

Nº PROVISÓRIO PA

1300241

PROMOTOR
 DESIGNAÇÃO PA
 DESCRIÇÃO PA

Naturdelta- Sociedade Empreendedora de Agricultura, Turismo, Educação e Natureza Lda
 Turismo Natureza
 Alojamento Móvel- Roulottes em parque de caravanismo

DATAS	INÍCIO	01/07/13
	CONCLUSÃO	31/12/14

	PROMOTOR	PA	OBSERVAÇÕES
LOCALIZAÇÃO	Campo Maior	Campo Maior	
CAE	1500	55300	
POSTOS TRABALHO	11	2	

PT	Compart.
0	40%
0,5	45%
1	50%
1,5	55%
2 ou mais	60%

	PA	APURADO
INVESTIMENTO TOTAL	300 351,80	300 351,80
INVESTIMENTO ELEGÍVEL		154 797,80

Fontes de Financiamento:			
Comparticipação Total	60%	92 878,68	
Beneficiário	40%	207 473,12	Capitais Próprios 34 000,00
			Capitais Alheios 173 473,12
Nº QUARTOS	3 + 1 T2		
MOBILIDADE REDUZIDA			

Caixa e depósitos bancários
 100 000,00 € Capital Social
 100 000,00 € 64,60% do valor de Capital Próprio necessário

AUTONOMIA FINANCEIRA		
----------------------	--	--

Pré-contratual
Pedido de esclarecimentos
Para verificar

É inovador o alugarem as roulottes e as pessoas andarem com elas de um lado para o outro dentro da herdade.

Resultado Líquido n-1 -233 792,45
Capital Próprio -228 849,82 CP/AL = -26,07%
Ativo Líquido 877 813,13

Investimento 154 797,80 CP/Inv. = -147,84%

AF 15% => CP = 23 219,67

Autonomia financeira

Pedir Balanço + DR 2012

Entregue a 18.09.2013

Para cumprir com o critério de autonomia financeira, seria necessário um aumento de CP = 252 069,49
Sendo o investimento total elegível apurado de 154 797,80 , este valor é superior ao aumento de CP.

Segundo o Documento de Suporte à Análise dos PA, este critério fica cumprido se a participação do beneficiário no investimento for financiada apenas com CP.
VERIFICADO ATRAVÉS DE ATA - CUMPRIDO O CRITÉRIO DE AUTONOMIA FINANCEIRA

142

CAPACIDADE

PA	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Aluguer caravana 4 pax	205	14 350,00	205	14 350,00	205	14 350,00	205	14 350,00	205	14 350,00	205	14 350,00	205	14 350,00
Aluguer caravana 6 pax	30	3 150,00	30	3 150,00	30	3 150,00	30	3 150,00	30	3 150,00	30	3 150,00	30	3 150,00
TOTAL	17 500		17 500,00		17 500,00		17 500,00		17 500,00		17 500,00		17 500,00	

Preço unitário

Caravana 4 pax	70	
Caravana 6 pax	105	

ANÁLISE

Tx ocupação							
Aluguer caravana 4 pax	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
Aluguer caravana 6 pax	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%

ANÁLISE

Tx ocupação							
Aluguer 4 caravanas de 4 pax	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Aluguer 6 caravanas de 6 pax	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

ANÁLISE	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Aluguer 4 caravanas de 4 pax	438	30 660,00	438	30 660,00	438	30 660,00	438	30 660,00	438	30 660,00	438	30 660,00	438	30 660,00
Aluguer 6 caravanas de 6 pax	219	22 995,00	219	22 995,00	219	22 995,00	219	22 995,00	219	22 995,00	219	22 995,00	219	22 995,00
TOTAL	53 655,00		53 655,00		53 655,00		53 655,00		53 655,00		53 655,00		53 655,00	

TEM BOA SWOT

QUALIDADE DOS PRESSUPOSTOS - MÉDIA

Pelos valores apresentados em investimento em caravanas (não elegível) e orçamento relativo a este equipamento se DEDUZ que sejam adquiridas 4 caravanas de cada modelo No documento "Aluguer de caravanas" entregue elo promotor em 2º pedido de documentação, apenas são justificadas receitas no valor total de 17.500€.

PRESUME-SE que os números apresentados digam respeito ao aluguer de cada uma das caravanas.

