

# AETHOS LISBOA HOTEL

---

**Plano de Negócios- Estudo de viabilidade económico-financeira**

## Índice

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	4
2.	ENQUADRAMENTO DO SETOR NO MERCADO .....	5
2.1.	O Turismo no Mundo e na Europa.....	5
2.2.	O Turismo em Portugal.....	6
2.3.	Caracterização Setorial em Lisboa.....	8
3.	ESTRATÉGIA PARA O SETOR .....	13
3.1.	Estratégia Turismo 2027 para Portugal .....	13
3.2.	Estratégia para o Turismo para Lisboa .....	15
4.	CARACTERIZAÇÃO DO BENEFICIÁRIO.....	17
4.1.	Empresa Beneficiária.....	17
5.	AETHOS LISBOA HOTEL .....	18
5.1.	Apresentação e Caracterização do Projeto.....	18
5.2.	Missão, Visão e Valores .....	22
5.3.	Organograma do Aethos Lisboa .....	23
5.4.	Medidas de Eficiência Energética .....	28
6.	ANÁLISE DO MERCADO, POSICIONAMENTO E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA .....	30
6.1.	Concorrência .....	30
6.2.	Análise Económico-financeira da Concorrência .....	38
6.3.	Segmentação, <i>Targeting</i> e Posicionamento .....	41
6.4.	Definição de Objetivos .....	43
6.5.	Estratégia de Marketing .....	44
6.6.	Marketing-Mix .....	44

7.	FATORES MACRO AMBIENTAIS E ANÁLISE SWOT .....	48
7.1.	Análise PESTAL .....	48
7.2.	Análise SWOT.....	52
8.	PLANO DE INVESTIMENTO.....	53
8.1.	Pressupostos do Investimento .....	53
8.2.	Caracterização do Investimento.....	55
8.3.	Estrutura do financiamento .....	57
9.	PRESSUPOSTOS DO INVESTIMENTO.....	62
9.1.	Volume de Negócios Previsional .....	62
9.2.	Proveitos Provisionais.....	63
9.3.	Custos Provisionais.....	72
9.3.1.	Custo de Funcionamento .....	72
9.3.2.	Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas .....	75
9.3.3.	Gastos com o Pessoal.....	75
9.3.4.	Fornecimentos e Serviços Externos.....	79
9.4.	Plano de Investimentos e Mapas de Amortizações .....	81
10.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E BALANÇOS .....	84
10.1.	Demonstração de Resultados Previsional.....	84
10.2.	Balanço Previsional.....	86
10.3.	Ponto Crítico Operacional Previsional.....	88
11.	Indicadores Económico-Financeiros .....	88
12.	AVALIAÇÃO DO PROJETO .....	90
13.	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DO PROJETO .....	94

14. ANEXOS .....	97
14.1. Anexo I- Planta do Edifício.....	97
14.2. Anexo II – Gastos com o Pessoal.....	101

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento integra o enquadramento estratégico e de viabilidade económico-financeira do projeto Aethos Lisboa Hotel. Este tem como finalidade o desenvolvimento de um empreendimento turístico, na categoria de Estabelecimento Hoteleiro – Hotel de 4 estrelas superior, promovido pela empresa SIAPA- SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÕES PREDIAIS E AGRICOLAS S.A., que com isto pretende fundar a sua candidatura ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFFRU 2020).

Com o desenvolvimento e enquadramento do projeto é clara a viabilidade presente no seu plano estratégico na sua atuação no mercado, pelo seu carácter diferenciador, inovador e maximizador de receitas. Pela análise feita pode-se concluir que o projeto para o Aethos Lisboa Hotel pertence a um setor com forte atratividade e que é um dos motores da economia portuguesa. Com a análise interna e externa conclui-se igualmente as potencialidades associadas ao projeto alicerçadas aos seus pontos fortes, que vão desde a diversificação do serviço e segmentos-alvo até à forte estrutura de recursos humanos.

