de arquitetura, o piso onde será construída a Casa do Contabilista Certificado do Porto, deverá incluir um total de 17 quartos, incluindo: 8 quartos de casal, 5 quartos duplos e 4 quartos individuais, perfazendo uma lotação máxima de 30 residentes.
- Além dos referidos espaços, estão ainda incluídos espaços de rouparia e compartimento de sujos com 6,8 m² e 5,54 m², respetivamente.
- O núcleo de instalações sanitárias compreende 5 casas de banho, separadas por género e com acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida e encontra-se perto dos gabinetes e das zonas comuns.
- Todos os quartos apresentam instalações sanitárias, com áreas entre os 5,59 m² e os 7,05 m², sendo que um dos quartos de casal possui uma área maior (10,10 m²), para a realização de banhos assistidos.
- De referir que o projeto deverá ser ainda submetido para aprovação de parecer da Segurança Social, de forma a averiguar se as instalações projetadas cumprem os requisitos mínimos para a operação de ERPI. No entanto, tal como apresentado na tabela ao lado, aferimos que as instalações projetadas cumprem os requisitos mínimos previstos na Portaria nº 67/2012, de 21 de março.

Designação do Espaço	Áreas Propostas (m ²)	Requisitos mínimos (m ²)*
Área de Recepção	25,62	9
Gabinete Técnico	11,41	10
Gabinete de Direção	11,41	10
Instalações Sanitárias (IS) - Quartos	5,59 - 10,1	4,5
Núcleo de Instalações Sanitárias ¹	2,93 - 5	3
IS - Gabinete Enfermagem/Médico	3,5	3,5
Gabinete de Enfermagem/Médico	12	12
Sala de Refeirório + Atividades	49,06	48
Cozinha Simplificada/Copa + Despensa	9,61	n.a.
Sala de Convívio	62,88	48
Sala de TV	19,23	15

*De acordo com a Portaria nº67/2012, de 21 de março de 2012

¹Deverá ter separação por género e acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida

Tipo de quarto	Área Mínima* (m ²)	Área Proposta (m ²)
Individual	10	≥12,73
Casal	12	≥13,43
Duplo	16	≥16,04
Tripla	20,5	n.a.

*de acordo com a Portaria nº 67/2012, de 21 de março de 2012

	Nº de quartos individuais	Nº de quartos casal	Nº de quartos duplos	Nº total de quartos
Total de quartos	4	8	5	17
Residentes	4	16	10	30

Secção 3

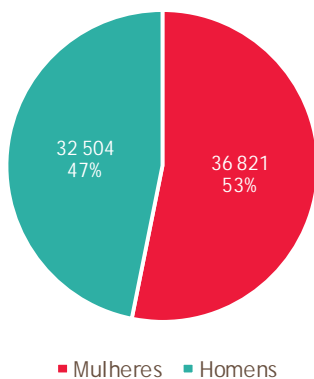
Benchmarking

3. Benchmarking

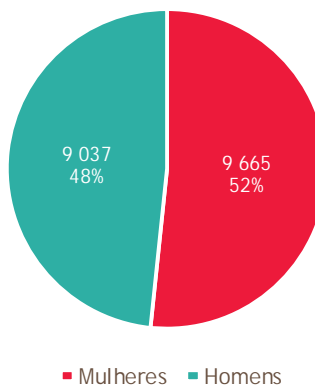
3.1. Mercado - Beneficiários

- Os principais beneficiários do Projeto serão os membros associados da OCC, que poderão usufruir das instalações e serviços prestados quando se encontrarem aposentados e com necessidade de acompanhamento especial numa altura avançada da sua vida.
- Desta forma, o universo de beneficiários deste Projeto são os 69 325 membros registados na Ordem (a 31 de dezembro de 2018), dos quais cerca de 18 702 pertencentes ao distrito de Lisboa e 13 136 ao distrito do Porto.

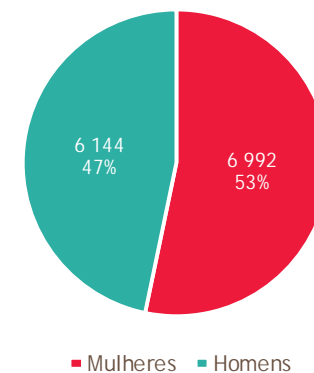
Distribuição de membros da OCC por género



Distribuição de membros da OCC no distrito de Lisboa por género



Distribuição de membros da OCC no distrito do Porto por género



3. Benchmarking

3.2. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes

- Além dos projetos de ERPI criados por instituições semelhantes à OCC, foram ainda analisados, para efeitos de benchmarking, os estabelecimentos residenciais para idosos situados nos arredores dos imóveis destinados ao projeto, em Lisboa e no Porto.
- Assim, no caso de Lisboa, foram identificados 2 estabelecimentos na Avenida Almirante Gago Coutinho e 4 no bairro de Alvalade, sendo que o preço médio cobrado por quarto duplo é de 1 640 €/mês.

Zona	Designação	Ano de abertura	Capacidade	Preço * (€)
Almirante Gago Coutinho	Casa de Repouso Almirante	1989	32	1 650
Almirante Gago Coutinho	Casa de Repouso Jardim Maria Alice	n.d.	34	1 600

* Preço referente a quarto duplo
Valores incluem IVA

Zona	Designação	Ano de abertura	Capacidade	Preço (€)
Alvalade	Casa de Repouso Santa Luzia	1978	10	A partir de 1 500
Alvalade	Residência TernurAlecrim	n.d.	17	n.d.
Alvalade	Residência Sénior Alvalade	n.d.	26	A partir de 1750
Alvalade	Lar o Bom Pastor	1973	26	n.d.
Areeiro	Residência Sénior Domus Areeiro	2017	120	A partir de 1700

Valores incluem IVA

- No caso do Porto, foram identificadas 3 estruturas residenciais para idosos, nos arredores do edifício da OCC, mais concretamente na zona do Bonfim. Foram ainda identificados mais estabelecimentos residenciais para idosos, em outras zonas da cidade.

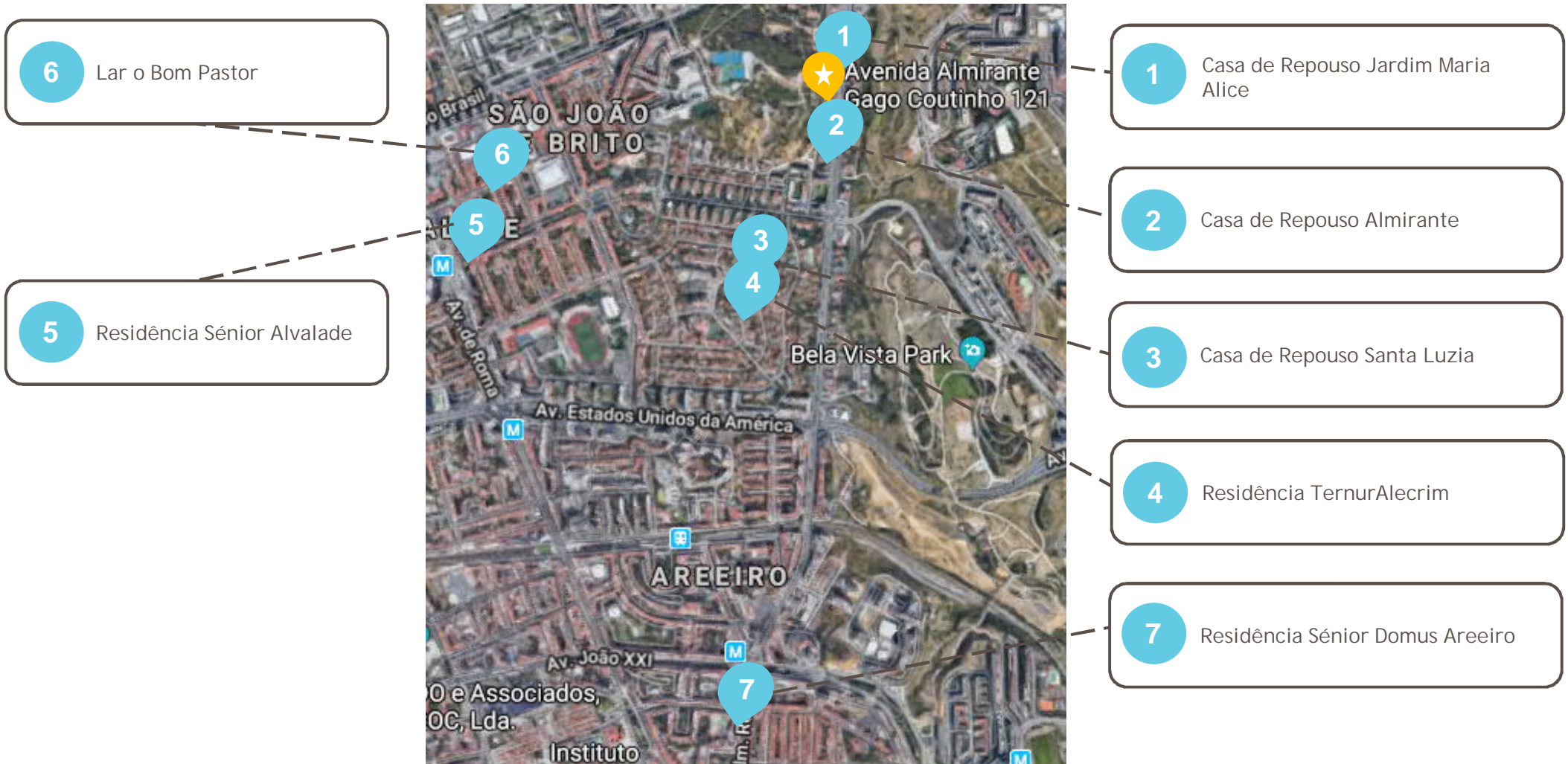
Zona	Designação	Ano de abertura	Capacidade	Preços (€)
Boavista	Carlton Life Júlio Dinis	n.d.	80	A partir de 1 800
Cedofeita	Centro Social Paroquial de Cedofeita - Lar de São Martinho	1986	28	n.d.
Bonfim	Casa de Repouso Serenidade	2009	10	n.d.
Bonfim	Casa de Repouso Ferreira Cardoso	n.d.	10	n.d.
Bonfim	Lar Santo Onofre	2009	10	n.d.
Cedofeita	Residência Sénior Montepio Breiner	2008	119	A Partir de 1 980

