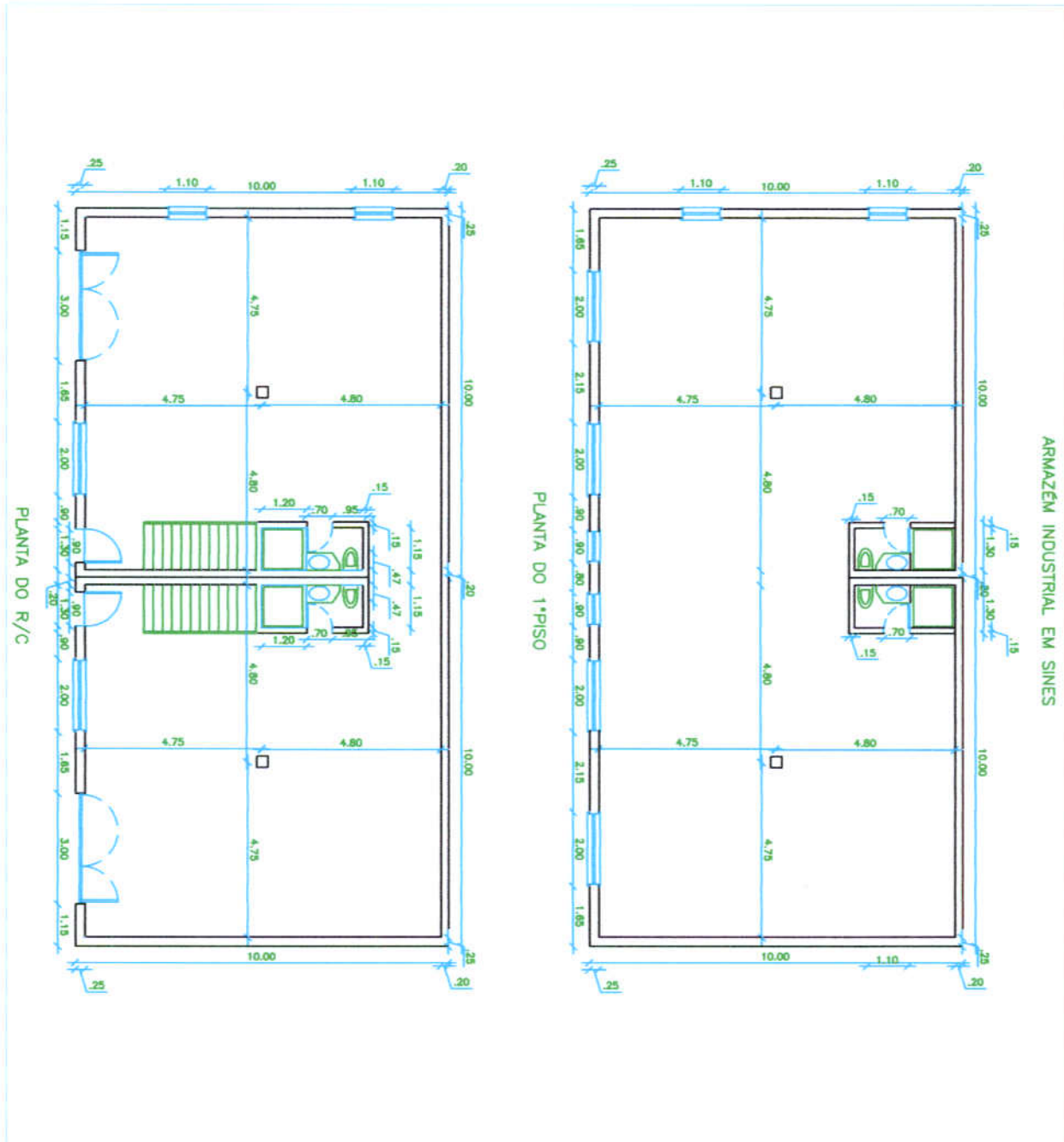


## **ANEXOS**

**Anexo A.1: Planta do imóvel**



## Anexo B.1: Avaliação do Imóvel - Método Comparativo ou Valor de Mercado

| Avaliação do Imóvel - Método Comparativo ou Valor de Mercado |             |            |       |                      |                   |               |                |      |      |      |      |      |                |
|--|-------------|------------|-------|----------------------|-------------------|---------------|----------------|------|------|------|------|------|----------------|
| Nº de Imóvel   | Localização | Área Bruta | Idade | Qualidade Acabamento | Valor de Renda(€) | Tipo de Valor | Valor Unitário | CHlo | Chid | CHar | CHqa | CHvo | V.Unit. Homog. |
| 21   | Muito Boa   | 100        | 2000  | Muito Boa            | 750 €             | VO            | 7,50 €         | 1    | 0,85 | 0,84 | 1    | 0,9  | 4,82 €         |
| 22   | Razoável    | 400        | 1995  | Boa                  | 1.600 €           | VO            | 4,00 €         | 1,1  | 0,8  | 1,00 | 1,05 | 0,9  | 3,33 €         |
| 23   | Razoável    | 428        | 2003  | Razoável             | 1.450 €           | VO            | 3,39 €         | 1,1  | 0,9  | 1,02 | 1,1  | 0,9  | 3,38 €         |
| 24   | Boa         | 390        | 1998  | Boa                  | 2.200 €           | VO            | 5,64 €         | 1,05 | 0,85 | 0,99 | 1,05 | 0,9  | 4,73 €         |
| 25   | Boa         | 400        | 2009  | Razoável             | 1.650 €           | VO            | 4,13 €         | 1,05 | 0,95 | 1,00 | 1,1  | 0,9  | 4,07 €         |
| 26   | Razoável    | 100        | 2005  | Razoável             | 690 €             | VO            | 6,90 €         | 1,1  | 0,9  | 0,84 | 1,1  | 0,9  | 5,69 €         |
| 27   | Boa         | 150        | 2002  | Boa                  | 1.000 €           | VO            | 6,67 €         | 1,05 | 0,9  | 0,88 | 1,05 | 0,9  | 5,27 €         |
| 28   | Razoável    | 500        | 1999  | Razoável             | 2.100 €           | VO            | 4,20 €         | 1,1  | 0,85 | 1,06 | 1,1  | 0,9  | 4,11 €         |
| 29   | Boa         | 200        | 1998  | Boa                  | 1.200 €           | VO            | 6,00 €         | 1,05 | 0,85 | 0,92 | 1,05 | 0,9  | 4,64 €         |
| 30   | Boa         | 350        | 1997  | Boa                  | 2.250 €           | VO            | 6,43 €         | 1,05 | 0,85 | 0,97 | 1,05 | 0,9  | 5,24 €         |
| Média - Renda Mensal €/M2                                    |             |            |       |                      |                   |               |                |      |      |      |      |      |                |
| <b>Imóvel a Avaliar</b>                                      | Muito Boa   | 400        | 2011  | Muito Boa            |                   | VO            |                |      |      |      |      |      | 4,53 €         |