É de salientar a experiência que o promotor do projeto tem na área, que se traduz numa vantagem competitiva no mercado que é cada vez mais exigente.

No âmbito do seu plano financeiro, foi feito um estudo de viabilidade económico-financeira em que se verifica uma evolução positiva dos resultados líquidos a partir do segundo ano de exploração. Relativamente ao VAL este apresenta um valor de 12.673,923€, a TIR é de 12,24%, o Payback Period é de 9 anos e 10 meses, e o Índice de Rendibilidade do projeto é de 105,90%.

## 2. ENQUADRAMENTO DO SETOR NO MERCADO

### 2.1. O Turismo no Mundo e na Europa

O crescimento do turismo continua a superar o crescimento económico mundial, o que confirma o seu enorme potencial para gerar oportunidades de desenvolvimento económico e social e em matéria de sustentabilidade.

Em 2019 este setor gerou 1,7 mil milhões de dólares norte-americanos em receitas, fazendo com que o turismo continue a ser a terceira maior indústria no comércio internacional.

O número de chegadas de turistas internacionais registou um aumento de 4% entre janeiro e setembro de 2019, segundo os últimos dados do Barómetro Mundial do Turismo da Organização Mundial do Turismo. Segundo esta fonte, os destinos mundiais receberam 1,1 mil milhões de chegadas de turistas internacionais nos primeiros nove meses de 2019, o que se traduz num aumento de 43 milhões em relação ao mesmo período de 2018.

De acordo com os principais mercados de origem, os Estados Unidos lideraram o crescimento dos gastos internacionais em turismo em termos absolutos, apoiados por um dólar forte. A França registou o maior aumento entre os dez principais mercados, refletindo pelo segundo ano consecutivo uma procura crescente, enquanto na China as viagens de saída aumentaram 14% no primeiro semestre de 2019.

O número de dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico na União Europeia atingiu os 3,2 mil milhões em 2019, um aumento de 2,4% face ao ano de 2018.

Espanha voltou a ter o maior número de dormidas, registando-se 469 milhões, que revela um aumento de 0,5% face a 2018, seguindo-se a França com um registo de 446 milhões, representando um aumento de 0,8% face ao período anterior, a Alemanha com 436 milhões, mais 4% que o ano anterior) e a Itália (433 milhões, mais 0,9%), tendo estes dois últimos países invertido posições face a 2018.

As maiores subidas, comparando ao ano de 2018, foram registadas na Eslováquia (mais 12,6%), Lituânia (10%), Holanda (6,8%), Reino Unido (5,7%) e Roménia (5,6%).

## 2.2. O Turismo em Portugal

O Turismo é uma atividade económica estratégica para o desenvolvimento económico e social do país, designadamente para o emprego e para o crescimento das exportações, sendo o setor com mais atividade exportadora com um forte investimento de origem pública e privada. Portugal, enquanto destino turístico de qualidade, apoia a sua vantagem competitiva nos princípios de sustentabilidade, na oferta diversificada e na valorização das suas características distintivas e inovadoras, onde as pessoas são o centro da sua estratégia.

No ano 2018, o consumo turístico representou 14,6% do PIB mais de 50% das exportações de serviços e quase 19% das exportações globais, o que manteve a balança comercial positiva, gerando 16.840€ milhões de receitas. O Valor Acrescentado Bruto representa 8% do Valor Acrescentado Bruto nacional. O RevPar, que se traduz no rendimento médio por quarto disponível, atingiu o valor record de 47,9€. No que se refere à taxa de sazonalidade esta tem vindo a diminuir desde 2015, apresentado o valor 36,7% em 2018.

Os principais motivos que fizeram os turistas viajarem foram:

- “Lazer, recreio e férias”;
- “Visita a familiares e amigos”;
- “Negócios/profissionais”.

Embora ainda com dados provisórios no que respeita ao fecho do ano de 2019, uma vez que os dados oficiais remetem até novembro de 2019, e o Instituto Nacional de Estatística refere que Portugal recebeu 25,3 milhões de hóspedes, prevendo-se que no total do ano se alcance os 27 milhões de turistas.