Valores incluem IVA

- De acordo com a nossa análise às ERPI concorrentes na cidade do Porto, constatamos que:
 - A maioria trata-se de ERPI de pequena dimensão;
 - A Carlton Life Júlio Dinis e a Residência Sénior Montepio Breiner são residências de gama alta com oferta de serviços superior ao habitual no mercado.

3. Benchmarking

3.2.1. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Lisboa)



3. Benchmarking

3.2.1. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Lisboa) - (cont.)

Casa de Repouso Jardim Maria Alice

- Esta ERPI situa-se ao lado do edifício da OCC destinado à construção da Casa do Contabilista Certificado, no nº 123 da mesma avenida.
- O estabelecimento tem capacidade para acolher 34 residentes.
- A ERPI prima pela existência de um jardim, elevador e excelente localização.
- O preçário disponível diz respeito a quartos duplos, fazendo distinção entre idosos autónomos e dependentes.

Quarto Duplo	Preço (€/mês)
Autónomos	1 600
Dependentes	1 650

- No quadro em baixo, apresentamos os serviços incluídos e não incluídos na mensalidade para qualquer tipologia de quarto ou nível de dependência.

Serviços Incluídos	Serviços Não Incluídos
Assistência Médica	Medicamentos
Assistência de Enfermagem	Exames médicos
Fisioterapia	Despesas Hospitalares
Animação Socio-Cultural	Transportes
Higiene	Fraldas
Alimentação	Cabeleireiro
Tratamento de Roupa	-



3. Benchmarking

3.2.1. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Lisboa) - (cont.)

Casa de Repouso Almirante

- Em semelhança com a Casa de Repouso Jardim da Maria Alice, a Casa de Repouso Almirante situa-se na Avenida Almirante Gago Coutinho.
- O estabelecimento tem capacidade máxima para 32 residentes.
- A sua localização central é uma vantagem do estabelecimento, assim como o seu espaço exterior com jardim.
- Pelas informações recolhidas, sabemos que a mensalidade se fixa em 1 650 € por residente em quarto duplo.
- Não dispomos de informação relativamente a preços para outras tipologias de quarto ou níveis de dependência.
- Os serviços incluídos e não incluídos na mensalidade são os seguintes:

Serviços Incluídos	Serviços Não Incluídos
6 Refeições diárias, confeccionadas no local	Acompanhamento Hospitalar
Fisioterapia de manutenção 2x semana	Medicação
Médico assistente 1x semana	Material Descatável
Animação Socio-Cultural diária	Material de Enfermagem
Serviço de Enfermagem diária	-
Serviços de Engomadoria e Lavandaria	-



3. Benchmarking

3.2.1. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Lisboa) - (cont.)

Residência Sénior Alvalade

- Situado na praça de alvalade nº14, no mesmo bairro das ERPI anteriores, a Residência Sénior Alvalade tem capacidade para acolher 26 idosos nos seus 700 m² distribuídos por 5 pisos.
- A Residência Sénior de Alvalade oferece 10 quartos duplos, 3 quartos individuais e um quarto triplo, todos equipados com camas articuladas elétricas, roupeiros individuais, sistema de climatização, sistema de assistência e alarme, televisão LCD com canais por cabo e WI-FI.

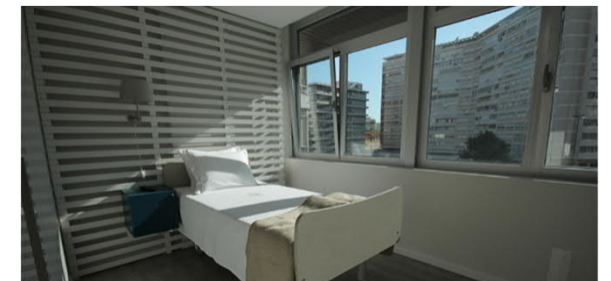
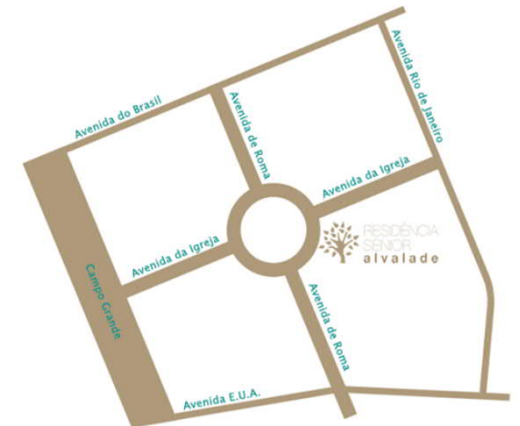


Serviços Incluídos	Serviços Adicionais
Alojamento	Fisioterapia Clínica
Alimentação Cuidada e adequada às patologias	Terapia da Fala
Higiene Pessoal, incluindo produtos corrente de higiene	Acompanhamento Psicológico
Tratamento e lavagem de roupa	Estética, Cabeleireiro e Barbearia
Vigilância permanente	Podologista
Cuidados médicos e enfermagem	Massagista
Fisioterapia individual e em grupo	Dentista
Animação sociocultural	Fornecimento de medicamentos
Internet e TV cabo	Meios auxiliares de locomoção
-	Acompanhamento em deslocações ao exteriores

Tipologia	Preço* (€/mês)
Quarto Individual	2 100
Quarto duplo	1 850
Quarto triplo	1 750

* Valor de inscrição 50 €

Pisos	Áreas Funcionais
1	Gabinete médico, banho geriátrico, sala de pessoal e administração
3	Sala de estar, sala de refeições, espaço de biblioteca, jogos e cibernética
Entre 2 e 5	Alojamento



3. Benchmarking

3.2.1. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Lisboa) - (cont.)