Desvio padrão = 0,80 €

### Primeira verificação pela exclusão do Critério de Chauvenet

Analisando os extremos dos valores unitários obtidos pelo Critério de Chauvenet, devendo sair todos os valores superiores ao valor de Chauvenet estipulado ( $d/s = ABS((V_{unit\ corrig} - Media da\ amostra\ homog)/desvio\ padrão))$ )

|                   |      |      |      |       |
|-------------------|------|------|------|-------|
| Valor Unit corrig | min. | 3,33 | 0,57 | <1,96 |
| Valor Unit corrig | máx  | 5,69 | 0,25 | <1,96 |

Valor de Chauvenet para n=12 é d/s = 1,96

Como o resultado obtido não ultrapassa o valor limite do critério de Chauvenet, não se retira nenhum dos valores

**Anexo B.2: Avaliação do Imóvel - Método do Rendimento**

| Avaliação do Imóvel - Método do Rendimento |             |            |       |                      |                    |               |                |      |      |      |      |         |         |
|--|-------------|------------|-------|----------------------|--------------------|---------------|----------------|------|------|------|------|---------|---------|
| Nº de Imóvel                               | Localização | Área Bruta | Idade | Qualidade Acabamento | Valor de Oferta(€) | Tipo de Valor | Valor Unitário | CHlo | Chid | CHar | CHqa | CHvo    | V.Unit. |
| 1  | Muito Boa   | 200        | 2008  | Muito Boa            | 140.000€           | VO            | 700€           | 1    | 1,05 | 0,92 | 1    | 0,9     | 606,60€ |
| 2  | Boa         | 800        | 2000  | Mediocre             | 250.000€           | VO            | 313€           | 1,05 | 1,1  | 1,09 | 1,15 | 0,9     | 407,38€ |
| 3  | Razoável    | 553        | 1999  | Razoável             | 250.000€           | VO            | 452€           | 1,1  | 1,15 | 1,04 | 1,1  | 0,9     | 589,55€ |
| 4  | Razoável    | 1185       | 2001  | Razoável             | 440.000€           | VO            | 371€           | 1,1  | 1,1  | 1,15 | 1,1  | 0,9     | 509,46€ |
| 5  | Boa         | 100        | 2005  | Razoável             | 85.000€            | VO            | 850€           | 1,05 | 1,05 | 0,84 | 1,1  | 0,9     | 780,14€ |
| 6  | Boa         | 216        | 2001  | Razoável             | 130.000€           | VO            | 602€           | 1,05 | 1,1  | 0,93 | 1,1  | 0,9     | 637,17€ |
| 7  | Muito Boa   | 200        | 2009  | Boa                  | 150.000€           | VO            | 750€           | 1    | 1,05 | 0,92 | 1,05 | 0,9     | 682,42€ |
| 8  | Boa         | 300        | 1998  | Boa                  | 125.000€           | VO            | 417€           | 1,05 | 1,15 | 0,93 | 1,05 | 0,9     | 442,46€ |
| 9  | Boa         | 200        | 2004  | Boa                  | 135.000€           | VO            | 675€           | 1,05 | 1,1  | 0,92 | 1,05 | 0,9     | 675,60€ |
| 10   | Boa         | 837        | 2001  | Boa                  | 465.000€           | VO            | 556€           | 1,05 | 1,1  | 1,10 | 1,05 | 0,9     | 665,00€ |
| 11   | Razoável    | 800        | 1997  | Razoável             | 430.000€           | VO            | 538€           | 1,1  | 1,15 | 1,09 | 1,1  | 0,9     | 734,06€ |
| 12   | Razoável    | 300        | 2005  | Razoável             | 175.000€           | VO            | 583€           | 1,1  | 1,1  | 0,93 | 1,1  | 0,9     | 650,28€ |
| 13   | Boa         | 150        | 1995  | Boa                  | 125.000€           | VO            | 833€           | 1,05 | 1,15 | 0,88 | 1,05 | 0,9     | 841,19€ |
| 14   | Muito Boa   | 100        | 2008  | Muito Boa            | 95.000€            | VO            | 950€           | 1    | 1,05 | 0,84 | 1    | 0,9     | 754,91€ |
| 15   | Boa         | 250        | 2006  | Boa                  | 175.000€           | VO            | 700€           | 1,05 | 1,05 | 0,94 | 1,05 | 0,9     | 687,69€ |
| 16   | Boa         | 90         | 2008  | Muito Boa            | 85.000€            | VO            | 944€           | 1,05 | 1,05 | 0,83 | 1    | 0,9     | 777,71€ |
| 17   | Razoável    | 500        | 2002  | Razoável             | 265.000€           | VO            | 530€           | 1,1  | 1,1  | 1,06 | 1,1  | 0,9     | 671,31€ |
| 18   | Boa         | 400        | 2007  | Razoável             | 205.000€           | VO            | 513€           | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,1  | 0,9     | 559,38€ |
| 19   | Boa         | 600        | 1998  | Boa                  | 305.000€           | VO            | 508€           | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 0,9     | 557,15€ |
| 20   | Boa         | 350        | 2001  | Boa                  | 200.000€           | VO            | 571€           | 1,05 | 1,1  | 0,97 | 1,05 | 0,9     | 603,22€ |
| Média - PVT €/M2                           |             |            |       |                      |                    |               |                |      |      |      |      | 641,64€ |         |
| Desvio padrão =                            |             |            |       |                      |                    |               |                |      |      |      |      | 111,61€ |         |