De acordo com o Eurostat em Portugal em 2019 o número de noites em estabelecimentos turísticos aumentou 3,4%, para 76,9 milhões, mais 3,6 milhões de dormidas quando comparado ao ano de 2018, em que este aumento regista uma subida que representa o dobro da que foi apurada entre o período de 2017 e 2018 (1,7%).

Os dados do Eurostat revelam que, das 76,9 milhões de pernoitas turísticas em Portugal ao longo de 2019, 51,1 milhões foram de hóspedes estrangeiros (mais 2,6% que em 2018) e 25,8 milhões de residentes e a taxa de ocupação por quarto nas várias tipologias de alojamento foi de 67,06%.

Sendo este um setor que carece de uma grande intensidade de mão-de-obra, em que no 1º trimestre de 2019 as atividades ligadas ao turismo é à restauração e similares empregaram 334 mil pessoas, representando neste setor 6,7% do total da economia.

Segundo o Relatório de Competitividade no Turismo de 2019 do Fórum Económico Mundial, que analisa a situação de 140 economias, Portugal surge em 1º lugar a nível mundial na componente de infraestruturas turísticas. No mesmo relatório, Portugal atinge a posição mais elevada de sempre, estando agora no 12º lugar do ranking de competitividade a nível mundial. No Boletim Económico de dezembro do Banco de Portugal, prevê-se que as exportações do turismo tenham um peso cada vez mais predominante na economia portuguesa, alcançando 9,3% do PIB em 2021, prevendo-se igualmente um crescimento deste setor até 2030.

A cadeia de valor do turismo é composta por um conjunto de atividades a montante e a jusante das atividades da cadeia principal. Na cadeia principal estão as entidades ou agentes que produzem os serviços principais desta atividade como os estabelecimentos hoteleiros, transportes aéreos, operadores turísticos e agências de viagem. O efeito dinamizador e diversificador da produção turística, certifica o arrastamento de outros setores económicos, a montante e a jusante, tornando este setor dinâmico pelo efeito catalisador dos investimentos pelo qual é responsável tal como o efeito económico e sociocultural.

No que se refere especificamente à atividade de alojamento, na tabela seguinte é possível verificar o número total de alojamento nas várias tipologias num espaço temporal de 5 anos, sendo que os últimos dados disponíveis são de 2018.

Tabela 1. Número de alojamento por tipologias em Portugal

Tipologias	2014	2015	2016	2017	2018
Hotéis	1.121	1.164	1.237	1.309	1.400
5*	98	101	109	114	123
4*	353	380	417	449	474
3*	354	355	366	391	401
2* e 1*	316	328	355	355	374
Hotéis-Apartamentos	145	141	143	145	147
Pousadas	35	36	36	36	35
Aldeamentos Turísticos	46	45	52	55	55
Apartamentos Turísticos	195	197	193	203	205
Outros	499	445	371	327	245
Total Global	2.041	2.028	2.032	2.075	2.087

### 2.3. Caracterização Setorial em Lisboa

Em 2018 a Área Metropolitana de Lisboa ficou um pouco abaixo dos 7,5 milhões de hóspedes, representando 29,9% da quota total da procura em Portugal. Os estrangeiros concentram 72,7% da procura no destino e têm vindo a ganhar quota. A taxa de ocupação por quarto ficou nos 75,6%, sendo Lisboa o destino com os melhores resultados neste indicador. O crescimento da AML está acima da média do crescimento de Portugal. O RevPar atingiu o valor de 74,2€, um crescimento de 7,7% face ao ano de 2017.

