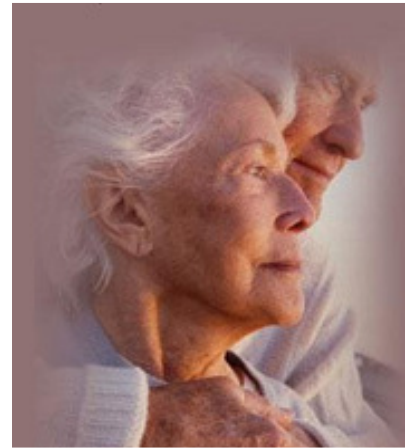


***Análise de Viabilidade
Económico-Financeira***

***Lar de Idosos
Vila Nova***

Setembro de 2008



Índice

Sumário Executivo	3
Descrição Geral do Negócio	9
1.1 Objectivos	9
1.2 Localização	10
1.3 Evolução do Mercado Alvo	11
1.4 Serviços a Comercializar	15
1.5 Público-alvo	16
1.6 Características das Instalações	16
1.7 Referências no Mercado	18
1.8 Estratégia Comercial	21
1.9 Estratégia de Marketing e Comunicação	21
1.10 Vantagens Competitivas	22
1.11 Postos de Trabalho	23
1.12 Análise SWOT	24
Análise Financeira	25
2 Investimentos e Financiamento	25
2.1 Período de Análise do Projecto	25
2.2 Plano de Investimentos	26
2.3 Plano de Financiamento	27
3 Proveitos e Custos Estimados	28
3.1 Receitas	28
3.2 Custo das Vendas	31
3.3 Fornecimentos e Serviços Externos	32
3.4 Encargos com Pessoal	34
3.5 Encargos Financeiros	35
4 Mapas Financeiros	36
4.1 Demonstração de Fluxos de Caixa	36
4.2 Demonstração de Resultados Previsionais	39
4.3 Balanço previsional do projecto	43
5 Indicadores de Viabilidade do Projecto	46
5.1 Valor Actual Líquido	46
5.2 Taxa interna de Rentabilidade	46
5.3 Período de Recuperação de Capital	46
6 Considerações Finais	47

Sumário Executivo

O Projecto "Lar de Idosos" em Vila Nova surge como um conceito que visa combater a necessidade de uma instituição que preste apoio e acolhimento à população sénior, cada vez mais crescente, quer do concelho quer deslocados dos concelhos limítrofes e regiões limiares (zona centro). Através de uma equipa de profissionais os Promotores irão apostar em prestar um serviço de qualidade à 3ª Idade, num local adequado a este tipo de equipamento social, oferecendo excelentes condições e proporcionando aos seus utilizadores um espaço verdadeiramente acolhedor.

Integrado na área de suporte social, é um Projecto caracterizado por uma arquitectura funcional, inserida no conceito de Residência Assistida, terá as valências de Lar de Idosos em n pisos com suites individuais e duplas assim como um corpo autónomo de m Apartamentos para Utentes com maior independência e ao mesmo tempo acompanhada 24h por dia. A "Lar de Idosos, Lda" terá uma capacidade total para n Utentes, distribuídos pelos n quartos (n duplos e n individuais) no Lar de Idosos e n Utentes nos Apartamentos, estando todo o espaço adaptado às necessidades dos seus Utentes, não só pela prestação de cuidados básicos, mas também através da animação disponibilizada por uma equipa multidisciplinar.

Os Promotores pretendem ter profissionais qualificados para que possam oferecer cuidados especiais a Seniores Acamados, com Alzheimer ou Parkinson.

Com recurso a uma ferramenta dedicada, foi modelado o Projecto, de acordo com os valores previsionais de actividade fornecidos e efectuado um estudo de viabilidade financeira do mesmo.

O modelo foi projectado para 8 anos, com as seguintes datas de arranque:

Datas Previstas

Data de Início do Aluguer e Aquisição do Recheio	Jan -2019
Data de Início de Actividade	Mar -2019

Após um estudo do mercado na zona envolvente e de acordo com os preços praticados em instituições que prestam serviços semelhantes, foram definidos pelos Promotores valores médios de permanência, que podem ser analisados nas tabelas abaixo:

Valores de permanência	Receita (€)
Apartamentos	
DUV - Apartamentos	n.nnn €
Mensalidade Apartamento	n.nnn €
Lar de Idosos	
DUV - Residências Assistidas	n.nnn €
Mensalidade Quarto Individual	n.nnn €
Mensalidade Quarto Duplo	n.nnn €
Mensalidades Extra	
Extra-Acamados	n.nnn €
Extra-Alzheimer ou Parkinson	n.nnn €
Serviços/ Actividades Extra	
Material de Enfermagem (por Residente)	n.nnn €
Consultas Médias e Apoio	
Psicológico/Psicoterapêutico (por consulta)	n.nnn €
Fisioterapia (por sessão)	n.nnn €
Massagem Terapeuta (por sessão)	n.nnn €
Ginástica e hidroterapia (por mês)	n.nnn €
Passeios (por passeio)	n.nnn €
Serviços de Estética e Cabeleireiro (por serviço)	n.nnn €

A ocupação prevista baseia-se numa taxa de ocupação inicial na ordem dos **nn%**, até atingir os **nn%** ao fim do terceiro ano.

