

Quadro A.1 - Cenários de benefícios no horizonte de vigência do plano (preços constantes do ano base)

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

Cenário	Componente	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Pessimista	Estabelecimento hoteleiro (nº de quartos)						471	471	471	471	471
	Rendimento médio por quarto (euros)						40 000	60 000	60 000	60 000	60 000
	Benefícios esperados (euros)	0	0	0	0	0	18 840 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000
Central	Estabelecimento hoteleiro (nº de quartos)						471	471	471	471	471
	Rendimento médio por quarto (euros)						43 333	65 000	65 000	65 000	65 000
	Benefícios esperados (euros)	0	0	0	0	0	20 410 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000
Otimista	Estabelecimento hoteleiro (nº de quartos)						471	471	471	471	471
	Rendimento médio por quarto (euros)						50 000	75 000	75 000	75 000	75 000
	Benefícios esperados (euros)	0	0	0	0	0	23 550 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000

Quadro A.2 - Cenários de custos de urbanização no horizonte de vigência do plano (preços constantes do ano base)

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

Cenário	Componente	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Pessimista	Eixo 1 - Obras urbanização solo rústico (euros)	1 649 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eixo 2 - Obras urbanização solo urbano (euros)	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	0	0	0	0
	Eixo 3 - Piscina lote 81 (euros)	0	0	28 191	28 191	28 191	28 191	0	0	0	0
	Eixo 4 - Edificação lote 300 (euros)	10 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	0	0	0	0
	Eixo 5 - Edificação lotes 301-306, F, G (euros)	0	0	0	0	0	0	500 000	500 000	500 000	500 000
	Custos de urbanização (euros)	12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000
Central	Eixo 1 - Obras urbanização solo rústico (euros)	1 649 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eixo 2 - Obras urbanização solo urbano (euros)	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	0	0	0	0
	Eixo 3 - Piscina lote 81 (euros)	0	0	28 191	28 191	28 191	28 191	0	0	0	0
	Eixo 4 - Edificação lote 300 (euros)	10 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	0	0	0	0
	Eixo 5 - Edificação lotes 301-306, F, G (euros)	0	0	0	0	0	0	500 000	500 000	500 000	500 000
	Custos de urbanização (euros)	12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000
Otimista	Eixo 1 - Obras urbanização solo rústico (euros)	1 649 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eixo 2 - Obras urbanização solo urbano (euros)	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	375 610	0	0	0	0
	Eixo 3 - Piscina lote 81 (euros)	0	0	28 191	28 191	28 191	28 191	0	0	0	0
	Eixo 4 - Edificação lote 300 (euros)	10 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	0	0	0	0
	Eixo 5 - Edificação lotes 301-306, F, G (euros)	0	0	0	0	0	0	500 000	500 000	500 000	500 000
	Custos de urbanização (euros)	12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000

Quadro A.3 - Cálculo do valor residual do investimento em infraestruturas locais do plano por cenário

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

Cenário	Componente	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Pessimista	Valor de realização do imobilizado (euros)	12 025 123	32 400 733	52 804 534	73 208 335	93 612 136	114 015 937	114 515 937	115 015 937	115 515 937	116 015 937
	Taxa anual de amortização (%)	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
	Amortizações (euros)	0	400 837	1 080 024	1 760 151	2 440 278	3 120 405	3 800 531	3 817 198	3 833 865	3 850 531
	Valor residual do investimento (euros)	12 025 123	31 999 896	51 323 672	69 967 322	87 930 845	105 214 242	101 913 711	98 596 513	95 262 648	91 912 117
Central	Valor de realização do imobilizado (euros)	12 025 123	32 400 733	52 804 534	73 208 335	93 612 136	114 015 937	114 515 937	115 015 937	115 515 937	116 015 937
	Taxa anual de amortização (%)	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
	Amortizações (euros)	0	400 837	1 080 024	1 760 151	2 440 278	3 120 405	3 800 531	3 817 198	3 833 865	3 850 531
	Valor residual do investimento (euros)	12 025 123	31 999 896	51 323 672	69 967 322	87 930 845	105 214 242	101 913 711	98 596 513	95 262 648	91 912 117
Otimista	Valor de realização do imobilizado (euros)	12 025 123	32 400 733	52 804 534	73 208 335	93 612 136	114 015 937	114 515 937	115 015 937	115 515 937	116 015 937
	Taxa anual de amortização (%)	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
	Amortizações (euros)	0	400 837	1 080 024	1 760 151	2 440 278	3 120 405	3 800 531	3 817 198	3 833 865	3 850 531
	Valor residual do investimento (euros)	12 025 123	31 999 896	51 323 672	69 967 322	87 930 845	105 214 242	101 913 711	98 596 513	95 262 648	91 912 117

Quadro A.4 - Mapa de cash-flows e cálculo do VAL por cenário (preços constantes do ano base)