**Primeira verificação pela exclusão do Critério de Chauvenet**

Analisando os extremos dos valores unitários obtidos pelo Critério de Chauvenet, devendo sair todos os valores superiores ao valor de Chauvenet estipulado ( $d/s = ABS((V_{unit} corrig - Media da amostra homog)/desvio padrão)$ )

|                   |      |        |      |       |
|-------------------|------|--------|------|-------|
| Valor Unit corrig | min. | 407,38 | 1,01 | <2,24 |
| Valor Unit corrig | máx  | 841,19 | 0,30 | <2,24 |

Valor de Chauvenet para  $n=20$  é  $d/s = 2,24$

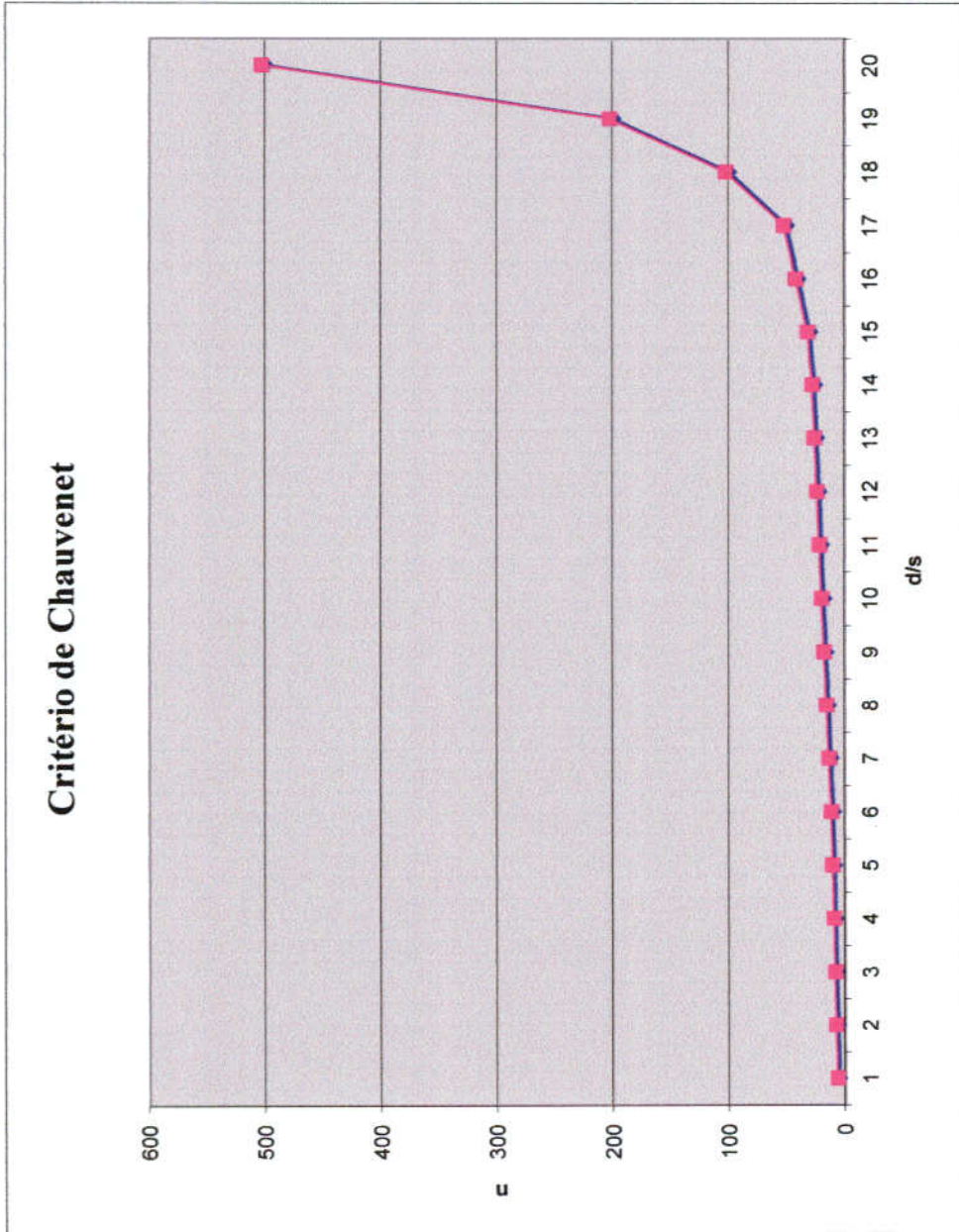
Como o resultado obtido não ultrapassa o valor limite do critério de Chauvenet, não se retira nenhum dos valores

### Anexo B.3: Avaliação do Imóvel - Método do Rendimento e Método Comparativo ou Valor de Mercado

Avaliação do Imóvel - Método do Rendimento e Método Comparativo ou Valor de Mercado

|  |                        |           |
|--|------------------------|-----------|
| 1º - Através do Método Comparativo ou Valor de Mercado | PVT-Armazém Industrial | 256.654 € |
| 2º - Através do Método do Rendimento                   | PVT-Armazém Industrial | 256.654 € |
| Tc (taxa de actualização)                              |                        | 8,5%      |