Tabela 2. Indicadores do turismo na AML em 2018

Indicadores	
RevPar	74,20 €
Taxa de Ocupação	75,6%,
Nº de quartos	31.108
Proveitos (000#)	995.756
Dormidas (000#)	17.296
Hóspedes (000#)	7.469
Estada média	2,3

A cidade de Lisboa em 2018 conquistou pela primeira vez o prémio de Melhor Cidade Destino do Mundo, e pela segunda vez consecutiva o Melhor Destino para City Break nos World Travel Award. Cidade privilegiada não só para turismo de lazer mas também de negócios, com cada vez mais eventos a terem como o palco principal Lisboa, o que se traduz em mais visitas e estadias. A nível europeu, Lisboa estava em 2018 no top 5 das cidades europeias com taxa de ocupação mais elevada, sendo considerado um dos melhores destinos turísticos do mundo.

Relativamente à sazonalidade, que é uma das questões centrais quando o tema é o turismo, Lisboa é o destino que apresenta uma taxa mais baixa, 31,3%, estando abaixo da média nacional. Embora Lisboa esteja localizada numa zona litoral o que tendencialmente aumenta a taxa de sazonalidade, estes resultados comprovam a diversidade da oferta que passa pelo turismo do património, natureza e religioso que, ao contrário do turismo balnear podem ser usufruídos durante todo o ano. Com dados disponíveis referentes ao ano de 2018 é possível concluir que Lisboa é uma das cidades mais atrativas para o investimento.

Com grandes atrações e uma forte componente histórica, Lisboa é a cidade escolhida para vários eventos e congressos de diversas áreas.

Com uma panóplia de atividades disponíveis, estes são os principais pontos turísticos em Lisboa:

- Belém
- Mosteiro dos Jerónimos;
- Alfama;
- Largo do Chiado;
- Praça do Rossio;
- Parque das Nações;
- Catedral de Lisboa;
- Bairro Alto.

Segundo o relatório da Associação Internacional de Congressos e Incentivos (ICCA), relativamente ao ano de 2018, Portugal ocupa a sétima posição no ranking europeu dos países que mais recebe e organiza congressos e convenções, ocupando a 11<sup>a</sup> posição no ranking mundial. Lisboa continua no ‘top ten’ europeu e mundial. Destaca-se a importância da cidade de Lisboa neste segmento que é consequência da qualidade das infraestruturas e a capacidade de albergar eventos de grande dimensão. Relativamente aos principais eventos anuais na cidade destacam-se:

- Web Summit;
- E-health Summit;
- Comic Con;
- Rock in Rio Lisboa;
- Super Bock Super Rock;

- Festival Nos Alive;
- Moda Lisboa;
- DocLisboa- Documentary Film Festival;
- Dias da Música- Centro Cultural de Belém;
- Meia Maratona Ponte 25 de abril.

Já destacada a importância da cidade de Lisboa no que se refere aos eventos, estes são os locais mais solicitados para a realização dos mesmos pela sua dimensão e localização:

- Altice Arena;
- FIL- Feira Internacional de Lisboa;
- Centro de Congressos de Lisboa;
- Museu Fundação Oriente

Para a quantificação da indústria hoteleira foram consideradas as atividades do grupo 551 do Código das atividades Económicas- Estabelecimentos Hoteleiros.

Tabela 3. Atividades económicas inseridas no setor hoteleiro

CAE	Descrição
5511	Estabelecimentos hoteleiros com restaurante
5512	Estabelecimentos hoteleiros sem restaurante

Tabela 4. Nº alojamento, restaurantes e similares

Âmbito Geográfico	Anos	2014	2015	2016	2017
NUTS III	AML	21.187	23.710	26.104	28.892
Município	Lisboa	6.536	7.962	9.439	11.185

Tabela 5. Número de alojamentos por tipologias na AML

Tipologias	2014	2015	2016	2017	2018
Hotéis	225	237	250	270	276
5*	37	38	41	42	46
4*	88	94	102	113	114
3*	58	60	61	67	65
2* e 1*	42	45	46	48	50
Hotéis-Apartamentos	14	14	12	13	14
Pousadas	4	4	4	4	4
Aldeamentos Turísticos	4	4	6	6	6
Apartamentos Turísticos	5	5	7	10	12
Outros	86	73	53	45	28
Total Global	338	337	332	348	340

A área metropolitana de Lisboa é a que disponibiliza mais oferta com 276 hotéis em funcionamento em 2018. Relativamente à cidade de Lisboa, e considerando o mesmo período, estavam em funcionamento 189 hotéis, representando mais de 68% dos hotéis de toda a AML. Verifica-se um aumento destas unidades ao longo do tempo, uma vez que Lisboa é uma das cidades com mais fluxos turísticos durante todo o ano, e é responsável por uma das mais baixas taxas de sazonalidade do país.