VER SEPARADOR "NOTAS"

RECEITAS TOTAIS PA

	%Rec.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FSE								
ANÁLISE								
Receitas		53 655,00	53 655,00	53 655,00	53 655,00	53 655,00	53 655,00	53 655,00
FSE	10,0%	5 365,50	5 365,50	5 365,50	5 365,50	5 365,50	5 365,50	5 365,50
CUSTO MATÉRIAS VENDIDAS/CONSUMIDAS	20,0%	10 731,00	10 731,00	10 731,00	10 731,00	10 731,00	10 731,00	10 731,00

CUSTOS COM PESSOAL (2 PT)

REMUNERAÇÕES

Administração

Não qualificados

CONTRIBUIÇÕES PARA A SEGURANÇA SOCIAL

Administração

Não qualificados

SEGUROS DE ACIDENTES DE TRABALHO

SUBSÍDIO DE ALIMENTAÇÃO

TOTAL

485	13 580,00	13 580,00	13 580,00	13 580,00	13 580,00	13 580,00	13 580,00	13 580,00
115,2	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25
1%	135,80	135,80	135,80	135,80	135,80	135,80	135,80	135,80
4,01	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84
	18 881,89	18 881,89	18 881,89	18 881,89	18 881,89	18 881,89	18 881,89	18 881,89

JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS

TOTAL CUSTOS

29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89	29 612,89
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Nº PROVISÓRIO PA - 1300241 (análise 2)

4. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL

		(Ano N)	(Ano N+1)	(Ano N+2)	(Ano N+3)	(Ano N+4)	(Ano N+5)	(Ano N+6)
Contas do SNC		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
71/72	Vendas e Prestações de Serviços	26 274,00 €	26 274,00 €	26 274,00 €	26 274,00 €	26 274,00 €	26 274,00 €	26 274,00 €
75	Subsídios à Exploração							
73	Variação do Inventário de Produção							
74	Trabalhos para a Própria Entidade							
-61	Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	-5 254,80 €	-5 254,80 €	-5 254,80 €	-5 254,80 €	-5 254,80 €	-5 254,80 €	-5 254,80 €
-62	Fornecimento e Serviços Externos	-2 627,40 €	-2 627,40 €	-2 627,40 €	-2 627,40 €	-2 627,40 €	-2 627,40 €	-2 627,40 €
-63	Gastos com Pessoal	-9 440,95 €	-9 440,95 €	-9 440,95 €	-9 440,95 €	-9 440,95 €	-9 440,95 €	-9 440,95 €
7622/-652	Imparidade de Inventários (perdas/reversões)							
7621/-651	Imparidade de Dívidas a Receber (perdas/reversões)							
763/-67	Provisões (Aumentos/Reduções)							
(7623/7627/7628)/(-653/-657/-658)	Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)							
77/-66	Aumentos/Reduções de Justo Valor							
78 (excepto 785)/7918/7928/7988	Outros Rendimentos e Ganhos							
68 (excepto -685)/6918/-6928/-6988	Outros Gastos e Perdas							
Resultado Antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos		8 950,86 €	8 950,86 €	8 950,86 €	8 950,86 €	8 950,86 €	8 950,86 €	8 950,86 €
761/-64	Gastos/Reversões de Depreciações e de Amortizações	-10 069,28 €	-24 264,31 €	-24 264,31 €	-23 803,41 €	-22 881,60 €	-16 564,43 €	-5 082,62 €
7624/7625/7626/-654/-655/-656	Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)							
Resultado Operacional (Antes de Gastos de Financiamento e Impostos)		-1 118,42 €	-15 313,46 €	-15 313,46 €	-14 852,55 €	-13 930,74 €	-7 613,57 €	3 868,24 €
7911/7921/7981	Juros e Rendimentos Similares Obtidos							
/-6911/-6921/-6981	Juros e Gastos Similares Suportados							
Resultados Antes de Impostos		-1 118,42 €	-15 313,46 €	-15 313,46 €	-14 852,55 €	-13 930,74 €	-7 613,57 €	3 868,24 €
812	Impostos Sobre o Rendimento do Período							
Resultados Líquidos do Período (818)		-1 118,42 €	-15 313,46 €	-15 313,46 €	-14 852,55 €	-13 930,74 €	-7 613,57 €	3 868,24 €

VALOR ACRESCENTADO LÍQUIDO (VAL)