Anexo B.4: Critério de Chauvenet



| Chauvenet |      |
|-----------|------|
| n         | d/s  |
| 5         | 1,65 |
| 6         | 1,73 |
| 7         | 1,8  |
| 8         | 1,86 |
| 9         | 1,92 |
| 10        | 1,96 |
| 12        | 2,03 |
| 14        | 2,1  |
| 16        | 2,16 |
| 18        | 2,2  |
| 20        | 2,24 |
| 22        | 2,28 |
| 24        | 2,31 |
| 26        | 2,35 |
| 30        | 2,39 |
| 40        | 2,5  |
| 50        | 2,58 |
| 100       | 2,8  |
| 200       | 3,02 |
| 500       | 3,29 |

**Anexo C.1: Abordagem dinâmica – Análise de Investimento – cenário N°3**
**Abordagem dinâmica - análise de Projecto de Investimento - cenário N° 3**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 60.270 €  |
| Custo Construção s/ IVA | 98.000 €  |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

 IVA  
 11.270 € C. Construção

 405 € C. Construção M2 s/ IVA  
 435 € C. Construção M2 c/ IVA

| Mês                                | 0          | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Terreno                            | - 20.000 € |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Custo Construção                   |            | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  |
| Custos Comerciais                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            | - 9.453 €  |            |            |            |
| Empréstimo bancário                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Amortização de empréstimo bancário |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Juros bancários                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Venda                              |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 256.188 €  |            |            |            |
| Rendas                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € |

VAL - (antes impostos) 41.831,13 €

TIR - Anual 72,1%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

TIR - mensal 4,6%

Tc - mensal equivalente 0,7%

**Anexo C.2: Abordagem dinâmica – Análise de Investimento – cenário N°4**
**Abordagem dinâmica - análise de Projecto de Investimento - cenário N° 4**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 60.270 €  |
| Custo Construção s/ IVA | 98.000 €  |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

 IVA  
 11.270 € C. Construção

 405 € C. Construção M2 s/ IVA  
 435 € C. Construção M2 c/ IVA

| Mês                                | 0           | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         |
|------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Custo Construção                   |             | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  |
| Custos Comerciais                  |             |            |            |            |            |            |            |            |            | - 9.453 €  |            |            |            |
| Entradas próprias                  |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Empréstimo bancário                |             | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   | 21.875 €   |
| Amortização de empréstimo bancário |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Juros bancários                    |             |            | - 141 €    | - 281 €    | - 422 €    | - 563 €    | - 704 €    | - 844 €    | - 985 €    | - 1.126 €  | - 1.267 €  | - 1.408 €  | - 1.549 €  |
| Venda                              |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Rendas                             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | 113 €      | 28 €       | 169 €      | 309 €      | 450 €      | 591 €      | 732 €      | 872 €      | 70.609 €   | - €        | - €        | - €        |
| VAL                                | 42.115,68 € |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |

TIR - Anual 352,3%

TIR - mensal 13,4%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

**Anexo D.1: Análise de sensibilidade aos custos de construção – “cenário base”**

| Análise de sensibilidade aos custos de construção - "cenário base" |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno  | 20.000 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno   | 1.400 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção c/ IVA  | 158.270 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção s/ IVA  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos c/ Construção   | 15.827 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custos Comerciais  | 9.453 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PVT  | 256.188 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Mês</b>   | <b>0</b>    | <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>3</b>   | <b>4</b>  | <b>5</b>  | <b>6</b>  | <b>7</b>  | <b>8</b>  | <b>9</b>  | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> |
| Terreno  | - 20.000 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno   | - 1.400 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção   |             | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção   |             | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais  |             |           |           |            |           |           |           |           |           | - 9.453 € |           |           |           |
| Empréstimo bancário  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário                                 |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda  |             |           |           |            |           |           |           |           |           | 256.188 € |           |           |           |
| Rendas   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa  | - 21.400 €  | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € |
| VAL  | 41.831,20 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - Anual  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - mensal   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc   |             | 8,5%      |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ti   |             | 2,5%      |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TRf  |             | 4,0%      |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Premio Risco   |             | 7,2%      |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc - mensal equivalente  |             | 0,7%      |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |



### Anexo D.3: Análise de sensibilidade aos custos de construção – “cenário base -10%”

| Análise de sensibilidade aos custos de construção - "cenário base -10%" |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|---|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno   | 20.000 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno  | 1.400 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção c/ IVA   | 142.443 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção s/ IVA   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos c/ Construção  | 14.244 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custos Comerciais   | 9.453 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PVT   | 256.188 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Mês   | 0           | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        |
| Terreno   | - 20.000 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno  | - 1.400 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção  |             | -17.805 € | -17.805 € | - 17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € | -17.805 € |
| Encargos c/ Construção  |             | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 €  | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € | - 1.781 € |
| Custos Comerciais   |             |           |           |            |           |           |           |           |           | - 9.453 € |           |           |           |
| Empréstimo bancário   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário                                      |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           | 256.188 € |           |           |
| Rendas  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa   | - 21.400 €  | -19.586 € | -19.586 € | - 19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € | -19.586 € |
| VAL   | 58.719,12 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - Anual   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - mensal  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ti  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TRf   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Premio Risco  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc - mensal equivalente   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 110,7%