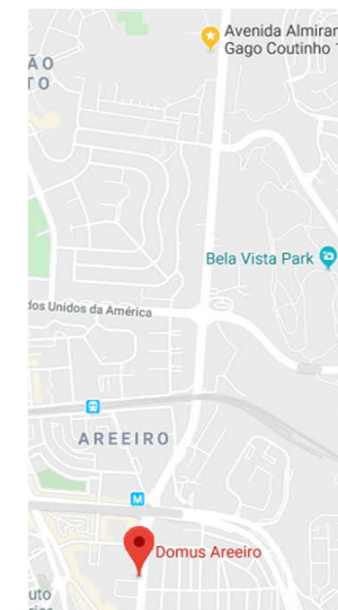
Residência Sénior Domus Areeiro

- A Residência Sénior Domus Areeiro foi inaugurada no dia 14 de janeiro de 2019. No entanto, segundo os responsáveis da mesma, a evolução da atividade tem sido bastante positiva, apresentando uma taxa de ocupação crescente.
- A lotação desta ERPI é de 120 residentes, dispendo de quartos duplos, individuais e apartamentos T0, sendo que todos os quartos possuem wc privado adaptado, TV e ar condicionado.
- As principais infraestruturas do estabelecimento são as seguintes:

Infraestruturas
Enfermaria
Ginásio
Cabeleireiro
Sala de terapia ocupacional
Sala de Massagens
Sala de eletroterapia
Zonas comuns e de convívio

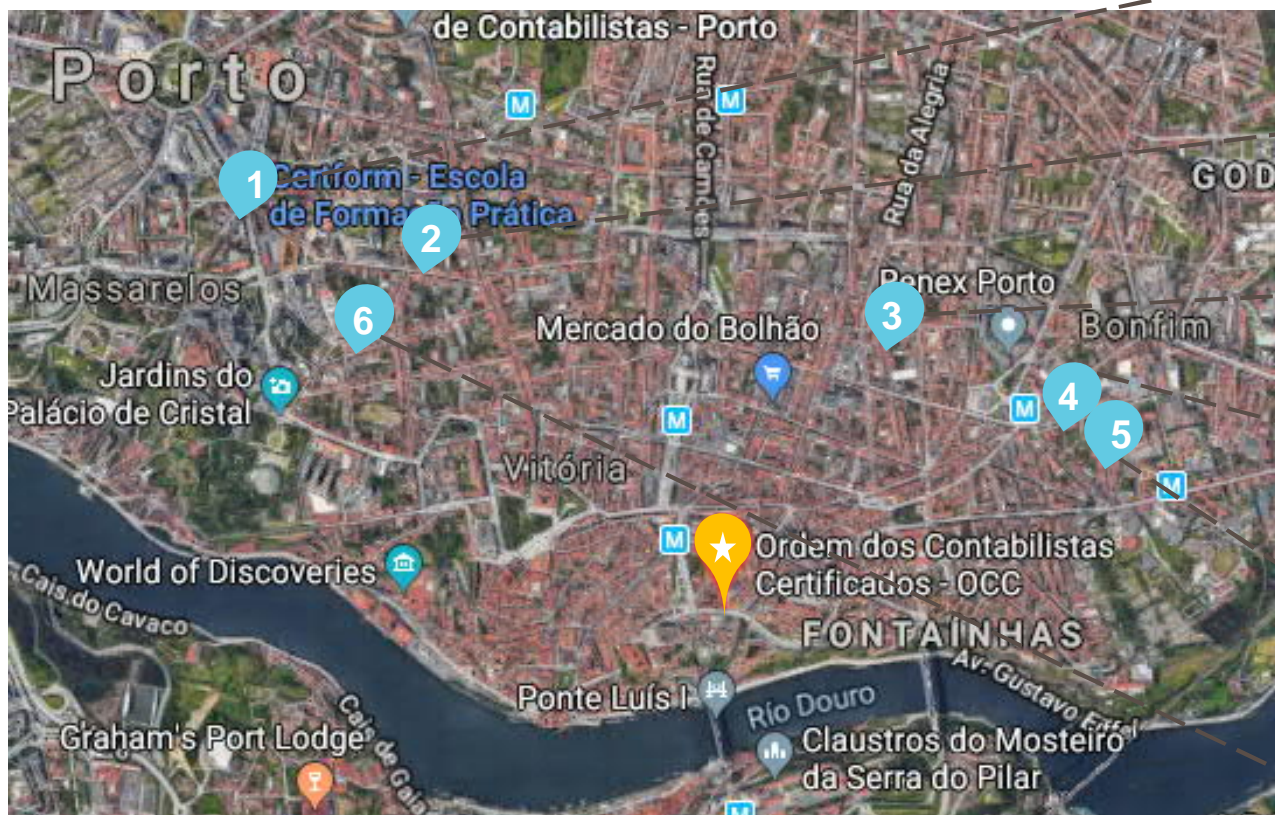
Tipologias	Preço (€/mês)
Quartos Duplos	1 700*
Quartos Individuais	2 400
T0	3 800

*Residentes temporários o valor é 1 900 €



3. Benchmarking

3.2.2. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Porto)



1 Carlton Life Júlio Dinis

2 Centro Social Paroquial de Cedofeita - Lar de São Martinho

3 Casa de Repouso Serenidade

4 Casa de Repouso Ferreira Cardoso

5 Lar Santo Onofre

6 Residência Sénior Montepio Breiner

3. Benchmarking

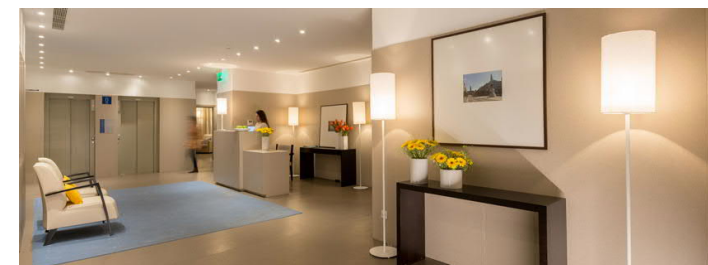
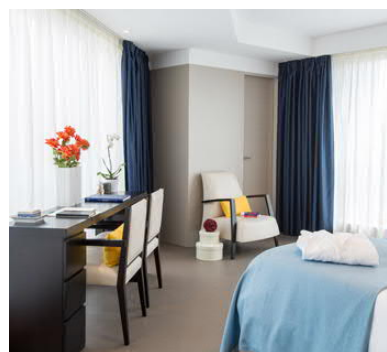
3.2.2. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Porto) - (cont.)

Carlton Life Júlio Dinis

- Esta ERPI, pertence ao grupo Carlton Life, cuja atividade é oferecer respostas sociais à promoção do envelhecimento natural, com cuidados e conforto personalizáveis e exclusivos, em unidades diferenciadas.
- A unidade Júlio Dinis localiza-se junto à Rotunda da Boavista, com acessos rápidos às principais unidades de saúde do município.
- O Carlton Life Júlio Dinis tem capacidade para acolher 80 residentes, sendo que, pelo que foi possível apurar, as mensalidades iniciam-se no valor de 1 800€ por pessoa em quarto duplo. O valor da mensalidade praticado é proposto através de uma Avaliação Geriátrica Integral, que avalia 3 módulos de apoio pessoal:

Módulo	Definição
Apoio na alimentação	Compreende a oferta de serviços relativos ao apoio na alimentação, a efetuar durante todas as refeições diárias.
Apoio na eliminação	Compreende a oferta de serviços relativos ao apoio na eliminação urinária e fecal.
Apoio na higiene	Compreende a oferta de serviços relativos ao apoio na higiene pessoal e no vestir e despir.

Serviços Disponíveis	Infraestruturas disponíveis
Cuidados de apoio pessoal	Capela
Cuidados de enfermagem	Cafetaria
Cuidados médicos	Restaurante
Terapias integradas	Sala de Atividades
Apoio nutricional	-
Alimentação (refeições diárias)	-
Atividades de Lazer	-
Estética e podologia	-
Limpeza de roupa pessoal	-
Acompanhamento ao exterior	-

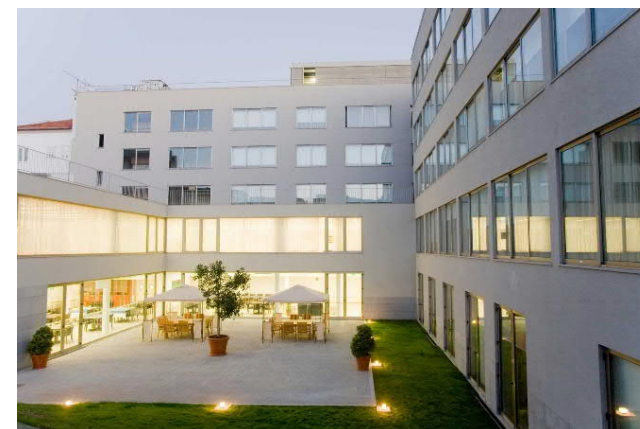


3. Benchmarking

3.2.2. Concorrência - Estabelecimentos concorrentes (Porto) - (cont.)

Residência Sénior Montepio Breiner

- Pertencente à Associação Mutualista Montepio, a Residência Sénior Montepio Breiner localiza-se no centro da cidade do Porto, na rua do Breiner nº 136.
- Esta ERPI tem capacidade para acolher 119 residentes, com uma área total de 6 674 m², distribuídos por 4 pisos.
- O estabelecimento inclui 40 quartos duplos, 39 individuais e 8 apartamentos T0 e T1 para os residentes mais autónomos que pretendam mais privacidade.
- A equipa de trabalho do unidade residencial é constituída por 70 colaboradores.



