

Anexo 5 – Método de Actualização das Rendas Futuras

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 2 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA																					
	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica																					
Receitas - Valor Pousada Histórica																					
Total																					
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos																					
Fornecimentos e Serviços Externos																					
Custos com Pessoal																					
Outros Custos e Perdas Operacionais																					
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Resultados antes de impostos	-2.000.000	-2.000.000																			-4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de impostos)	-2.000.000	-2.000.000																			-4.000.000

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,9%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-3.566.750 Euros
Valor Actual/Quarto	-71.335 Euros
Prémio de Cedência	-3.566.750 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 3 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%																		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875																		1.231.875
Total			1.231.875																		
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781																		184.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781																		184.781
Custos com Pessoal			307.969																		307.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594																		61.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125																		4.739.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750																		-3.507.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-3.175.540 Euros
Valor Actual/Quarto	-63.511 Euros
Prémio de Cedência	-3.175.540 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 3 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%																		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875																		1.231.875
Total			1.231.875																		
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781																		184.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781																		184.781
Custos com Pessoal			307.969																		307.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594																		61.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125																		4.739.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750																		-3.507.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-3.137.892 Euros
Valor Actual/Quarto	-62.758 Euros
Prémio de Cedência	-3.137.892 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.936 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.699 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJECÇÃO A 3 ANOS; TA= 10%)

PROJECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%																		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875																		1.231.875
Total			1.231.875																		
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781																		184.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781																		184.781
Custos com Pessoal			307.969																		307.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594																		61.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125																		4.739.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750																		-3.507.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-3.100.718 Euros
Valor Actual/Quarto	-62.014 Euros
Prémio de Cedência	-3.100.718 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.818.116	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 4 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%																	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500																	2.874.375
Total			1.231.875	1.642.500																	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375																	431.156
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375																	431.156
Custos com Pessoal			307.969	410.625																	718.594
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125																	143.719
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500																	5.724.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000																	-2.850.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.692.545 Euros
Valor Actual/Quarto	-53.851 Euros
Prémio de Cedência	-2.692.545 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 4 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%																	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500																	2.874.375
Total			1.231.875	1.642.500																	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375																	431.156
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375																	431.156
Custos com Pessoal			307.969	410.625																	718.594
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125																	143.719
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500																	5.724.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000																	-2.850.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.672.340 Euros
Valor Actual/Quarto	-53.447 Euros
Prémio de Cedência	-2.672.340 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 4 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%																	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500																	2.874.375
Total			1.231.875	1.642.500																	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375																	431.156
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375																	431.156
Custos com Pessoal			307.969	410.625																	718.594
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125																	143.719
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500																	5.724.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000																	-2.850.250

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (i)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.652.044 Euros
Valor Actual/Quarto	-53.041 Euros
Prémio de Cedência	-2.652.044 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 5 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%																
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125																4.927.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125																
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969																739.125
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969																739.125
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281																1.231.875
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656																246.375
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875																6.956.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250																-2.029.000

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.133.499 Euros
Valor Actual/Quarto	-42.670 Euros
Prémio de Cedência	-2.133.499 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 5 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%																
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125																4.927.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125																
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969																739.125
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969																739.125
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281																1.231.875
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656																246.375
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875																6.956.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250																-2.029.000

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (i)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.138.527 Euros
Valor Actual/Quarto	-42.771 Euros
Prémio de Cedência	-2.138.527 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 5 ANOS; TA= 10%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCERA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%																
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125																4.927.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125																
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969																739.125
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969																739.125
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281																1.231.875
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656																246.375
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875																6.956.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250																-2.029.000

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-2.142.205 Euros
Valor Actual/Quarto	-42.844 Euros
Prémio de Cedência	-2.142.205 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 6 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%															
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															6.980.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281															1.745.156
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656															349.031
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875															8.188.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250															-1.207.750

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.615.843 Euros
Valor Actual/Quarto	-32.317 Euros
Prémio de Cedência	-1.615.843 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AValiação do FORTE DA Graça - Método de Actualização das Rendas Futuras (Projeção a 6 Anos; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%															
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															6.980.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281															1.745.156
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656															349.031
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875															8.188.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250															-1.207.750