Mapa de Cash Flows		Ano N	Ano N+1	Ano N+2	Ano N+3	Ano N+4	Ano N+5	Ano N+6	TOTAL
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Meios Libertos do Projecto									
Resultados Líquidos		-1 118,42 €	-15 313,46 €	-15 313,46 €	-14 852,55 €	-13 930,74 €	-7 613,57 €	3 868,24 €	-64 273,97 €
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		10 069,28 €	24 264,31 €	24 264,31 €	23 803,41 €	22 881,60 €	16 564,43 €	5 082,62 €	126 929,95 €
% Incentivo PRODER		6 041,57 €	14 558,59 €	14 558,59 €	14 282,04 €	13 728,96 €	9 938,66 €	3 049,57 €	76 157,97 €
		14 992,42 €	23 509,44 €	23 509,44 €	23 232,90 €	22 679,81 €	18 889,51 €	12 000,43 €	138 813,96 €
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio									
Fundo de Maneio									0,00 €
CASH FLOW		14 992,42 €	23 509,44 €	23 509,44 €	23 232,90 €	22 679,81 €	18 889,51 €	12 000,43 €	138 813,96 €
Investim./Desinvest. em Capital Fixo									
Capital Fixo		-80 291,72 €	-74 506,08 €					27 867,85 €	-126 929,95 €
Cash-flow		-65 299,30 €	-50 996,64 €	23 509,44 €	23 232,90 €	22 679,81 €	18 889,51 €	39 868,27 €	11 884,00 €
Cash-flow Acumulado		-65 299,30 €	-116 295,94 €	-92 786,50 €	-69 553,60 €	-46 873,78 €	-27 984,27 €	11 884,00 €	
Taxa de Referência do Banco Central Europeu (à data de apresentação do Pedido de Apoio)									1%
Free cash-flow Actualizado		-65 299,30 €	-50 491,72 €	23 046,21 €	22 549,62 €	21 794,86 €	17 972,72 €	37 557,72 €	7 130,11 €
Free cash-flow Acumulado Líquido de Investimento (Actualizado à taxa de referência do BCE)		-65 299,30 €	-115 791,02 €	-92 744,81 €	-70 195,18 €	-48 400,33 €	-30 427,61 €	7 130,11 €	

Após negociação do SI Resser
proceder-se à actualização do PA
são os efeitos dos investimentos
considerados nos elipses (nulos).
Lancei-se pela viabilidade
económica apenas com os
efeitos negativos de um papel
de compromisso

06/01/2014 RJ

14

PA	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Receitas Totais no PA		35.423,69		36.486,40		36.486,40		36.486,40		36.486,40		36.486,40		36.486,40
Aluguer caravana 4 pax	205	14.350,00	205	14.350,00	205	14.350,00	205	14.350,00	205	14.350,00	205	14.350,00	205	14.350,00
Aluguer caravana 6 pax	30	0,00	30	0,00	30	0,00	30	0,00	30	0,00	30	0,00	30	0,00
RECEITAS DE ENTRADAS		21.073,69		22.136,40		22.136,40		22.136,40		22.136,40		22.136,40		22.136,40

Tx ocupação considerada	ANÁLISE													
Aluguer 4 caravanas de 4 pax		30%		30%		30%		30%		30%		30%		30%
Aluguer 6 caravanas de 6 pax		30%		30%		30%		30%		30%		30%		30%

ANÁLISE	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Aluguer 4 caravanas de 4 pax	438	1.971,00	438	30.660,00	438	30.660,00	438	30.660,00	438	30.660,00	438	30.660,00	438	30.660,00
Aluguer 6 caravanas de 6 pax	438	0,00	219	22.995,00	219	22.995,00	219	22.995,00	219	22.995,00	219	22.995,00	219	22.995,00
TOTAL		1.971,00		53.655,00		53.655,00		53.655,00		53.655,00		53.655,00		53.655,00

ENTRADAS NO PARQUE	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
Tendas	700	1.750,00	700	1.750,00	700	1.750,00	700	1.750,00	700	1.750,00	700	1.750,00	700	1.750,00
Módulo para autocaravana	876	3.942,00	1022	4.599,00	1022	4.599,00	1022	4.599,00	1022	4.599,00	1022	4.599,00	1022	4.599,00
Utentes:														
. Crianças até 4 anos														
. Crianças entre 5 e 12 anos	2190	6.132,00	2555	7.154,00	2555	7.154,00	2555	7.154,00	2555	7.154,00	2555	7.154,00	2555	7.154,00
. Adultos (maiores de 12 anos)	2890	14.450,00	3255	16.275,00	3255	16.275,00	3255	16.275,00	3255	16.275,00	3255	16.275,00	3255	16.275,00
TOTAL		26.274,00		29.778,00		29.778,00		29.778,00		29.778,00		29.778,00		29.778,00

Preços unitários	
Tendas	2,50
Módulo para autocaravana	4,50
Utentes:	
. Crianças até 4 anos	0,00
. Crianças entre 5 e 12 anos	2,80
. Adultos (maiores de 12 anos)	5,00

Por recomendação do ST Proder, procedeu-se à reanálise do PA sem considerar as receitas dos investimentos considerados não elegíveis (roulottes). Após análise dos novos elementos adicionais apresentados pelo promotor relativamente à utilização do Parque sem considerar as receitas geradas pelo aluguer das caravanas e:

- Considerando uma taxa de ocupação de 30%
- Considerando os preços praticados os constantes da tabela abaixo:

Tendas 2,50€
Módulo para autocaravana 4,50€
Crianças 5 - 12 anos 2,80€
Adultos (> 12 anos) 5,00€

- Considerando um número de entradas anuais relativamente a:

- Tendas: 700
- Autocaravanas: 1.022

- Considera-se que metade dos utentes na modalidade de caravanismo são crianças até 12 anos

- Considera-se que cada tenda tem em média 2 utentes adultos

Conclui-se pela viabilidade económico-financeira apenas com as receitas das entradas no parque. Apesar de ter sido dado maior ênfase à vertente de caravanismo (apostando aqui na vertente de inovação), o espaço do PA alberga também a possibilidade de os utentes trazerem as suas caravanas/autocaravanas ou as suas tendas.