Serviços Disponíveis	Infraestruturas
Refeições	Capela
Cuidados Pessoais	Sala de Cinema e Música
Lavandaria	Biblioteca
Animação Socio-Cultural e terapia Ocupacional	Centro de Dia
Ginástica e Manutenção	Cabeleireiro
Fisioterapia e Reabilitação	Garagem/Parqueamento
Medicamentos	-
Podologia	-
Dentista	-

Tipologia de Quarto	Preço * ** (€)
Individual	2 350
Individual c/ Terraço	2 350
Duplo	1 980
Duplo uso individual	2 900
Suite Casal	4 305
Suite uso individual	3 200
Estadia Diurna	750

* Preço por pessoa

** Acréscimo de 420€ para grau de dependência elevado



Secção 4

Pressupostos do Modelo de Negócio

4. Pressupostos do Modelo de Negócio

- Atendendo ao enquadramento realizado, uma vez que o projeto para a Casa do Contabilista Certificado de Lisboa já obteve parecer positivo da Segurança Social para a exploração de ERPI e que o imóvel onde se irá estabelecer a Casa do Contabilista Certificado do Porto já se encontra preparado estruturalmente para operar como ERPI, iremos prosseguir o presente EVEF analisando a rentabilidade dos Projetos enquanto ERPI.
- O modelo de negócio para a exploração das ERPI apresentadas adiante corresponde à política corrente do mercado:
 - Os residentes ficarão alojados no Casa do Contabilista Certificado em regime permanente, mediante o pagamento de uma mensalidade, dependendo da tipologia de alojamento e do seu grau de dependência.
 - O valor da mensalidade inclui, para além do alojamento, serviços complementares, tais como a alimentação (7 refeições diárias), cuidados médicos, cuidados de enfermagem permanentes, fisioterapia dois dias por semana, terapia ocupacional, apoio social, higiene, convívio e lazer.
- Iremos apresentar conclusões considerando 3 possibilidades de rentabilidade do Projeto :
 - Exploração por terceiros:
 - Utentes suportam preço de mercado;
 - OCC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;
 - Entidade que explora paga renda que permita a viabilidade do negócio.
 - Exploração pela OCC:
 - Utentes suportam preço de mercado;
 - OCC suporta os investimentos e reinvestimentos no imóvel;
 - A rentabilidade anual servirá para compensar custos de investimento.
 - Aluguer:
 - Apresentamos uma renda indicativa correspondente ao custo de oportunidade de cada imóvel, independentemente da atividade desenvolvida.
- Para a exploração por terceiros ou pela própria OCC, existe a possibilidade desta compartilhar uma parte das mensalidades dos utentes. Para efeitos deste estudo, essa opção não foi considerada, uma vez que se trata de uma decisão de estrutura interna da gestão da OCC com características específicas a serem definidas pela Ordem.
- Os pressupostos operacionais da exploração das ERPI foram definidos tendo em consideração uma gestão eficiente e com know-how sobre o setor.

Secção 5

Resultados Previsionais de Exploração Estabelecimento de Lisboa

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.1. Pressupostos Macroeconómicos e Fiscais

- As variáveis macroeconómicas foram estimadas de acordo com a tendência evolutiva da economia portuguesa.

PRESSUPOSTOS MACROECONÓMICOS	N	N+ 1	N+ 2	N+ 3	N+ 4	N+ 5
Taxa de Inflação	0,4%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Índice de Preços - Base 2019	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07
Taxa de Financiamento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
German Bund Yield	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%

- Os pressupostos fiscais apresentados estão de acordo com as características do setor de atividade em que os estabelecimentos se inserem e com a legislação fiscal aplicável em Portugal.

PRESSUPOSTOS FISCAIS	N	N+ 1	N+ 2	N+ 3	N+ 4	N+ 5
IRC	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%
Derrama (s/ lucro tributável antes de IRC antes de reporte de prejuizos)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
IVA - Ganhos (Serviços Sociais - Lar de Idosos)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
IVA - Compras - Alimentação	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
IVA - FSE	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%
IVA - Imobilizado	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%
Segurança Social						
- Empresa (taxa média)	23,75%	23,75%	23,75%	23,75%	23,75%	23,75%
- Trabalhador	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
IRS	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Prazo Médio de Reembolso (Dias)						
IVA	60	60	60	60	60	60
Prazo Médio de Pagamento (Dias)						
IVA	60	60	60	60	60	60
Segurança Social	30	30	30	30	30	30
IRS	30	30	30	30	30	30

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.2. Pressupostos de Proveitos

- Os proveitos da Casa do Contabilista Certificado de Lisboa serão obtidos por via das mensalidades, pagas pelos residentes, que variam entre os 1 360 € e os 2 448€, dependendo da tipologia de alojamento e do grau de dependência.
- Estimou-se uma taxa de ocupação de 85% no primeiro ano e a partir do terceiro ano de 90%.
- Com base nestes pressupostos, o volume de negócios médio anual é de 440 m€/ano.

Tipologia de Quarto	Não Dependentes Preço (€)	Semi-Dependentes Preço (€)
Individual	2 040	2 448
Casal	1 360	1 632
Duplo	1 700	2 040
Triplo	1 615	1 938
Valor médio	1 679	2 015

Valores são apresentados por pessoa e incluem IVA

- A taxa de ocupação de 90% equivale a uma ocupação total, ou seja, a ocupação máxima técnica possível, considerando a normal rotatividade dos utentes.
- Estimou-se uma utilização de residentes semi-dependentes numa proporção de 1 para 3 utentes.
- Devido à dimensão da estrutura, não foram considerados utentes com elevado grau de dependência.
- Considerou-se a atualização dos preços a praticar de acordo com a taxa de inflação prevista.

Valores em milhares de euros

Pressupostos de Proveitos	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
PRESSUPOSTOS COMUNS						
Nº Meses		12	12	12	12	12
Nº de Quartos Individuais		4	4	4	4	4
Nº de Quartos Duplos		3	3	3	3	3
Nº de Quartos Casal		3	3	3	3	3
Nº de Quartos Triplos		2	2	2	2	2
Preço Médio Mensal		1 847	1 874	1 902	1 931	1 960
Residentes não Dependentes		1 679	1 704	1 729	1 755	1 782
Residentes Semi-Dependentes		2 015	2 045	2 075	2 107	2 138
Nº Total Residentes		22	22	22	22	22
Taxa de Ocupação		85%	85%	90%	90%	90%
Taxa de Crescimento Anual (inflação)			1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
SERVIÇO ASSISTÊNCIA NÃO DEPENDENTES						
Nº Residentes		13	13	14	14	14
Preço médio/cama/mês (euros)		1 679	1 704	1 729	1 755	1 782
SERVIÇO ASSISTÊNCIA SEMI-DEPENDENTES						
Nº Residentes		6	6	6	6	6
Preço médio/cama/mês (euros)		2 015	2 045	2 075	2 107	2 138

Valores em milhares de euros

Volume de Negócios	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Mensalidades						
Serviço Assistência a não Dependentes		262	266	291	295	299
Serviço Assistência a semi-Dependentes		145	147	149	152	154
Volume de Negócios		407	413	440	447	453

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.3. Pressupostos de Gastos Operacionais

Custos com Fornecimentos e Serviços Externos

Os custos com Fornecimentos e Serviços Externos incluem o custo com subcontratação de confeção de refeições, o custo com os serviços médicos (1 vez por semana), de fisioterapia (2 vezes por semana) e de contabilidade e outros fornecimentos e serviços externos, onde se incluem maioritariamente os serviços de lavandaria, realizados por uma entidade externa, de limpeza e vigilância do estabelecimento e custos com água e eletricidade.

Valores em milhares de euros

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Subcontratos - Alimentação		50	51	54	55	55
Trabalhos Especializados - Serviços Médicos e Fiseoterapia		17	17	18	18	18
Trabalhos especializados - Outros		9	9	9	10	10
Outros Fornecimentos e Serviços Externos		63	64	65	66	67
Fornecimentos e serviços externos		140	142	146	148	151
FSE / VN		34%	34%	33%	33%	33%

- Prevê-se um custo de mercado diário com a subcontratação da confeção de refeições em 6,50€ para os residentes (7 refeições diárias) e de 2,50€ para os funcionários (1 refeição principal). Os preços apresentados são atualizados à taxa de inflação prevista.
- Para os serviços de saúde, foi considerada a contratação externa de médico e fisioterapeuta.
- De acordo com a estimativa efetuada para os FSE, estes custos deverão representar 33% do VN em ano cruzeiro.

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.3. Pressupostos de Gastos Operacionais (cont.)

Custos com Recursos Humanos

A estrutura de recursos humanos necessária para a persecução da atividade foi estimada conforme o estabelecido pela Portaria 67/2012, de 14 de março. Desta forma, a estrutura de pessoal da ERPI de Lisboa deverá ser composta por um total de 8 elementos, sendo que os seus vencimentos foram estimados de acordo com os valores médios praticados pelo mercado. Com o aumento da taxa de ocupação para 90%, não existe a necessidade de contratar mais pessoal.