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.648.781 Euros
Valor Actual/Quarto	-32.976 Euros
Prémio de Cedência	-1.648.781 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 6 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%															
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															6.980.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125															
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969															1.047.094
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281															1.745.156
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656															349.031
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875															8.188.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250															-1.207.750

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.678.731 Euros
Valor Actual/Quarto	-33.575 Euros
Prémio de Cedência	-1.678.731 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 7 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%														
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														9.033.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281														2.258.438
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656														451.688
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875														9.420.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250														-386.500

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.136.512 Euros
Valor Actual/Quarto	-22.730 Euros
Prémio de Cedência	-1.136.512 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 7 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%														
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														9.033.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281														2.258.438
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656														451.688
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875														9.420.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250														-386.500

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (i)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.199.462 Euros
Valor Actual/Quarto	-23.989 Euros
Prémio de Cedência	-1.199.462 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 7 ANOS; TA= 10%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCERA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%														
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														9.033.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125														
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969														1.355.063
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281														2.258.438
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656														451.688
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875														9.420.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250														-386.500

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-1.257.408 Euros
Valor Actual/Quarto	-25.148 Euros
Prémio de Cedência	-1.257.408 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.818.116	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535	Euros

AValiação do FORTE DA Graça - Método de Actualização das Rendas Futuras (Projeção a 8 Anos; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%													
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													11.086.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281													2.771.719
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656													554.344
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875													10.652.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000										41.063									4.041.063
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	821.250	780.188												393.688

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-714.860 Euros
Valor Actual/Quarto	-14.297 Euros
Prémio de Cedência	-714.860 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 8 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%													
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													11.086.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281													2.771.719
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656													554.344
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875													10.652.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.041.063
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188													393.688

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-807.846 Euros
Valor Actual/Quarto	-16.157 Euros
Prémio de Cedência	-807.846 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.834.901	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 8 ANOS; TA= 10%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%													
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													11.086.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125													
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969													1.663.031
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281													2.771.719
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656													554.344
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875													10.652.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000																			4.041.063
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188													393.688

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-893.550 Euros
Valor Actual/Quarto	-17.871 Euros
Prémio de Cedência	-893.550 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.818.116	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535	Euros

AValiação do FORTE DA Graça - Método de Actualização das Rendas Futuras (Projeção a 9 Anos; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%												
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												13.140.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281												3.285.000
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656												657.000
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875												11.884.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000								41.063	39.009										4.080.072
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241											1.175.928

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-323.398 Euros
Valor Actual/Quarto	-6.468 Euros
Prémio de Cedência	-323.398 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.851.929	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 9 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%												
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												13.140.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281												3.285.000
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656												657.000
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875												11.884.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000								41.063	39.009										4.080.072
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241												1.175.928

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-447.612 Euros
Valor Actual/Quarto	-8.952 Euros
Prémio de Cedência	-447.612 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.834.901	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 9 ANOS; TA= 10%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCERA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%												
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												13.140.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125												
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969												1.971.000
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281												3.285.000
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656												657.000
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875												11.884.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000								41.063	39.009										4.080.072
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241												1.175.928

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,8%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-561.912 Euros
Valor Actual/Quarto	-11.238 Euros
Prémio de Cedência	-561.912 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.818.116	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJECCÃO A 10 ANOS; TA= 8%)

PROJECCÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%											
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											15.193.125
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281											3.798.281
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656											759.656
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875											13.115.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112											4.119.184
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138											1.958.066

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	39.034 Euros
Valor Actual/Quarto	781 Euros
Prémio de Cedência	39.034 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.851.929	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 10 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%											
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											15.193.125
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281											3.798.281
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656											759.656
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875											13.115.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000								41.063	39.009	39.112									4.119.184
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138											1.958.066