TIR - mensal 6,4%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |



### Anexo D.5: Análise de sensibilidade aos custos de construção – “cenário base +5%”

| Análise de sensibilidade aos custos de construção - "cenário base + 5 %" |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--|-------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno  | 20.000 €    |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno   | 1.400 €     |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção c/ IVA  | 166.184 €   |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção s/ IVA  |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos c/ Construção   | 16.618 €    |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custos Comerciais  | 9.453 €     |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PVT  | 256.188 €   |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Mês</b>   | <b>0</b>    | <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>3</b>   | <b>4</b>   | <b>5</b>  | <b>6</b>  | <b>7</b>  | <b>8</b>  | <b>9</b>  | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> |
| Terreno  | - 20.000 €  |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno   | - 1.400 €   |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção   |             | -20.773 € | -20.773 € | - 20.773 € | - 20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € | -20.773 € |
| Encargos c/ Construção   |             | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 €  | - 2.077 €  | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € | - 2.077 € |
| Custos Comerciais  |             |           |           |            |            |           |           |           |           | - 9.453 € |           |           |           |
| Empréstimo bancário  |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário                                       |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários  |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda  |             |           |           |            |            |           |           |           |           | 256.188 € |           |           |           |
| Rendas   |             |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa  | - 21.400 €  | -22.850 € | -22.850 € | - 22.850 € | -22.850 €  | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € | -22.850 € |
| VAL  | 33.387,25 € |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - Anual  | 56,2%       |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - mensal   | 3,8%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc   | 8,5%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ti   | 2,5%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TRf  | 4,0%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Premio Risco   | 7,2%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc - mensal equivalente  | 0,7%        |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |





### Anexo D.8: Análise de sensibilidade aos custos de construção – “ponto de equilíbrio”

| Análise de sensibilidade aos custos de construção - "Ponto de Equilíbrio" |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno   | 20.000 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno  | 1.400 €    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção c/ IVA   | 197.473 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção s/ IVA   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos c/ Construção  | 19.747 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custos Comerciais   | 9.453 €    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PVT   | 256.188 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Mês</b>  | <b>0</b>   | <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>5</b>  | <b>6</b>  | <b>7</b>  | <b>8</b>  | <b>9</b>  | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>12</b> |
| Terreno   | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno  | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção  | -24.684 €  | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € | -24.684 € |
| Encargos c/ Construção  | - 2.468 €  | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € | - 2.468 € |
| Custos Comerciais   |            |           |           |           |           |           |           |           |           | - 9.453 € |           |           |           |
| Empréstimo bancário   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda   |            |           |           |           |           |           |           |           |           | 256.188 € |           |           |           |
| Rendas  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa   | - 21.400 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € | -27.153 € |
| VAL   | 0,00 €     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - Anual   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TIR - mensal  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ti  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| TRf   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Premio Risco  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Tc - mensal equivalente   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 8,5%

TIR - mensal 0,7%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|



**Anexo E.2: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base -15 %”**
**Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base - 15%"**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Encargos c/ Construção  | 8.035 €   |
| Custos Comerciais       | 217.760 € |
| PVT                     |           |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11         | 12         |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 €  |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 €  |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           | - 8.035 € |           |            |            |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           | 217.760 € |           |            |            |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € |
| VAL                                | 7.014,65 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |

TIR - Anual 18,2%

TIR - mensal 1,4%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

**Anexo E.3: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base -10 %”**

| Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base - 10%" |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terreno  | 20.000 €          |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Encargos com terreno                                   | 1.400 €           |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Custo Construção c/ IVA                                | 158.270 €         |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Encargos c/ Construção                                 | 15.827 €          |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Custos Comerciais                                      | 8.508 €           |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| PVT  | 230.569 €         |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Mês</b>   | <b>0</b>          | <b>1</b>         | <b>2</b>         | <b>3</b>          | <b>4</b>          | <b>5</b>          | <b>6</b>          | <b>7</b>          | <b>8</b>          | <b>9</b>          | <b>10</b>         | <b>11</b>         | <b>12</b>         |
| Terreno  | - 20.000 €        |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Encargos com terreno                                   | - 1.400 €         |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Custo Construção                                       |                   | -19.784 €        | -19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        | - 19.784 €        |
| Encargos c/ Construção                                 |                   | - 1.978 €        | - 1.978 €        | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         | - 1.978 €         |
| Custos Comerciais                                      |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   | - 8.508 €         |                   |                   |                   |
| Empréstimo bancário                                    |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Amortização de empréstimo bancário                     |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Juros bancários  |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Venda  |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 230.569 €         |                   |                   |                   |
| Rendas   |                   |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Fluxos de Caixa</b>                                 | <b>- 21.400 €</b> | <b>-21.762 €</b> | <b>-21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> | <b>- 21.762 €</b> |
| VAL  | 18.620,17 €       |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| TIR - Anual  | 35,1%             |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| TIR - mensal   | 2,5%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Tc   | 8,5%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Ti   | 2,5%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| TRf  | 4,0%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Premio Risco   | 7,2%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Tc - mensal equivalente                                | 0,7%              |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

**Anexo E.4: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base -5 %”**
**Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base - 5%"**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 8.981 €   |
| PVT                     | 243.379 € |

| Mês                                | 0           | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |             | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |            |           |           |           |           |           | - 8.981 € |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |            |           |           |           |           |           | 243.379 € |           |           |           |
| Rendas                             |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € |
| VAL                                | 30.225,69 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 53,1%