QUADRO DE PESSOAL	N+1
Diretor Técnico	1
Animador	1
Enfermeiros	1
Ajudante de Ação Direta	3
Ajudante de Ação Direta - Noite	1
Administrativos	1
Total	8

GASTOS COM PESSOAL	Valores em milhares de euros					
	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Pessoal						
Remunerações		125	126	128	130	132
Encargos sobre remunerações		30	30	30	31	31
Outros gastos pessoal		6	6	6	7	7
Gastos com o pessoal		160	163	165	168	170
Gastos com Pessoal / VN		39%	39%	38%	38%	38%

- Outros gastos com pessoal incluem gastos com seguros de trabalho, fardamento e outros custos residuais.
- A proporção de gastos com pessoal sobre o VN é de 38%, considerando uma da taxa de ocupação de 90%.

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.4. Investimento

- O valor total de investimentos para o estabelecimento de Lisboa inclui os investimentos em equipamento básico e o custo com as obras de requalificação do edifício.
- A estimativa do valor de investimento em equipamento básico tem por base um valor médio de mercado de 10 m€ por quarto.
- Considerando a atual volatilidade nos preços da construção, o total de investimento na remodelação do edifício poderá variar entre 700 m€ e 940 m€.

Equipamento Básico	Valor (€)
Hospitalar	7
Quartos	62
Copas	12
Refeitório	10
Administrativo	8
Diversos (Outros)	22
Total de Equipamento Básico	121

- Considera-se razoável a possibilidade de realizar os investimentos necessários para adaptação do edifício em 12 meses.
- Estimou-se um valor de financiamento bancário equivalente ao valor total de investimentos (obras + equipamento), sendo que os juros são capitalizados durante o período de construção.
- O valor dos investimentos de substituição corresponde a 100% das amortizações e é considerado a partir do segundo ano de atividade.

Obras no Edifício	Valor (€)	Juros Capitalizados	Total
Preço de 600€/m2	678	25	703
Preço de 700€/m2	791	28	819
Preço de 800€/m2	904	32	936

Valores em milhares de euros

NOVOS INVESTIMENTOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Edifícios e outras construções	703	0	14	14	14	15
Equipamento básico	121	0	15	15	16	16
Total de Investimentos	824	0	29	30	30	30

Valores em milhares de euros

NOVOS INVESTIMENTOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Edifícios e outras construções	820	0	16	17	17	17
Equipamento básico	121	0	15	15	16	16
Total de Investimentos	940	0	31	32	32	33

Valores em milhares de euros

NOVOS INVESTIMENTOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Edifícios e outras construções	936	0	19	19	19	20
Equipamento básico	121	0	15	15	16	16
Total de Investimentos	1 057	0	34	34	35	35

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.5. Estrutura de Financiamento

Considerando um valor médio de obras de requalificação do edifício de 700€ por m², o valor do financiamento inicial corresponde a 912 m€.

PLANO FINANCEIRO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
EBITDA do negócio	0	107	109	129	130	132
Necessidades de Fundo de Maneio	- 36	63	0	0	0	0
Investimentos em ativos fixos tangíveis	- 935	0	-31	-32	-32	-33
<u>Cash Flow Operacional</u>	<u>- 971</u>	<u>170</u>	<u>78</u>	<u>97</u>	<u>98</u>	<u>100</u>
Liquidação/Reembolsos IRC	0	0	-19	-12	-19	-16
<u>Cash flow disponível para o serviço da dívida</u>	<u>- 971</u>	<u>170</u>	<u>58</u>	<u>85</u>	<u>79</u>	<u>84</u>
Gastos Financeiros		-27	-24	-21	-19	-16
Empréstimo de médio longo prazo	912	- 91	- 91	- 91	- 91	- 91
<u>Tesouraria antes financiamento adicional necessário</u>	<u>-59</u>	<u>52</u>	<u>-57</u>	<u>-27</u>	<u>-30</u>	<u>-23</u>
Financiamento adicional necessário	60	9	67	97	131	159
Liquidação de Financiamentos CP	0	-60	-9	-67	-97	-131
Juros relativos a financiamento adicional necessário	-1	-1	-1	-3	-4	-5
<u>Saldo de Tesouraria Anual</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Saldo de Tesouraria Acumulado</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	-	-	-	-	-	-

- Foi considerada uma taxa de juro equivalente à Euribor a 1 ano + spread de 3%.
- O prazo de pagamento do empréstimo foi estimado em 11 anos, incluindo 1 ano de carência de reembolso de capital.

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.6. Necessidades de Fundo de Maneio

PRESSUPOSTOS DE FUNDO DE MANEIO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Prazo Médio de Recebimento (Dias)						
Clientes		5	5	5	5	5
Prazo Médio de Pagamento (Dias)						
Fornecedores c/c		30	30	30	30	30

Valores em milhares de euros

NECESSIDADES DE FUNDO DE MANEIO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Clientes	0	7	7	7	8	8
Fornecedores	0	-14	-14	-15	-15	-15
Remunerações a liquidar	0	-18	-18	-18	-19	-19
Estado - IVA	36	2	2	2	2	2
Estado - IRS	0	-2	-2	-2	-2	-2
Estado - Seg. Social	0	-4	-4	-4	-4	-4
Necessidades de Fundo de Maneio	36	-28	-28	-29	-29	-29
Investimento em Necessidades de Fundo de Maneio	36	-63	0	0	0	0

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.7. Demonstração de Resultados Previsional

- EBITDA médio espectável de 29%.
- Considerando os pressupostos apresentados, o VAL do projeto de exploração de ERPI de Lisboa pela OCC, sem investimento, é de 1,1 M€. Assim, o VAL do Projeto é inferior ao valor contabilístico do imóvel (valor de aquisição + investimento) que totaliza 2,4 M€. Refira-se também que o valor contabilístico do imóvel poderá estar abaixo ao seu valor atual, tendo em consideração o atual dinamismo do mercado imobiliário.

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Mensalidades	0	407	413	440	447	453
Volume de Negócios	0	407	413	440	447	453
Fornecimentos e serviços externos	0	-140	-142	-146	-148	-151
FSE / VN		34,3%	34,3%	33,2%	33,2%	33,2%
Gastos com o pessoal	0	-160	-163	-165	-168	-170
G. Pessoal / VN		39,4%	39,4%	37,6%	37,6%	37,6%
EBITDA do negócio	0	107	109	129	130	132
EBITDA do negócio/VN		26,3%	26,3%	29,2%	29,2%	29,2%
Reversões/Gastos de depreciações e de amortizações	0	-31	-34	-36	-38	-41
Resultados Operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	0	76	75	93	92	92
Juros e Gastos similares suportados	-1	-28	-25	-24	-22	-20
Resultados antes de Impostos	-1	47	49	69	70	72
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-10	-11	-15	-16	-16
Resultado Líquido do período	-1	37	38	53	54	55

5. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento de Lisboa

5.8. Balanço Previsional

Valores em milhares de euros

BALANÇO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
<u>Imobilizado Líquido</u>						
Ativos tangíveis	2 437	2 406	2 403	2 399	2 394	2 386
Total de Imobilizado Líquido	2 437	2 406	2 403	2 399	2 394	2 386
<u>Necessidades de Fundo de Maneio</u>						
Clientes	0	7	7	7	8	8
Fornecedores	0	-14	-14	-15	-15	-15
Remunerações a liquidar	0	-18	-18	-18	-19	-19
Outros Necessidades de Fundo de Maneio	36	-3	-3	-3	-3	-3
Total de Necessidades de Fundo de Maneio	36	-28	-28	-29	-29	-29
<u>Divida Financeira Líquida</u>						
Empréstimo de médio longo prazo	- 912	- 821	- 730	- 638	- 547	- 456
Caixa e depósitos bancários	0	0	0	0	0	0
Total de Divida Financeira Líquida	- 972	- 830	- 797	- 736	- 679	- 615
<u>Outros Ativos e Passivos Extra-Exploração</u>						
Estado e outros entes públicos	0	-10	-2	-6	-3	-3
Total de Outros Ativos e Passivos Extra-Exploração	0	-10	-2	-6	-3	-3
<u>Capital Próprio</u>						
Capital realizado	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Outras rubricas de capital próprio	0	-1	36	74	127	182
Resultado líquido do período	-1	37	38	53	54	55
Total do Capital Próprio	1 501	1 538	1 576	1 629	1 683	1 739

Secção 6

Resultados Previsionais de Exploração Estabelecimento do Porto

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.1. Pressupostos de Proveitos

- As mensalidades consideradas para os utentes da Casa do Contabilista Certificado do Porto variam entre os 1 400€ e os 2 090€, dependendo da tipologia de alojamento e do grau de dependência.
- Estimou-se uma taxa de ocupação semelhante à unidade de Lisboa.
- Com base nestes pressupostos, o volume de negócios médio anual é de 500 m€/ano.