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,8%
Taxa (i)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-117.158 Euros
Valor Actual/Quarto	-2.343 Euros
Prémio de Cedência	-117.158 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.834.901	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 10 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%											
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											15.193.125
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125											
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969											2.278.969
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281											3.798.281
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656											759.656
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875											13.115.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112											4.119.184
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138											1.958.066

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (i)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	-260.474 Euros
Valor Actual/Quarto	-5.209 Euros
Prémio de Cedência	-260.474 Euros

Valor do Investimento Total		
Valor de custo do investimento	3.818.116	Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362	Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535	Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 11 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										17.246.250
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281										4.311.563
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656										862.313
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875										14.347.750
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107										4.158.291
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143										2.740.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	374.635 Euros
Valor Actual/Quarto	7.493 Euros
Prémio de Cedência	374.635 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 11 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										17.246.250
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281										4.311.563
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656										862.313
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875										14.347.750
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107									4.158.291
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143										2.740.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	186.018 Euros
Valor Actual/Quarto	3.720 Euros
Prémio de Cedência	186.018 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 11 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										17.246.250
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125										
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969										2.586.938
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281										4.311.563
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656										862.313
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875										14.347.750
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107									4.158.291
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143										2.740.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	13.553 Euros
Valor Actual/Quarto	271 Euros
Prémio de Cedência	13.553 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 12 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									19.299.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281									4.824.844
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656									964.969
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875									15.579.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107	39.107								4.197.398
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143									3.522.352

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	685.390 Euros
Valor Actual/Quarto	13.708 Euros
Prémio de Cedência	685.390 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 12 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									19.299.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281									4.824.844
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656									964.969
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875									15.579.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107	39.107								4.197.398
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143									3.522.352

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	464.168 Euros
Valor Actual/Quarto	9.283 Euros
Prémio de Cedência	464.168 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 12 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%										
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									19.299.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125									
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969									2.894.906
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281									4.824.844
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656									964.969
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875									15.579.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107	39.107								4.197.398
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143									3.522.352

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	262.659 Euros
Valor Actual/Quarto	5.253 Euros
Prémio de Cedência	262.659 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 13 ANOS; TA= 8%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%									
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								21.352.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281								5.338.125
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656								1.067.625
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875								16.811.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107								4.236.505
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143								4.304.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	973.138 Euros
Valor Actual/Quarto	19.463 Euros
Prémio de Cedência	973.138 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 13 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%									
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								21.352.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281								5.338.125
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656								1.067.625
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875								16.811.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107								4.236.505
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143								4.304.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	719.357 Euros
Valor Actual/Quarto	14.387 Euros
Prémio de Cedência	719.357 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 13 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%									
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								21.352.500
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125								
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969								3.202.875
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281								5.338.125
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656								1.067.625
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875								16.811.500
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107							4.236.505
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143								4.304.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	489.111 Euros
Valor Actual/Quarto	9.782 Euros
Prémio de Cedência	489.111 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 14 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%							
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							23.405.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281							5.851.406
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656							1.170.281
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875							18.043.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000							41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107							4.275.612
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143							5.086.638

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.239.583 Euros
Valor Actual/Quarto	24.792 Euros
Prémio de Cedência	1.239.583 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 14 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%							
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							23.405.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281							5.851.406
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656							1.170.281
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875							18.043.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107							4.275.612
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143							5.086.638

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	953.480 Euros
Valor Actual/Quarto	19.070 Euros
Prémio de Cedência	953.480 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 14 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%							
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							23.405.625
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125							
Encargos - Valor																					
Materias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969							3.510.844
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281							5.851.406
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656							1.170.281
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875							18.043.375
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107							4.275.612
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143							5.086.638

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	694.969 Euros
Valor Actual/Quarto	13.899 Euros
Prémio de Cedência	694.969 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 15 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%						
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						25.458.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281						6.364.688
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656						1.272.938
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875						19.275.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107						4.314.719
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143						5.868.781

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (i)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.486.301 Euros
Valor Actual/Quarto	29.726 Euros
Prémio de Cedência	1.486.301 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 15 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%						
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						25.458.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281						6.364.688
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656						1.272.938
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875						19.275.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107						4.314.719
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143						5.868.781