O tipo de alojamento preferido dos turistas para as suas estadias em Lisboa, são hotéis com preferência pelos de 4 e 5 estrelas. O perfil do turista em Lisboa passa por atividades como a participação em eventos de projeção internacional, visita a toda atração turística envolvente como o património cultural e natural. Lisboa tem boas condições de clima e ambiente, bairros históricos, paisagens naturais, ambiente cosmopolita e moderno, com vida noturna e bastante segurança. Desta forma é fácil de perceber que Lisboa tem características atrativas que vão de encontro à preferência dos turistas quando estes decidem o seu destino de férias.

### 3. ESTRATÉGIA PARA O SETOR

#### 3.1. Estratégia Turismo 2027 para Portugal

A Estratégia para o Turismo 2027 é o referencial estratégico para o Turismo em Portugal na próxima década tendo sido aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros nº 134/2017 de 27 de setembro.

A elaboração deste referencial tem na sua génese um processo participativo, alargado com contributos de diversos ângulos da sociedade em várias áreas. Com perspetiva e visão a longo prazo, mas com atuação no curto-prazo, é uma estratégia que abrange vários setores que integram o Turismo que permite atuar de forma estratégica e direcionada para a questão específica no quadro comunitário de 2021-2027.

Foi definida a visão de afirmar o turismo como *hub* para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo.

Este referencial assenta em 5 eixos estratégicos:

Valorização do território

Impulsionar a economia

Potenciar o conhecimento

Gerar redes e conectividade

Projetar Portugal

- Valorização do território, permitindo o usufruto do património histórico-cultural e preservação da sua autenticidade; a regeneração urbana; a potenciação económica do património natural e rural, a afirmação do turismo na economia do mar a estruturação da oferta turística para melhor responder à procura;
- Impulsionar a economia, que respeita à competitividade das empresas; à simplificação, desburocratização e redução dos custos de contexto; à atração de investimento; à qualificação da oferta; à economia circular; ao empreendedorismo e inovação;
- Potenciar o conhecimento, em que se inclui a valorização das profissões do turismo; a formação de recursos humanos; a capacitação técnica dos empresários e gestores; a difusão de conhecimento e informação; a afirmação de Portugal como *smart destination*;
- Gerar redes e conectividade, através do reforço de rotas aéreas ao longo do ano e da mobilidade no território; da promoção do «turismo para todos», numa ótica inclusiva; do envolvimento da sociedade no processo de desenvolvimento turístico e de cocriação; do trabalho em rede e a promoção conjunta entre os vários setores;
- Projetar Portugal, aumentando a notoriedade de Portugal nos mercados internacionais enquanto destino para visitar, investir, viver e estudar e de grandes eventos e posicionar o turismo interno como fator de competitividade e de alavancagem da economia nacional.

Estão igualmente previstos o cumprimento de metas de sustentabilidade económica, social e ambiental:

Metas de sustentabilidade social:

- Alargar a atividade turística a todo o ano, atingindo em 2027 o índice de sazonalidade mais baixo de sempre;
- Duplicar o nível de habilitações do ensino secundário e pós-secundário no turismo (de 30% para 60%);
- Assegurar que o turismo gera um impacto positivo nas populações residentes;

Metas de sustentabilidade ambiental:

- Assegurar que mais de 90% das empresas do turismo adotam medidas de utilização eficiente de energia e da água e desenvolvem ações de gestão ambiental dos resíduos.