Tipologia de Quarto	Não Dependentes Preço (€)	Semi-Dependentes Preço (€)
Individual	1 740	2 088
Casal	1 160	1 392
Duplo	1 450	1 740
Triplo	1 378	1 653
Valor médio	1 432	1 718

- Estimou-se uma utilização de residentes semi-dependentes numa proporção de 1 para 3 utentes.
- Devido à dimensão da estrutura, não foram considerados utentes com elevado grau de dependência.
- Considerou-se a atualização dos preços a praticar de acordo com a taxa de inflação prevista.

Valores em milhares de euros

Pressupostos de Proveitos	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
PRESSUPOSTOS COMUNS						
Nº Meses		12	12	12	12	12
Nº de Quartos Individuais		4	4	4	4	4
Nº de Quartos Duplos		5	5	5	5	5
Nº de Quartos Casal		8	8	8	8	8
Preço Médio Mensal		1 575	1 599	1 623	1 647	1 672
Residentes não Dependentes		1 432	1 453	1 475	1 497	1 520
Residentes Semi-Dependentes		1 718	1 744	1 770	1 797	1 824
Nº Total Residentes		30	30	30	30	30
Taxa de Ocupação		85%	85%	90%	90%	90%
Taxa de Crescimento Anual (inflação)			0	0	0	0
SERVIÇO ASSISTÊNCIA NÃO DEPENDENTES						
Nº Residentes		18	18	19	19	19
Preço/cama/mês (euros)		1 432	1 453	1 475	1 497	1 520
SERVIÇO ASSISTÊNCIA SEMI-DEPENDENTES						
Nº Residentes		8	8	8	8	8
Preço cama/mês (euros)		1 718	1 744	1 770	1 797	1 824

Valores em milhares de euros

Volume de Negócios	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Mensalidades						
Serviço Assistência a não Dependentes		309	314	336	341	347
Serviço Assistência a semi-Dependentes		165	167	170	172	175
Volume de Negócios		474	481	506	514	522
Crescimento anual %			1,5%	5,2%	1,5%	1,5%

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.2. Pressupostos de Gastos Operacionais

Custos com Fornecimentos e Serviços Externos

A estrutura de custos com Fornecimentos e Serviços Externos é semelhante ao considerado na unidade de Lisboa (subcontratação de confeção de refeições, serviços médicos (1 vez por semana), fisioterapia (2 vezes por semana) e serviços de lavandaria realizados por uma entidade externa).

Valores em milhares de euros

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Subcontratos - Alimentação		67	68	72	73	74
Trabalhos Especializados - Serviços Médicos e Fiseoterapia		20	20	20	21	21
Trabalhos Especializados - Outros		9	9	9	9	9
Outros Fornecimentos e Serviços Externos		74	75	76	78	79
Fornecimentos e serviços externos		170	173	178	180	183
FSE / VN		36%	36%	35%	35%	35%

- De acordo com os custos estimados para Fornecimentos e Serviços Externos, incluindo os custos de refeições e não incluindo valores de rendas, uma vez que a OCC é proprietária do imóvel, a proporção dos custos sobre o VN ronda os 35%, proporção que se situa abaixo do rácio médio das empresas que apresentam nível de faturação semelhante no mercado.

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.2. Pressupostos de Gastos Operacionais (cont.)

Custos com Recursos Humanos

A estrutura de recursos humanos necessários para a persecução da atividade foi estimada conforme o estabelecido pela Portaria 67/2012, de 14 de março. Desta forma, a estrutura de pessoal da ERPI do Porto deverá ser composta por um total de 9 elementos, sendo que os seus vencimentos foram estimados de acordo com os valores médios praticados pelo mercado. Com o aumento da taxa de ocupação no terceiro ano de atividade, será exigida a contratação de mais uma pessoa para a função de Ajudante de Ação Direta.

QUADRO DE PESSOAL	N+1
Diretor Técnico	1
Animador	1
Enfermeiros	1
Ajudante de Ação Direta	4
Ajudante de Ação Direta - Noite	1
Administrativos	1
Total	9

Valores em milhares de euros

GASTOS COM PESSOAL	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Pessoal						
Remunerações		137	139	141	143	146
Encargos sobre remunerações		33	33	34	34	35
Outros gastos pessoal		7	7	7	7	7
Gastos com o pessoal		177	179	182	185	187
Gastos com pessoal / VN		37%	37%	36%	36%	36%

- Outros gastos com pessoal incluem gastos com seguros de trabalho, fardamento e outros custos residuais.
- A proporção de gastos com pessoal sobre o VN é de 36%, considerando um aumento da taxa de ocupação, possibilitando a diluição destes gastos fixos da atividade.

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.3. Investimento

- Estando o imóvel recuperado e preparado para o início da atividade de ERPI, os investimentos necessários são em equipamento básico.
- O valor destes equipamentos foi estimado de acordo com os valores base do mercado, usados também para os equipamentos do estabelecimento de Lisboa.
- Uma vez que os quartos têm já alguns equipamentos instalados (p.ex.: armários embutidos) e que a ERPI do Porto tem menos uma copa que a de Lisboa, o valor de investimento €/quarto é mais reduzido (cerca de 8 m€/quarto).

Equipamento Básico	Valor (€)
Hospitalar	7
Quartos	81
Copa	6
Refeitório	10
Administrativo	8
Diversos (Outros)	30
Total de Equipamento Básico	142

	Valores em milhares de euros					
NOVOS INVESTIMENTOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Edifícios e outras construções	0	0	0	0	0	0
Equipamento básico	142	0	18	18	18	19
Total de Investimentos	142	0	18	18	18	19

- O valor dos investimentos de substituição corresponde a 100% das amortizações e são contabilizados a partir do segundo ano de atividade.

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.4. Estrutura de Financiamento

- Foi considerada uma taxa de juro equivalente à Euribor a 1 ano + spread de 3%.
- O prazo de pagamento do empréstimo será de 4 anos.

Valores em milhares de euros

PLANO FINANCEIRO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
EBITDA do negócio	0	127	129	147	149	151
Necessidades de Fundo de Maneio	- 5	37	0	1	0	0
Investimentos em ativos fixos tangíveis	- 142	0	-18	-18	-18	-19
<u>Cash Flow Operacional</u>	<u>- 148</u>	<u>165</u>	<u>112</u>	<u>129</u>	<u>131</u>	<u>133</u>
Liquidação/Reembolsos IRC	0	0	-9	-23	-22	-19
Cash flow disponível para o serviço da dívida	- 148	165	103	106	110	114
Gastos Financeiros	-4	-4	-3	-2	-1	0
Empréstimo de médio longo prazo	142	- 36	- 36	- 36	- 36	0
Tesouraria antes financiamento adicional necessário	-10	125	65	69	73	114
Saldo de Tesouraria Anual	0	115	65	69	73	114
Saldo de Tesouraria Acumulado	0	115	180	249	322	437

6.5. Necessidades de Fundo de Maneio

PRESSUPOSTOS DE FUNDO DE MANEIO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Prazo Médio de Recebimento (Dias)						
Clientes			5	5	5	5
Prazo Médio de Pagamento (Dias)						
Fornecedores c/c		30	30	30	30	30

Valores em milhares de euros

NECESSIDADES DE FUNDO DE MANEIO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Clientes	0	8	8	9	9	9
Fornecedores	0	-17	-17	-18	-18	-18
Remunerações a liquidar	0	-20	-20	-20	-20	-21
Estado - IVA	5	2	2	2	2	2
Estado - IRS	0	-2	-2	-2	-2	-2
Estado - Seg. Social	0	-4	-4	-4	-4	-4
Necessidades de Fundo de Maneio	5	-32	-32	-33	-33	-34
Investimento em Necessidades de Fundo de Maneio	5	-37	0	-1	0	0

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.6. Demonstração de Resultados

- EBITDA médio espectável de 29%.
- Considerando os pressupostos apresentados, o VAL do projeto de exploração de ERPI do Porto pela OCC, sem investimento, é de 1,1 M€. Assim, o VAL do Projeto é inferior ao valor contabilístico do imóvel (valor de aquisição + investimento) que totaliza 1,2 M€. Refira-se também que o valor contabilístico do imóvel poderá estar abaixo ao seu valor atual, tendo em consideração o atual dinamismo do mercado imobiliário.