TIR - mensal 3,6%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

**Anexo E.5: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base +5 %”**

| Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base + 5%" |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
|---|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Terreno   | 20.000 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Encargos com terreno                                  | 1.400 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Custo Construção c/ IVA                               | 158.270 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Custo Construção s/ IVA                               |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Encargos c/ Construção                                | 15.827 €    |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Custos Comerciais                                     | 9.926 €     |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| PVT   | 268.997 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Mês   | 0           | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11          | 12        |
| Terreno   | - 20.000 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Encargos com terreno                                  | - 1.400 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Custo Construção                                      |             | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €   | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção                                |             | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €   | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                                     |             |           |           |            |           |           |           |           |           | - 9.926 € |           |             |           |
| Empréstimo bancário                                   |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Amortização de empréstimo bancário                    |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Juros bancários                                       |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Venda   |             |           |           |            |           |           |           |           |           | 268.997 € |           |             |           |
| Rendas  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Fluxos de Caixa                                       | - 21.400 €  | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - 259.071 € | - €       |
| VAL   | 53.436,72 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| TIR - Anual   | 92,2%       |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| TIR - mensal  | 5,6%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Tc  | 8,5%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Ti  | 2,5%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| TRF   | 4,0%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Premio Risco  | 7,2%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Tc - mensal equivalente                               | 0,7%        |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |

**Anexo E.6: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base +10 %”**
**Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base + 10%"**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Encargos c/ Construção  | 10.399 €  |
| Custos Comerciais       | 281.807 € |
| PVT                     |           |

| Mês                                | 0           | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11         | 12         |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Custo Construção                   |             | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 €  |
| Encargos c/ Construção             |             | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 €  |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Juros bancários                    |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Venda                              |             |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| Rendas                             |             |           |           |            |           |           |           |           |           | 281.807 € |           |            |            |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € |
| VAL                                | 65.042,24 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |            |            |

TIR - Anual 113,2%

TIR - mensal 6,5%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

**Anexo E.7: Análise de sensibilidade ao PVT – “cenário base +15 %”**
**Análise de sensibilidade ao PVT - "cenário base + 15%"**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Encargos c/ Construção  | 10.871 €  |
| Custos Comerciais       | 294.616 € |
| PVT                     |           |

| Mês                                | 0           | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         |
|------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Custo Construção                   |             | -19.784 €  | -19.784 €  | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € | - 19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 €  |
| Custos Comerciais                  |             |            |            |            |            |            |            |            |            | - 10.871 € |            |            |            |
| Empréstimo bancário                |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Amortização de empréstimo bancário |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Juros bancários                    |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Venda                              |             |            |            |            |            |            |            |            |            | 294.616 €  |            |            |            |
| Rendas                             |             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € |
| VAL                                | 76.647,75 € |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |

TIR - Anual 135,1%

TIR - mensal 7,4%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |



**Anexo F.1: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base”**

| Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base" |           |
|---|-----------|
| Terreno   | 20.000 €  |
| Encargos com terreno  | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA                                     | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA                                     |           |
| Encargos c/ Construção                                      | 15.827 €  |
| Custos Comerciais   | 9.453 €   |
| PVT   | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2          | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11          | 12        |
|------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 €  | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €   | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €   | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |            |            |           |           |           |           |           | - 9.453 € |           |             |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Juros bancários                    |            |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Venda                              |            |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             | 256.188 € |
| Rendas                             |            |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |             |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - 246.735 € | - €       |

TIR - Anual 72.1%

TIR - mensal 4.6%

VAL 41.831,20 €

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8.5% |
| Ti           | 2.5% |
| TRF          | 4.0% |
| Premio Risco | 7.2% |

Tc - mensal equivalente 0.7%

## Anexo F.2: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +6 meses”

### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 6 meses"

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Terreno                       | 20.000 €  |
| Encargos com terreno          | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA       | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Custos Comerciais             | 9.453 €   |
| PVT                           | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € |

VAL 32.566,44 €

TIR - Anual 28,7%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

TIR - mensal 2,1%

Tc - mensal equivalente 0,7%

## Anexo F.2: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +6 meses”

### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 6 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 12  | 13  | 14  | 15        |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |           |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |           |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |           |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |           |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     | - 9.453 € |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |           |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |           |
| Venda                              |            |     |     |     | 256.188 € |
| Rendas                             |            |     |     |     |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | 246.735 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 32.566,44 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo F.3: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +12 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 12 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - €       |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 23.671,49 € |
|-----|-------------|

|             |       |
|-------------|-------|
| TIR - Anual | 17,8% |
|-------------|-------|

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 1,4% |
|--------------|------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Tl           | 2,5% |
| TFRf         | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

**Anexo F.3: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +12 meses”**

**Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 12 meses"**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 12  | 13  | 14  | 15  | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  | 21        |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     | - 9.453 € |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 256.188 € |
| Venda                              |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 246.735 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 23.671,49 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo F.4: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +18 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 18 meses"

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Terreno                      | 20.000 €  |
| Encargos com terreno         | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA      | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/IVA | 15.827 €  |
| Custos Comerciais            | 9.453 €   |
| PVT                          | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | +21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - €       |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 15.131,58 € |
|-----|-------------|

|             |       |
|-------------|-------|
| TIR - Anual | 12,9% |
|-------------|-------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 1,0% |
|--------------|------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo F.4: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +18 meses”

| Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 18 meses" |           |
|--|-----------|
| Terreno  | 20.000 €  |
| Encargos com terreno   | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA  | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/ IVA  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais  | 9.453 €   |
| PVT  | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 12  | 13  | 14  | 15  | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  | 21  | 22  |
|------------------------------------|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Terreno                            | - 20.000 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custo Construção                   |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos c/ Construção             |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custos Comerciais                  |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Empréstimo bancário                |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Amortização de empréstimo bancário |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Juros bancários                    |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Venda                              |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Rendas                             |             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| VAL                                | 15.131,58 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo F.4: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +18 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 18 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 23  | 24  | 25  | 26  | 27        |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |           |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |           |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |           |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |           |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     |     | - 9.453 € |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |           |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |           |
| Venda                              |            |     |     |     |     | 256.188 € |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | 246.735 € |

VAL 15.131,58 €

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| Trf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

Tc - mensal equivalente 0,7%

### Anexo F.5: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +24 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 24 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendças                            |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € |
| VAL                                | 6.932,55 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 10,1%

