

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Na TABELA 0.1 e TABELA 0.2 apresentam-se numa forma resumida todo o fluxo de investimento/financiamento previsto para os 14 anos de duração da fase de construção.

	Descrição	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	Hotel SPA															
	Aldeamento 1															
	Moradias Isol. e Geminadas		33	39	45	50	54	58	40	31	17					
	Moradias em Banda		25	30	40	58	50	42	58	54	35					
B	Apartamentos		11	16												
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Aldeamento 2															
	Moradias Isol.e Geminadas							12	28	28	28	36	36	32	15	9
	Moradias em Banda										50	85	80	73	48	32
C	Apartamentos					25	33	23								
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Aldeamento 3															
	Moradias Isol e Geminadas													5		
D	Moradias em Banda										23	40	50	60	55	20
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Golfe e Hotel do Golfe															
	Campo Golf. 1/2, 3/4															
	Hotel Golf e Anexos															
	Infraestruturas Internas															
F	Clube Tennis, Pude etc.															
G	Manutenção															
	Edifício															
H	Portaria Geral1															
I	Portaria Geral 2															
J	Defesa Park															
L,M	Corredores Ecológicos Princ.															
N	Monte S. Brás 1															
O	Monte S. Brás 2															
p	Monte S. Brás 3															
Q	Monte S. Brás 4															
R	Monte S. Brás 5															
S	Vias CT															
T	Acesso Parc. N e EDIA															
U	Via P 3 (acesso Parc.D e J)															
V	Água e Gás															
X	Energia Electrica															
Z	EVEUC CT															
	Acesso ao plano de água															

Figura 0.1

TABELA 0.1 – Investimento Total Previsto para a globalidade do empreendimento, in Análise Financeira do PP do T13. NEOTURIS.

O investimento previsto para a globalidade do empreendimento situa-se em cerca de 537,7 milhões, divididos da seguinte forma

Terreno	85 000 000 €	Assumindo que o terreno em questão representa cerca de 15% do investimento corpóreo do projecto.
Acessos e outras Infra-Estruturas	63 000 000 €	Assumindo 19 € / m2 para um total de cerca de 3.250.000 m2 de área urbanizável.
Alojamento Turístico	250 000 000 €	Assumindo 850 € /m2, métrica de mercado para o desenvolvimento de segmentos alto, e um total de 294 205 m2 de construção.
Est. Hoteleiro do Golfe	39 600 000 €	Assumindo 109 000 € / Q, métrica de mercado para o desenvolvimento equipamentos de 5 estrelas, e um total de 379 unidades de alojamento ..
Est. Hoteleiro Spa	19 000 000 €	Assumindo 135 000 € /Q, métrica de mercado para o desenvolvimento de equipamentos de 5 estrelas equipados com Spas de grandes dimensões, e um total de 140 Quartos.
Golfe	10 600 000 €	Assumindo o desenvolvimento de equipamentos como: 88 333 € / ha, métrica de mercado para o desenvolvimento de campos de golfe e um total de 120 ha de terreno afecto à modalidade.
Suporte, Desporto, Entretenimento, Lazer e Cultura	31 500 000 €	Assumindo o desenvolvimento de diversos equipamentos como: Academia de Ténis e Centro Equestre, entre outros.
Outros	39 000 000 €	Assumindo despesas relacionadas com Estudos, Acompanhamento Técnico, Despesas de Formação entre outros investimentos incorpóreos.
TOTAL	537 700 000 €	

TABELA 0.2 – Mapa do Investimento versus Financiamento, in Análise Financeira do PP do T13, NEOTURIS.

O investimento total previsto para o projecto ascende a 591 milhões de Euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Activo Fixo Corp.									7					2		
Terrenos	85.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.000.000
Edifícios	-	-	14.850.000	33.600.000	33.000.000	18.750.000	18.750.000	18.750.000	18.750.000	18.750.000	18.750.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	231.450.000
Equipamentos	-	2.650.000	12.505.000	13.430.000	13.350.000	4.075.000	8.800.000	5.650.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	72.960.000
Outros	-	15.750.000	18.720.000	16.170.000	16.050.000	10.050.000	10.050.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000	1.875.000	1.875.000	1.875.000	1.875.000	109.290.000
Subtotal	85.000.000	18.400.000	46.075.000	63.200.000	62.400.000	32.875.000	37.600.000	28.150.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	12.500.000	12.500.000	12.500.000	12.500.000	498.700.000
Activo Fixo Inc.												0				
Estudos	2.493.500	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	249.350	-	-	-	-	4.987.000
Assistência Técnica	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	1.496.100	748.050	748.050	-	-	-	14.961.000
	3.490.900	-	-	1.496.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.987.000
Outro Incorporação	-	1.795.320	1.346.490	897.660	897.660	897.660	448.830	448.830	448.830	448.830	448.830	269.290	269.298	179.532	179.532	8.976.600
Subtotal	7.480.500	3.540.770	3.091.940	4.139.210	2.643.110	2.643.110	2.194.280	2.194.280	2.194.280	1.446.230	1.446.230	269.290	269.298	179.532	179.532	33.911.600
Formação	-	-	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	383.615	4.987.000
Fundo de Maneio	9.248.050	2.194.077	4.955.056	6.772.283	6.542.673	3.590.173	4.017.790	3.072.790	2.757.790	2.682.985	2.682.985	1.315.291	1.315.291	1.306.315	1.306.315	53.759.860
Total Global	101.728.550	24.134.847	54.505.611	74.495.108	71.969.398	39.491.898	44.195.685	33.800.685	30.335.685	29.512.830	29.512.830	14.468.205	14.468.205	14.369.462	14.369.462	591.358.460

Nota:

- Estimativa a preços constantes;
- O valor constante nos edifícios inclui valor de construção da componente residencial

	Descrição	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	Hotel SPA															
	Aldeamento 1															
	Moradias Isol. e Geminadas		33	39	45	50	54	58	40	31	17					
	Moradias em Banda		25	30	40	58	50	42	58	54	35					
B	Apartamentos		11	16												
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Aldeamento 2															
	Moradias Isol.e Geminadas							12	28	28	28	36	36	32	15	9
	Moradias em Banda										50	85	80	73	48	32
C	Apartamentos					25	33	23								
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Aldeamento 3															
	Moradias Isol e Geminadas													5		
D	Moradias em Banda										23	40	50	60	55	20
	Vias															
	Infraestruturas Internas															
	Equipamentos															
	Golfe e Hotel do Golfe															
E	Campo Golf. 1/2, 3/4															
	Hotel Golf e Anexos															
	Infraestruturas Internas															
F	Clube Tennis, Puddle etc.															
G	Manutenção															
	Edifício															
H	Portaria Geral1															
I	Portaria Geral 2															
J	Defesa Park															
L,M	Corredores Ecológicos Princ.															
N	Monte S. Brás 1															
O	Monte S. Brás 2															
p	Monte S. Brás 3															
Q	Monte S. Brás 4															
R	Monte S. Brás 5															
S	Vias CT															
T	Acesso Parc. N e EDIA															
U	Via P 3 (acesso Parc.D e J)															
V	Água e Gás															
X	Energia Eléctrica															
Z	EVEUC CT															
	Acesso ao plano de água															

FIGURA 0.1 – Cronograma da fase de construção de acordo com as projeções de vendas.