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Mensalidades	0	474	481	506	514	522
Volume de Negócios	0	474	481	506	514	522
Fornecimentos e serviços externos	0	-170	-173	-178	-180	-183
FSE / VN		35,9%	35,9%	35,1%	35,1%	35,1%
Gastos com o pessoal	0	-177	-179	-182	-185	-187
G. Pessoal / VN		37,2%	37,2%	35,9%	35,9%	35,9%
EBITDA do negócio	0	127	129	147	149	151
EBITDA do negócio/VN		26,9%	26,9%	29,0%	29,0%	29,0%
Reversões/Gastos de depreciações e de amortizações	-41	-59	-61	-63	-66	-68
Resultados Operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	-41	68	68	83	83	83
Juros e Gastos similares suportados	-5	-4	-3	-2	-1	0
Resultados antes de Impostos	-46	64	65	82	83	83
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-5	-15	-18	-19	-19
Resultado Líquido do período	-46	59	51	63	64	65

6. Resultados Previsionais de Exploração - Estabelecimento do Porto

6.7. Balanço

Valores em milhares de euros

BALANÇO	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
<u>Imobilizado líquido</u>						
Ativos tangíveis	1 038	979	936	891	843	794
Total de Imobilizado Líquido	1 038	979	936	891	843	794
<u>Necessidades de Fundo de Maneio</u>						
Clientes	0	8	8	9	9	9
Fornecedores	0	-17	-17	-18	-18	-18
Remunerações a liquidar	0	-23	-23	-23	-24	-24
Outros Necessidades de Fundo de Maneio	5	-4	-4	-4	-4	-4
Total de Necessidades de Fundo de Maneio	5	-36	-36	-37	-38	-38
<u>Dívida Financeira Líquida</u>						
Empréstimo de médio longo prazo	- 142	- 107	- 71	- 36	0	0
Caixa e depósitos bancários	0	92	133	192	239	332
Total de Dívida Financeira Líquida	- 152	- 15	62	156	239	332
<u>Outros Ativos e Passivos Extra-Exploração</u>						
Estado e outros entes públicos	0	-3	-2	-9	-2	-2
Total de Outros Ativos e Passivos Extra-Exploração	0	-3	-2	-9	-2	-2
<u>Capital Próprio</u>						
Capital realizado	937	937	937	937	937	937
Outras rubricas de capital próprio	0	-46	- 11	22	64	106
Resultado líquido do período	-46	34	34	42	42	42
Total do Capital Próprio	891	925	959	1 001	1 043	1 085

Secção 7

Resultados Previsionais de Concessão de Exploração

7. Resultados Previsionais de Concessão de Exploração

7.1. Rendibilidade Concessão - Lisboa

- Num cenário de concessão da exploração da atividade a uma entidade externa, foi estimado um valor de renda máxima a pagar à OCC que permita à empresa concessionária ter rentabilidades próximas do mercado.
- Assim, a renda de concessão anual máxima é de 80 m€/ano, o que corresponde a um montante reduzido face ao investimento efetuado/a efetuar pela OCC (investimento já realizado na compra do imóvel + investimento necessário) e face ao custo de oportunidade de arrendamento/venda do imóvel para outros fins.

Concedente - OCC

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Renda		80	81	82	84	85
Volume de Negócios	0	80	81	82	84	85
EBITDA do negócio	0	80	81	82	84	85
EBITDA do negócio/VN		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Reversões/Gastos de depreciações e de amortizações	0	-31	-34	-36	-38	-41
Resultados Operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	0	49	48	46	45	44
Juros e Gastos similares suportados	-1	-29	-27	-26	-26	-25
Resultados antes de Impostos	-1	20	21	20	20	19
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-4	-5	-5	-4	-4
Resultado Líquido do período	-1	15	16	16	15	15

Concessionária - Empresa Externa

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Proveitos						
Mensalidades	0	407	413	440	447	453
Volume de Negócios	0	407	413	440	447	453
Fornecimentos e serviços externos s/ Renda da Concessão	0	-140	-142	-146	-148	-151
FSE s/ Renda da Concessão / VN		34,3%	34,3%	33,2%	33,2%	33,2%
Renda da Concessão	0	-80	-81	-82	-84	-85
Renda da Concessão / VN		19,7%	19,7%	18,7%	18,7%	18,7%
Gastos com o pessoal	0	-160	-163	-165	-168	-170
G. Pessoal / VN		39,4%	39,4%	37,6%	37,6%	37,6%
EBITDA do negócio	0	27	27	46	47	48
EBITDA do negócio/VN		6,6%	6,6%	10,5%	10,5%	10,5%
Resultados antes de Impostos	0	27	27	46	47	48
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-6	-6	-10	-11	-11
Resultado Líquido do período	0	21	21	36	36	37

- Neste cenário, os investimentos em obras de requalificação e em equipamentos e, por conseguinte, os juros com o financiamento, ficam a cargo da OCC, sendo que a única fonte de proveito será a renda da concessão.

7. Resultados Previsionais de Concessão de Exploração

7.2. Rendibilidade Concessão - Porto

- De forma semelhante ao caso de Lisboa, foi estimado um valor de renda máxima a pagar à OCC que permita à empresa concessionária ter rentabilidades próximas do mercado.
- Assim, a renda de concessão anual máxima é de 90 m€/ano, o que corresponde a um montante reduzido face ao investimento efetuado/a efetuar pela OCC (investimento já realizado na compra do imóvel + investimento necessário) e face ao custo de oportunidade de arrendamento/venda do imóvel para outros fins.

Concedente - OCC

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Renda		90	91	93	94	96
Volume de Negócios	0	90	91	93	94	96
EBITDA do negócio	0	90	91	93	94	96
EBITDA do negócio/VN		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Reversões/Gastos de depreciações e de amortizações	-41	-59	-61	-63	-66	-68
Resultados Operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	-41	31	30	29	28	28
Juros e Gastos similares suportados	-5	-4	-3	-2	-1	0
Resultados antes de Impostos	-46	27	27	28	28	28
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-2	-2	-5	-6	-6
Resultado Líquido do período	-46	25	25	23	22	21

Concessionária - Empresa Externa

Valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Proveitos						
Mensalidades	0	474	481	506	514	522
Volume de Negócios	0	474	481	506	514	522
Fornecimentos e serviços externos s/ Renda da Concessão	0	-170	-173	-178	-180	-183
FSE s/ Renda da Concessão / VN		35,9%	35,9%	35,1%	35,1%	35,1%
Renda da Concessão	0	-90	-91	-93	-94	-96
Renda da Concessão / VN		19,0%	19,0%	18,3%	18,3%	18,3%
Gastos com o pessoal	0	-177	-179	-182	-185	-187
G. Pessoal / VN		37,2%	37,2%	35,9%	35,9%	35,9%
EBITDA do negócio	0	37	38	54	55	56
EBITDA do negócio/VN		7,9%	7,9%	10,6%	10,7%	10,7%
Resultados antes de Impostos	0	37	38	54	55	56
Imposto sobre Rendimento do Período	0	-8	-9	-12	-12	-13
Resultado Líquido do período	0	29	29	42	42	43

- Neste cenário, os investimentos em equipamento e, por conseguinte, os juros provenientes do financiamento, ficam a cargo da OCC, sendo que a única fonte de proveito seria a renda da concessão.

Secção 8

Resultados Previsionais de Exploração Imobiliária

8. Resultados Previsionais de Exploração Imobiliária

8.1. Arrendamento Imobiliário

A título indicativo apresentamos a rentabilidade possível da exploração imobiliária dos imóveis do Porto e de Lisboa, tendo por base os valores praticados no mercado de arrendamento de escritórios.

No caso de Lisboa, de acordo com os dados obtidos junto da consultora CBRE, e com o imóvel localizado junto à zona de Expansão da Cidade, o valor por m² seria de 17 €/m², correspondendo a uma renda anual de 230 m€ no primeiro ano.

Zona	Renda Prime 4T 2018 €/m ² /mês	Variação Homóloga Renda Prime	Renda Média 4T 2018 €/m ² /mês
CBD 1	22,00	10%	18,55
CBD 2	18,50	6%	16,45
Área de Expansão	17,00	6%	13,25
Centro Histórico e Eixo Ribeirinho	17,50	3%	13,50
Parque das Nações	18,50	6%	17,00
Corredor Oeste	15,00	7%	12,10

Fonte: Relatório CBRE "Perspetiva Imobiliária - Fevereiro 2019"

No caso do Porto, o imóvel situa-se perto da baixa, o valor de arrendamento seria de 17 €/m², correspondendo a uma renda anual de 144 m€.