TIR - mensal 0,8%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo F.5: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +24 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 24 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
|------------------------------------|------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Terreno                            | - 20.000 € |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Custo Construção                   |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Encargos c/ Construção             |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Custos Comerciais                  |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Empréstimo bancário                |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Amortização de empréstimo bancário |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Juros bancários                    |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Venda                              |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Rendas                             |            |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

|                 |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| VAL             | 6.932,55 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo F.5: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +24 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 24 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 25  | 26  | 27  | 28  | 29  | 30  | 31  | 32  | 33        |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     |     |     |     |     |     | - 9.453 € |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Venda                              |            |     |     |     |     |     |     |     |     | 256.188 € |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 246.735 € |
| VAL                                | 6.932,55 € |     |     |     |     |     |     |     |     |           |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo F.6: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +30 meses”

Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 30 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4          | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 €  | -19.784 €  | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € |

VAL -939,22 €

TIR - Anual 8,3%

TIR - mensal 0,7%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Tl           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

Tc - mensal equivalente 0,7%

### Anexo F.6: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +30 meses”

Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 30 meses"

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Terreno                       | 20.000 €  |
| Encargos com terreno          | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA       | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Custos Comerciais             | 9.453 €   |
| PVT                           | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 15        | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  | 21  | 22  | 23  | 24  | 25  | 26  | 27  |
|------------------------------------|------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custo Construção                   |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos c/ Construção             |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custos Comerciais                  |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Empréstimo bancário                |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Juros bancários                    |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Venda                              |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Rendas                             |            |           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - €       | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| VAL                                |            | -939,22 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo F.6: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “cenário base +30 meses”

Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "cenário base + 30 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Encargos c/ Construção  | 9.453 €   |
| Custos Comerciais       | 256.188 € |
| PVT                     |           |

| Mês                                | 0          | 28  | 29  | 30  | 31  | 32  | 33  | 34  | 35  | 36  | 37  | 38  | 39        |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | - 9.453 € |
| Emprestimo bancário                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Venda                              |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 256.188 € |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - €       |
| VAL                                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 246.735 € |

VAL -939,22 €

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRI          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

Tc - mensal equivalente 0,7%

### Anexo F.7: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “ponto de equilíbrio”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "Ponto de Equilíbrio"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 156.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                 |            |           |           |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |     |
|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 € | -21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | - € |
|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|

|     |        |
|-----|--------|
| VAL | 0,00 € |
|-----|--------|

|             |      |
|-------------|------|
| TIR - Anual | 8,5% |
|-------------|------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Tl                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 0,7% |
|--------------|------|

### Anexo F.7: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “ponto de equilíbrio”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "Ponto de Equilíbrio"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 14  | 15  | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  | 21  | 22  | 23  | 24  | 25  | 26  |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Mês                                | 0          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Venda                              |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| VAL                                | 0,00 €     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRF                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo F.7: Análise de sensibilidade ao tempo de venda – “ponto de equilíbrio”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de venda "Ponto de Equilíbrio"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Encargos c/ Construção  | 9.453 €   |
| Custos Comerciais       | 256.188 € |
| PVT                     |           |

|                                    | 0          | 27  | 28  | 29  | 30  | 31  | 32  | 33  | 34  | 35  | 36  | 37  | 38        | 39  |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|
| Mês                                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Terreno                            | - 20.000 € |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Custo Construção                   |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Encargos c/ Construção             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Custos Comerciais                  |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Empréstimo bancário                |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Amortização de empréstimo bancário |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Juros bancários                    |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |
| Venda                              |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | - 9.453 € |     |
| Rendas                             |            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 256.188 € |     |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 246.735 € | - € |
| VAL                                | 0,00 €     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |           |     |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRF                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo G.1: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base"

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Terreno                       | 20.000 €  |
| Encargos com terreno          | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA       | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Custos Comerciais             | 9.453 €   |
| PVT                           | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | -19.784 € | -19.784 € | - 19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € | -19.784 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 €  | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € | - 1.978 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           | - 9.453 € |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |           | 256.188 € |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | +21.762 € | -21.762 € | - 21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | -21.762 € | 246.735 € | - €       |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 41.831,20 € |
|-----|-------------|

|             |       |
|-------------|-------|
| TIR - Anual | 72,1% |
|-------------|-------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 4,6% |
|--------------|------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

## Anexo G.2: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +6 meses”

### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 6 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9          | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Custo Construção                   |            | -11.305 € | -11.305 € | - 11.305 € | -11.305 € | -11.305 € | -11.305 € | -11.305 € | -11.305 € | - 11.305 € | -11.305 € | -11.305 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.131 € | - 1.131 € | - 1.131 €  | - 1.131 € | - 1.131 € | - 1.131 € | - 1.131 € | - 1.131 € | - 1.131 €  | - 1.131 € | - 1.131 € |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Venda                              |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |            |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | -12.436 € | -12.436 € | - 12.436 € | -12.436 € | -12.436 € | -12.436 € | -12.436 € | -12.436 € | - 12.436 € | -12.436 € | -12.436 € |

VAL 35.929,25 €

TIR - Anual 38,4%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

TIR - mensal 2,7%

Tc - mensal equivalente 0,7%

## Anexo G.2: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +6 meses”

### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 6 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 12         | 13         | 14         | 15        |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |            |            |            |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |            |            |            |           |
| Custo Construção                   |            | - 11.305 € | - 11.305 € | - 11.305 € |           |
| Encargos c/ Construção             |            | - 1.131 €  | - 1.131 €  | - 1.131 €  |           |
| Custos Comerciais                  |            |            |            |            | - 9.453 € |
| Empréstimo bancário                |            |            |            |            |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |            |            |            |           |
| Juros bancários                    |            |            |            |            | 256.188 € |
| Venda                              |            |            |            |            |           |
| Rendas                             |            |            |            |            |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 12.436 € | - 12.436 € | - 12.436 € | 246.735 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 35.929,25 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.3: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +12 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 12 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € |

|             |       |
|-------------|-------|
| TIR - Anual | 26.1% |
|-------------|-------|