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

Componente por cenário	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
Benefícios esperados (euros)												
Cenário pessimista		0	0	0	0	0	18 840 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000	131 880 000
Cenário central		0	0	0	0	0	20 410 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000	142 870 000
Cenário otimista		0	0	0	0	0	23 550 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000	164 850 000
Custos de urbanização (euros)												
Cenário pessimista		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000	116 015 937
Cenário central		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000	116 015 937
Cenário otimista		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000	116 015 937
Valor residual do investimento (euros)												
Cenário pessimista											91 912 117	91 912 117
Cenário central											91 912 117	91 912 117
Cenário otimista											91 912 117	91 912 117
Cash-flow líquido (euros) (*)												
Cenário pessimista		-12 025 123	-20 375 610	-20 403 801	-20 403 801	-20 403 801	-1 563 801	27 760 000	27 760 000	27 760 000	119 672 117	107 776 180
Cenário central		-12 025 123	-20 375 610	-20 403 801	-20 403 801	-20 403 801	6 199	30 115 000	30 115 000	30 115 000	122 027 117	118 766 180
Cenário otimista		-12 025 123	-20 375 610	-20 403 801	-20 403 801	-20 403 801	3 146 199	34 825 000	34 825 000	34 825 000	126 737 117	140 746 180
Informação para atualização												
Referência/índice temporal (t)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Taxa de atualização financeira (i)	0.04											
Fator de atualização (1+i)^(-t)	1.0000	0.9615	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903	0.7599	0.7307	0.7026	0.6756	
Cash-flow líquido atualizado (euros)												VAL:
Cenário pessimista		-11 562 618	-18 838 397	-18 138 905	-17 441 255	-16 770 437	-1 235 895	21 095 318	20 283 960	19 503 808	80 846 194	57 741 774
Cenário central		-11 562 618	-18 838 397	-18 138 905	-17 441 255	-16 770 437	4 899	22 884 925	22 004 736	21 158 400	82 437 148	65 738 495
Cenário otimista		-11 562 618	-18 838 397	-18 138 905	-17 441 255	-16 770 437	2 486 487	26 464 138	25 446 286	24 467 583	85 619 055	81 731 937

(*) Cash-flow líquido (CFL) = Benefícios esperados (B) - Custos de urbanização (C) + Valor residual do investimento (VRI)

Quadro A.5 - Sustentabilidade financeira por cenário (preços constantes, valores não atualizados)

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

Componente por cenário	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas de exploração (euros)											
Cenário pessimista		0	0	0	0	0	18 840 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000	28 260 000
Cenário central		0	0	0	0	0	20 410 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000	30 615 000
Cenário otimista		0	0	0	0	0	23 550 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000	35 325 000
Fontes de financiamento (euros) (*)											
Cenário pessimista	145 000 000										
Cenário central	145 000 000										
Cenário otimista	145 000 000										
Custos de urbanização (euros)											
Cenário pessimista		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000
Cenário central		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000
Cenário otimista		12 025 123	20 375 610	20 403 801	20 403 801	20 403 801	20 403 801	500 000	500 000	500 000	500 000
Encargos financeiros (euros) (**)											
Cenário pessimista		8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000
Cenário central		8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000
Cenário otimista		8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000	8 265 000
Cash-flow líquido (euros) (***)											
Cenário pessimista	145 000 000	-20 290 123	-28 640 610	-28 668 801	-28 668 801	-28 668 801	-9 828 801	19 495 000	19 495 000	19 495 000	19 495 000
Cenário central	145 000 000	-20 290 123	-28 640 610	-28 668 801	-28 668 801	-28 668 801	-8 258 801	21 850 000	21 850 000	21 850 000	21 850 000
Cenário otimista	145 000 000	-20 290 123	-28 640 610	-28 668 801	-28 668 801	-28 668 801	-5 118 801	26 560 000	26 560 000	26 560 000	26 560 000
Cash-flow líquido acumulado (euros)											
Cenário pessimista	145 000 000	124 709 877	96 069 267	67 400 466	38 731 665	10 062 864	234 063	19 729 063	39 224 063	58 719 063	78 214 063
Cenário central	145 000 000	124 709 877	96 069 267	67 400 466	38 731 665	10 062 864	1 804 063	23 654 063	45 504 063	67 354 063	89 204 063
Cenário otimista	145 000 000	124 709 877	96 069 267	67 400 466	38 731 665	10 062 864	4 944 063	31 504 063	58 064 063	84 624 063	111 184 063

(*) Capital social, financiamento comunitário, comparticipação pública nacional, contribuições privadas ou empréstimos

(**) Encargos decorrentes do financiamento, assumindo a taxa média de mercado para novos empréstimos a empresas não financeiras (Banco de Portugal, março 2024):

5.7 %

(***) Cash-flow líquido (CFL) = Receitas de exploração + Fontes de financiamento - Custos de urbanização - Encargos Financeiros