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,8%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.168.276 Euros
Valor Actual/Quarto	23.366 Euros
Prémio de Cedência	1.168.276 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 15 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%						
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						25.458.750
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125						
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969						3.818.813
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281						6.364.688
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656						1.272.938
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875						19.275.250
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107						4.314.719
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143						5.868.781

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	882.105 Euros
Valor Actual/Quarto	17.642 Euros
Prémio de Cedência	882.105 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 16 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%					
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					27.511.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281					6.877.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656					1.375.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875					20.507.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107					4.353.827
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143					6.650.923

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.714.754 Euros
Valor Actual/Quarto	34.295 Euros
Prémio de Cedência	1.714.754 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 16 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%					
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					27.511.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281					6.877.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656					1.375.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875					20.507.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107					4.353.827
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143					6.650.923

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.365.341 Euros
Valor Actual/Quarto	27.307 Euros
Prémio de Cedência	1.365.341 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 16 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%					
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					27.511.875
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125					
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969					4.126.781
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281					6.877.969
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656					1.375.594
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875					20.507.125
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107					4.353.827
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143					6.650.923

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.052.223 Euros
Valor Actual/Quarto	21.044 Euros
Prémio de Cedência	1.052.223 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 17 ANOS; TA= 8%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%				
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125				29.565.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125				
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969				4.434.750
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969				4.434.750
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281				7.391.250
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656				1.478.250
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875				21.739.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107				4.392.934
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143				7.433.066

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.926.292 Euros
Valor Actual/Quarto	38.526 Euros
Prémio de Cedência	1.926.292 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 17 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%				
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125			29.565.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125			
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969			4.434.750
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969			4.434.750
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281			7.391.250
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656			1.478.250
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875			21.739.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107			4.392.934	
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143			7.433.066	

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.546.138 Euros
Valor Actual/Quarto	30.923 Euros
Prémio de Cedência	1.546.138 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 17 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%				
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125				29.565.000
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125				
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969				4.434.750
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969				4.434.750
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281				7.391.250
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656				1.478.250
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875				21.739.000
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107				4.392.934
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143				7.433.066

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Actívos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.206.870 Euros
Valor Actual/Quarto	24.137 Euros
Prémio de Cedência	1.206.870 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 18 ANOS; TA= 8%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																				
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	7.904.531
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.580.906
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																		4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	22.970.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.432.041
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	8.215.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	2.122.170 Euros
Valor Actual/Quarto	42.443 Euros
Prémio de Cedência	2.122.170 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 18 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																				
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	7.904.531
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.580.906
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																		4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	22.970.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.432.041
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	8.215.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.712.011 Euros
Valor Actual/Quarto	34.240 Euros
Prémio de Cedência	1.712.011 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 18 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																				
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	4.742.719
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	7.904.531
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.580.906
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																		4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	22.970.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.432.041
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	8.215.209

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.347.454 Euros
Valor Actual/Quarto	26.949 Euros
Prémio de Cedência	1.347.454 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 19 ANOS; TA= 8%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%			
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	33.671.250
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																						
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.050.688
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.050.688
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	8.417.813
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.683.563
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																				4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	24.202.750
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.471.148
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	8.997.352

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	2.303.545 Euros
Valor Actual/Quarto	46.071 Euros
Prémio de Cedência	2.303.545 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 19 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125
Encargos - Valor																				
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																		
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	8.997.352

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Actívos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.864.191 Euros
Valor Actual/Quarto	37.284 Euros
Prémio de Cedência	1.864.191 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 19 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																			TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125
Encargos - Valor																				
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																		
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.475.252 Euros
Valor Actual/Quarto	29.505 Euros
Prémio de Cedência	1.475.252 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 20 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	35.724.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	8.931.094
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.786.219
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	25.434.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.510.255
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	9.779.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Actívos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	2.471.492 Euros
Valor Actual/Quarto	49.430 Euros
Prémio de Cedência	2.471.492 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROECÇÃO A 20 ANOS; TA= 9%)

PROECÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	35.724.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	8.931.094
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.786.219
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	25.434.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.510.255
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	9.779.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,82%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	2.003.808 Euros
Valor Actual/Quarto	40.076 Euros
Prémio de Cedência	2.003.808 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (PROJEÇÃO A 20 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	35.724.375
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	
Encargos - Valor																					
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	5.358.656
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	8.931.094
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	1.786.219
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																			4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	25.434.625
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	4.510.255
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	9.779.495

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.591.428 Euros
Valor Actual/Quarto	31.829 Euros
Prémio de Cedência	1.591.428 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (ITERAÇÃO PROJEÇÃO PÓS 14 ANOS; TA= 8%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	20,7757%								
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	853.102						24.258.727		
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	853.102								
Encargos - Valor																							
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	127.965						3.638.809		
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	127.965						3.638.809		
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	213.276						6.064.682		
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	42.655						1.212.936		
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																					4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	511.861						18.555.236		
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107						4.314.719		
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	302.134						5.086.638		

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Activos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	4,85%
Taxa (j)	8,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	8,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.334.888 Euros
Valor Actual/Quarto	26.698 Euros
Prémio de Cedência	1.334.888 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.851.929 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	77.039 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.548 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (ITERAÇÃO - PROJEÇÃO PÓS 15 ANOS; TA= 9%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	42,6413%							
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	1.750.958					27.209.708		
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	1.750.958							
Encargos - Valor																							
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	262.644					4.081.456		
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	262.644					4.081.456		
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	437.740					6.802.427		
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	87.548					1.360.485		
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																					4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.050.575					20.325.825		
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107								4.353.827
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	661.276					5.868.781		

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Actívos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	5,8%
Taxa (j)	9,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	9,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.334.888 Euros
Valor Actual/Quarto	26.698 Euros
Prémio de Cedência	1.334.888 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.834.901 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.698 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.541 Euros

AVALIAÇÃO do FORTE DA GRAÇA - MÉTODO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS FUTURAS (ITERAÇÃO PROJEÇÃO PÓS 17 ANOS; TA= 10%)

PROJEÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

	Ano																				TOTAL	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
Receitas - Evolução da Taxa de Ocupação (%) Pousada Histórica			30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	45,7437%				
Receitas - Valor Pousada Histórica			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	1.878.351			31.443.351	
Total			1.231.875	1.642.500	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	2.053.125	1.878.351				
Encargos - Valor																						
Matérias Primas e Materiais Consumidos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	281.753			4.716.503	
Fornecimentos e Serviços Externos			184.781	246.375	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	307.969	281.753			4.716.503	
Custos com Pessoal			307.969	410.625	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	513.281	469.588			7.860.838	
Outros Custos e Perdas Operacionais			61.594	82.125	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	102.656	93.918			1.572.168	
Reabilitação do espaço Pousada	2.000.000	2.000.000																				4.000.000
Sub-Total	2.000.000	2.000.000	739.125	985.500	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.231.875	1.127.010			22.866.010	
Investimento para reabilitação e manutenção	2.000.000	2.000.000						41.063	39.009	39.112	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107	39.107			4.432.041
Cash-Flow do Projecto (antes de Impostos)	-2.000.000	-2.000.000	492.750	657.000	821.250	821.250	821.250	780.188	782.241	782.138	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	782.143	712.233			7.433.066	

Taxa de Actualização/Custo de Capital Anual	
Taxa Actívos sem Risco	3,00%
Prémio de Risco	6,80%
Taxa (j)	10,00%
Periodicidade (Nº Meses)	12
Taxa do Período	10,00%

Valor de Avaliação	
Valor Actual	1.334.888 Euros
Valor Actual/Quarto	26.698 Euros
Prémio de Cedência	1.334.888 Euros

Valor do Investimento Total	
Valor de custo do investimento	3.818.116 Euros
Valor do custo de investimento por quarto	76.362 Euros
Valor custo de investimento/m2	1.535 Euros