Está verificada a sustentabilidade do PA com os pressupostos da reanálise efetuada.

Taxa de ocupação considerada:

O Relatório Anual de caracterização da oferta e da procura nos parques de campismo 2011 do Instituto de Portugal apresenta uma taxa de ocupação dos parques de campismo no Alentejo no valor de 38%. É considerada na análise do PA uma taxa de 30% (teste de stress).

RECEITAS TOTAIS PA

	%Rec.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FSE								
ANÁLISE								
Receitas		26 274,00	26 274,00	26 274,00	26 274,00	26 274,00	26 274,00	26 274,00
FSE	10,0%	2 627,40	2 627,40	2 627,40	2 627,40	2 627,40	2 627,40	2 627,40
CUSTO MATÉRIAS VENDIDAS/CONSUMIDAS	20,0%	5 254,80	5 254,80	5 254,80	5 254,80	5 254,80	5 254,80	5 254,80

CUSTOS COM PESSOAL (1 PT)

REMUNERAÇÕES

Administração

Não qualificados

485	6 790,00	6 790,00	6 790,00	6 790,00	6 790,00	6 790,00	6 790,00	6 790,00
-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

CONTRIBUIÇÕES PARA A SEGURANÇA SOCIAL

Administração

Não qualificados

115,2	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25	3 225,25
-------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

SEGUROS DE ACIDENTES DE TRABALHO

1%	67,90	67,90	67,90	67,90	67,90	67,90	67,90	67,90
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

SUBSÍDIO DE ALIMENTAÇÃO

4,01	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84	1 940,84
------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

TOTAL

12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99	12 023,99
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

TOTAL CUSTOS

17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79	17 278,79
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Taxa de ocupação considerada:

O "DOCUMENTO ESTRATÉGICO TURISMO DO ALENTEJO 2014-2020 - Análise da oferta e procura turística (Maio de 2013)" apresenta 22,9% como o valor da taxa média de ocupação TER para o ano de 2011.

Considera-se no entanto que pode ser tida em conta uma evolução positiva deste valor, dada a atual conjuntura económica que atrai novos clientes vindos de outras tipologias de alojamento, de preço normalmente mais elevado, pelo que se considera uma taxa de 30% para as caravanas de 4 pax e de 15% para as caravanas de 6 pax.

NW

VALIA TECNICO-ECONÓMICA

QP	Qualidade dos pressupostos de análise - Proximidade realidade / pressupostos em que se baseia a operação (volume de vendas, preço unitário, etc.)	3,6	1,8	0
AS	Análise SWOT - Adequabilidade dos pontos fortes/fracos, ameaças e oportunidades identificados na operação com a realidade	3,6	1,8	0
TI	Razoabilidade do tipo de investimento - em função dos preços de mercado e de acordo com os objectivos do projecto (adequação dos custos apresentados quer em termos de preços de mercado como aos objectivos do projecto)	1,2	0,6	0
IR	Índice de rentabilidade - Rácio benefício/custo	3,6	0	

VALIA ESTRATÉGICA

ER	Utilização de energias renováveis - Contribuição da operação para a preservação do ambiente	1,65	0,825	0
RL	Utilização de recursos locais - Valoriza a utilização dos recursos locais na operação (materiais e mão-de-obra utilizados) e produtos decorrentes do funcionamento do projecto	1,65	0,825	0
IN	Inovação - Valoriza o grau de inovação da operação no território (novos produtos, novos métodos, etc.)	1,65	0,825	0
PROV	Projecto reconhecido no âmbito do PROVERE	0,05	0	

VALIA DO BENEFICIÁRIO

CP	Capacidade profissional - Valoriza a experiência e formação dos recursos humanos na área em que se insere a operação	1,8	0,9	0
RTI	Residente/Com sede no território de intervenção	1,2	0	

										3,6	3,6	1,2	3,6	1,65	1,65	1,65	0,05	1,8	1,2								
PROMOTORES 3.1.1														VTE				VE				VB		VGO	INV.ELEG.	COMPART.	
														QP	AS	TI	IR	ER	RL	IN	PROV	CP	RTI			%	VALOR
1300241	Naturdelta Lda				Parque caravanismo				1,8	3,6	0,6	3,6	1,65	0,825	1,65	0	0	1,2	14,9	154 797,80	60%	92 878,68					