Zona	Renda Prime 4T 2018 €/m ² /mês	Variação Homóloga
CBD	17,00	21%
Baixa	17,00	55%
Circunvalação/ZEP	13,00	4%
Matosinhos	12,50	4%
Maia	13,00	30%
Gaia	12,50	14%
Zona Oriental	13,00	18%

Fonte: Relatório CBRE "Perspetiva Imobiliária - Fevereiro 2019"

Secção 9

Responsabilidades da BDO

9. Responsabilidades da BDO

O presente relatório foi preparado com base na informação fornecida e discutida com os promotores do projeto. Não realizámos qualquer trabalho de natureza de uma auditoria, nem tencionámos confirmar de forma independente a informação que nos foi fornecida, pelo que não expressamos qualquer opinião sobre a sua veracidade e atualidade. Apesar de não termos qualquer razão para duvidar que a informação que nos foi fornecida é verdadeira e completa e que não nos foram omitidos factos relevantes, não garantimos que outras informações relevantes não pudessem ser obtidas caso se tivesse realizado uma investigação mais profunda.

Os pressupostos apresentados foram definidos considerando todas as informações recebidas dos promotores do projeto, tendo sido por nós revistos e equacionados. Os resultados e fluxos financeiros poderão ser divergentes dos projetados pela hipótese de os acontecimentos e circunstâncias não ocorrerem conforme o esperado.

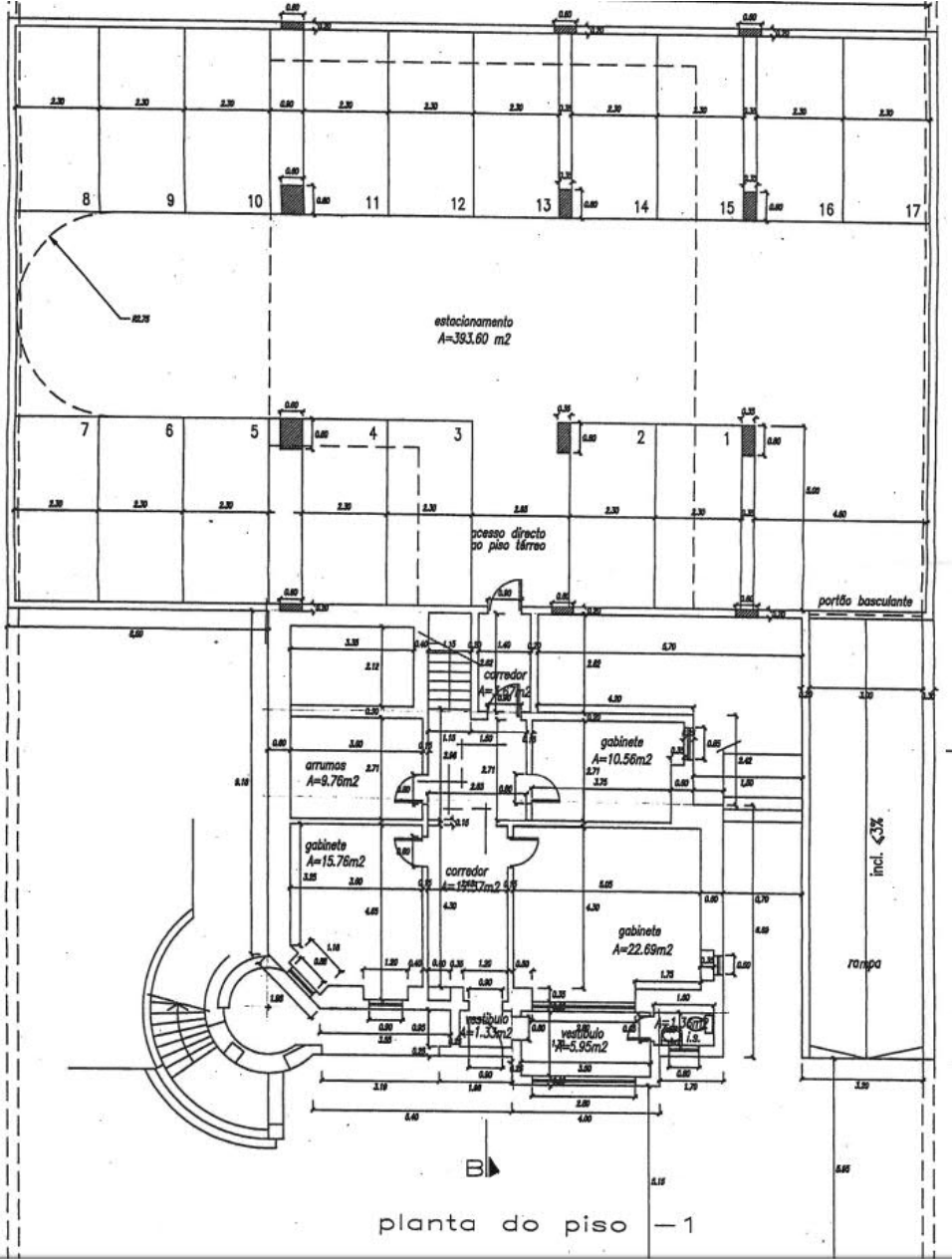
Este relatório não poderá ser referido, na íntegra ou em parte, em nenhum documento, por uma terceira parte, sem o expresse consentimento da BDO.

A presente declaração não se destina a limitar a responsabilidade da BDO de uma forma que contrarie o disposto na legislação nacional aplicável, nem a excluir a sua responsabilidade nos casos em que tal não é permitido por tal legislação.

Anexos

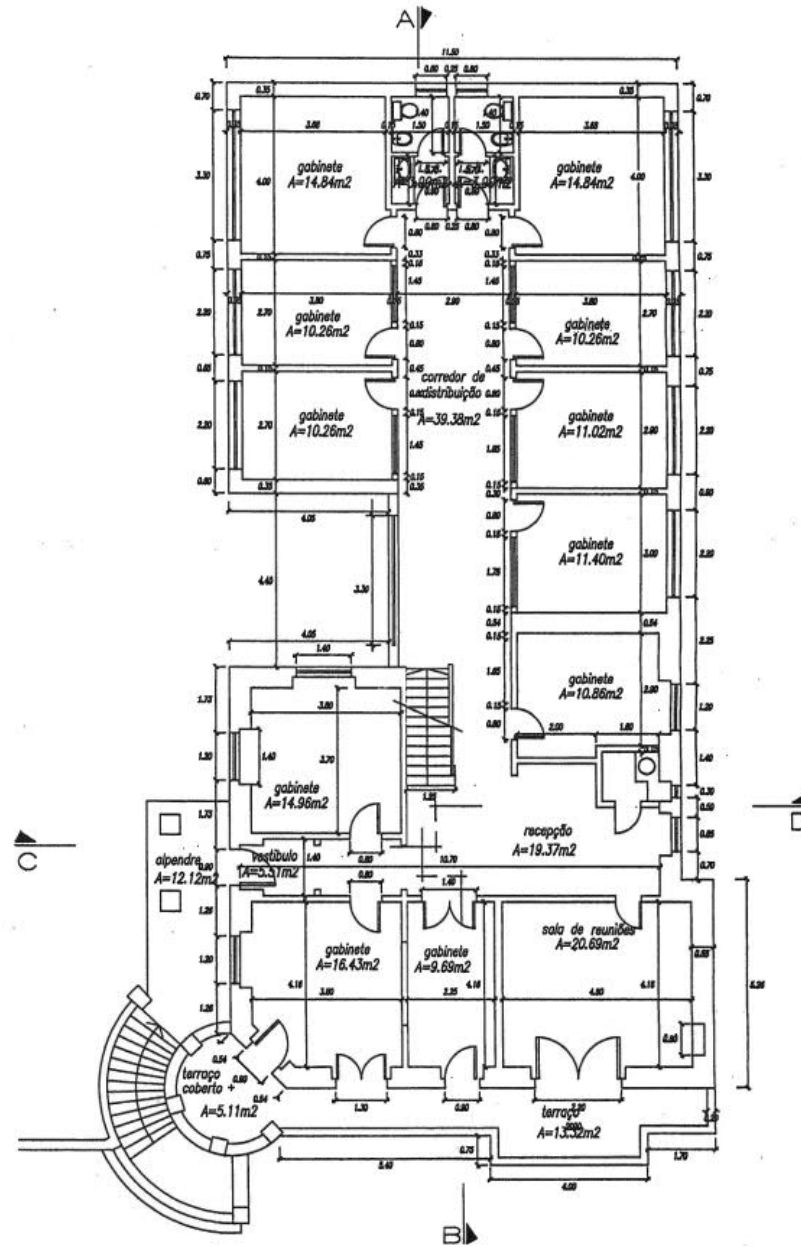
ANEXOS

Anexo I - Imóvel de Lisboa: Planta do Piso -1



ANEXOS

Anexo II - Imóvel de Lisboa: Planta do Piso 0



ANEXOS

Anexo IV - Imóvel de Lisboa: Planta do Sotão