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 2.0% |
|--------------|------|

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 30.307,72 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8.5% |
| Tl           | 2.5% |
| TRf          | 4.0% |
| Premio Risco | 7.2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0.7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.3: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +12 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 12 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € | - 7.914 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   | - 791 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           | - 9.453 € |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 256.188 € |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | - 8.705 € | 246.735 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 30.307,72 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.4: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +18 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 18 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/IVA  |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 24.954,52 € |
|-----|-------------|

|             |       |
|-------------|-------|
| TIR - Anual | 19,8% |
|-------------|-------|

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 1,5% |
|--------------|------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.4: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +18 meses”

| Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 18 meses" |           |
|---|-----------|
| Terreno   | 20.000 €  |
| Encargos com terreno  | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA   | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais   | 9.453 €   |
| PVT   | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21        | 22        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 24.954,52 € |
|-----|-------------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo G.4: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +18 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 18 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 23        | 24        | 25        | 26        | 27        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € | - 6.087 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   | - 609 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           | - 9.453 € |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           | 256.188 € |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | - 6.696 € | 246.735 € |

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 24.954,52 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.5: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +24 meses”

| Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 24 meses" |           |
|---|-----------|
| Terreno   | 20.000 €  |
| Encargos com terreno  | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA   | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA   |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais   | 9.453 €   |
| PVT   | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |             | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendias                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € |
| VAL                                | 19.858,08 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 15,9%

TIR - mensal 1,2%

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRf                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo G.5: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +24 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 24 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21        | 22        | 23        | 24        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                 |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

|     |             |
|-----|-------------|
| VAL | 19.855,08 € |
|-----|-------------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.5: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +24 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 24 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 25        | 26        | 27        | 28        | 29        | 30        | 31        | 32        | 33        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   | - 4.946 €   | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € | - 4.946 € |
| Encargos c/ Construção             | - 495 €     | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   | - 495 €   |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € | - 5.441 € |
| VAL                                | 19.858,08 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 €  |
| VAL             | 19.858,08 € |

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.6: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +30 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 30 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |             | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € |
| VAL                                | 15.007,29 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

TIR - Anual 13,3%

TIR - mensal 1,0%

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.6: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +30 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 30 meses"

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Terreno                       | 20.000 €  |
| Encargos com terreno          | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA       | 158.270 € |
| Encargos c/ Construção s/ IVA | 15.827 €  |
| Custos Comerciais             | 9.453 €   |
| PVT                           | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21        | 22        | 23        | 24        | 25        | 26        | 27        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos c/ Construção             |             | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € |
| Custos Comerciais                  |             | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € |
| VAL                                | 15.007,29 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRf          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.6: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “cenário base +30 meses”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "cenário base + 30 meses"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0           | 28        | 29        | 30        | 31        | 32        | 33        | 34        | 35        | 36        | 37        | 38        | 39        |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |             | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € | - 4.165 € |
| Encargos c/ Construção             |             | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   | - 417 €   |
| Custos Comerciais                  |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | - 9.453 € |
| Empréstimo bancário                |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 256.188 € |
| Rendas                             |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 €  | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € | - 4.582 € |
| VAL                                | 15.007,29 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRF                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |

### Anexo G.7: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “ponto de equilíbrio”

| Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "Ponto de Equilíbrio" |           |
|---|-----------|
| Terreno   | 20.000 €  |
| Encargos com terreno  | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA   | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA   |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais   | 9.453 €   |
| PVT   | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                 |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

|     |        |
|-----|--------|
| VAL | 0,00 € |
|-----|--------|

|             |      |
|-------------|------|
| TIR - Anual | 8,5% |
|-------------|------|

|              |      |
|--------------|------|
| TIR - mensal | 0,7% |
|--------------|------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.7: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “ponto de equilíbrio”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "Ponto de Equilíbrio"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 158.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21        | 22        | 23        | 24        | 25        | 26        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                 |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fluxos de Caixa | - 21.400 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

|     |        |
|-----|--------|
| VAL | 0,00 € |
|-----|--------|

|              |      |
|--------------|------|
| Tc           | 8,5% |
| Ti           | 2,5% |
| TRF          | 4,0% |
| Premio Risco | 7,2% |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |
|-------------------------|------|

### Anexo G.7: Análise de sensibilidade ao tempo de construção – “ponto de equilíbrio”

#### Análise de sensibilidade - ao tempo de construção "Ponto de Equilíbrio"

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Terreno                 | 20.000 €  |
| Encargos com terreno    | 1.400 €   |
| Custo Construção c/ IVA | 156.270 € |
| Custo Construção s/ IVA |           |
| Encargos c/ Construção  | 15.827 €  |
| Custos Comerciais       | 9.453 €   |
| PVT                     | 256.188 € |

| Mês                                | 0          | 27        | 28        | 29        | 30        | 31        | 32        | 33        | 34        | 35        | 36        | 37        | 38        | 39        |
|------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Terreno                            | - 20.000 € |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Encargos com terreno               | - 1.400 €  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Custo Construção                   |            | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € | - 2.683 € |
| Encargos c/ Construção             |            | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   | - 268 €   |
| Custos Comerciais                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Empréstimo bancário                |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Amortização de empréstimo bancário |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Juros bancários                    |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Venda                              |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rendas                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fluxos de Caixa                    | - 21.400 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € | - 2.951 € |
| VAL                                | 0,00 €     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Tc                      | 8,5% |
| Ti                      | 2,5% |
| TRF                     | 4,0% |
| Premio Risco            | 7,2% |
| Tc - mensal equivalente | 0,7% |