A seguinte tabela espelha o total de Utentes vs taxa de ocupação:

	1º Ano	2º Ano	3º Ano e seguintes
Taxa de Ocupação	nn%	nn%	nn%
Quantidade de Utentes			
<i>Apartamentos</i>			
<i>Utentes em Apartamentos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Lar de Idosos</i>			
<i>Utentes em Quartos Individuais</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Utentes em Quartos Duplos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Lar de Idosos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
Total de Utentes	nn	nn	nn
Utentes com cuidados especiais			
<i>Utentes Acamados</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Utentes com Alzheimer</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Utentes com Parkinson</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
Total de Utentes c/Cuidados Especiais	nn	nn	nn
Tipologias			
<i>Apartamentos</i>			
<i>Apartamentos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Lar de Idosos</i>			
<i>Quartos Individuais</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Quartos Duplos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
<i>Lar de Idosos</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>	<i>nn</i>
Total de Tipologias	nn	nn	nn

No primeiro ano, considera-se que não é atingida a capacidade máxima. O aumento da taxa de ocupação e o máximo de **nn** Utentes reflecte-se no número de contratações.

A situação está reflectida em detalhe no ponto *1.12 Postos de Trabalho*.

O investimento inicial diz respeito principalmente à aquisição do material, em Janeiro de 2019, necessário para recheiar o espaço e dotá-lo de condições necessárias para receber os Seniores em Março de 2019, como o quadro abaixo demonstra (valores com Iva):

Investimento	2019
<i>Equipamento Básico</i>	
Equipamento Cozinha	nn.nnn €
Equipamento Gabinete Médico	nn.nnn €
Equipamento Geriátrico	nn.nnn €
Equipamento Lavandaria	nn.nnn €
Equipamento Sala de Pessoal	nn.nnn €
Equipamento Segurança	nn.nnn €
Mobiliário dos Quartos (Ind. e Duplos)	nn.nnn €
Mobiliário das Salas de Convívio e Refeições	nn.nnn €
Têxteis	nn.nnn €
Utensílios de Cozinha	nn.nnn €
<i>Equipamento Básico</i>	nn.nnn €
<i>Equipamento Administrativo e Social</i>	
Mobiliário de Escritório	nn.nnn €
<i>Equipamento Administrativo e Social</i>	nn.nnn €
<i>Equipamento Informático</i>	
Equipamento Informático	nn.nnn €
<i>Equipamento Informático</i>	nn.nnn €
Total do Investimento	nn.nnn €

O arranque da actividade será financiado pelos Promotores através de Capital social e um Empréstimo bancário, sendo possível manter a tesouraria equilibrada, com o início da actividade em 2019.

Financiamento do Investimento	2019
Capital Social	nn.nnn €
Empréstimos de Sócios	nn.nnn €
Total do Financiamento	nn.nnn €

Com o inicio da actividade programado para Março de 2019, em termos financeiros os principais indicadores deste projecto, para as Taxas de ocupação acima expostas (pag.5) e os pressupostos assumidos (tendo em conta que os primeiros dois meses de 2019 espelham o investimento no recheio e a partir de Março é que a "Lar de Idosos" abre ao público), são os seguintes:

Mapa de Receitas	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Receitas								
Apartamentos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Lar de Idosos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Outras/Receitas	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Receitas	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Custo das Vendas								
Alimentos e Bebidas	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Material de Enfermagem	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Passeios	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Ginástica e hidroterapia	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Custo das Vendas	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Resultado bruto	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Gross Profit %	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%
Despesas operacionais								
Fornecimentos e Serviços Externos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Encargos com Pessoal	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Depreciação	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Amortização	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Despesas operacionais	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Lucro Operacional	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Operating Profit %	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%
Juro Despesas	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Resultados Antes de Impostos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Impostos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Resultados Líquidos	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn
Margem Líquida %	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%	nn,nn%
EBITDA	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn	nn.nnn

A margem de 20NN é reflexo das últimas entradas de Utentes e preenchimento de todas as vagas disponíveis, quando o quadro de pessoa já está perto do pleno, em função das imposições legais.

Para a análise de viabilidade do projecto utilizam-se os valores de Cash Flow gerados pelo projecto. Considerando uma taxa de risco de mercado de **nn%**, por o período de análise de **nn** meses e o fim do Investimento em Março de 2019, chegamos aos seguintes Indicadores de Viabilidade do Projecto:

Investimento Total	nn.nnn €
Indicadores de Projecto	
Valor Actual Liquido (VAL)	nn.nnn €
Taxa interna de rentabilidade do projecto (TIR)	nn,nn%
Período de recuperação de capital (Payback)	nn meses
ROI	nnn%