Dada a robustez deste referencial e uma vez que é uma estratégia definida para o horizonte de 2017-2020, é necessária uma monitorização contínua, sendo que este apresenta um modelo de gestão e monotorização composto por (i) entidade gestora – Turismo de Portugal I.P.; (ii) laboratórios estratégicos de turismo regionais e temáticos, promovendo o envolvimento contínuo de atores e (iii) a realização de um fórum anual de turismo.

### 3.2. Estratégia para o Turismo para Lisboa

O Turismo é o setor com maior crescimento na região e visa potenciar recursos existentes na região especificamente o património natural e histórico. É necessária uma qualificação da oferta e apostar em novos segmentos dinamizando os principais para este setor. Pretende-se dinamizar o turismo e as receitas provenientes deste setor. Para isto é necessário que se aposte numa promoção de qualidade do turismo em Lisboa com foco em objetivos específicos:

- Criar valor apostando na diversidade de produtos e serviços tal como na sua qualidade;
- Apostar na melhoria da experiência do turista;
- Aprofundar o conhecimento dos turistas dos principais mercados emissores;
- Desenvolver abordagens específicas de potenciais mercados emissores;
- Atrair congressos internacionais;
- Desenvolver uma abordagem customizada para cada mercado.

Foram identificadas prioridades de investimentos que estão relacionadas com a requalificação e inovação da oferta de alojamento, que visa todo um conjunto de melhorias da oferta já existente para estar apta a competir com os alojamentos que vão emergindo no mercado. A crescente aposta nas tecnologias de informação e comunicação (TIC) das empresas do sistema produtivo do turismo é igualmente uma oportunidade para criar vantagens competitivas ficando aptas a conseguir responder às necessidades crescentes dos consumidores e ao perfil destes que é cada vez mais exigente e sofisticado. É imperativo apostar em soluções inovadoras e desenvolvimento de aplicações tecnológicas, explorando as TIC, focadas na melhoria da experiência do turista. A experiência do turista vai ser melhor quanto maior for a proximidade da cidade com este. O setor apresenta ainda um potencial relevante de estímulo para as indústrias culturais que fazem parte do plano de desenvolvimento do turismo em Lisboa.

Para reforçar a estratégia de proximidade dos mercados pretende-se:

- Aumentar o investimento na customização aos mercados;
- Desenvolver uma abordagem de *content marketing*- blogues específicos sobre a cidade;
- Alavancar o potencial das redes sociais com a dinamização de comunidades específicas;
- Desenvolver campanhas direcionadas nos segmentos específicos.

A estratégia da cidade Lisboa está alinhada com a estratégia para o todo o território nacional. O que se pretende é identificar as principais características da cidade e potenciar o seu crescimento com a definição de uma estratégia numa ótima de reforço da competitividade e sustentabilidade do turismo, promovendo a atuação dos vários atores económicos que compõem a cadeia de valor deste setor com o objetivo de promover a marca Lisboa pelo mundo.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO BENEFICIÁRIO

### 4.1. Empresa Beneficiária

No início do ano de 2020 a empresa Komatite concluiu o processo de fusão com a empresa SIAPA de onde resultou a SIAPA- SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÕES PREDIAIS E AGRICOLAS S.A. Esta é uma sociedade por quotas, com NIPC 500766622, com CAE principal 68322-R3 e CAE secundário 68200-R3 e com objeto social - aquisição e a exploração de imóveis próprios e a compra para revenda de prédios rústicos ou urbanos, a prestação de serviços a terceiros, a aquisição de ações e quotas de capital respetivamente de sociedades anónimas e comerciais por quotas de responsabilidade limitada. Na tabela seguinte estão elencadas as empresas detentoras da SIAPA:

Tabela 6. Estrutura SIAPA

	Percentagem	Shares
Amethyst Fund SCSp	44.3%	4,426
Limestone Capital AG	28.5%	2,855
LE 11 SA	11.8%	1,182
Aethos Hospitality AG	6.5%	650
Majid El Solh	5.9%	591
Benjamin Nuchowicz	3.0%	296
	<b>100%</b>	<b>10.000</b>

No âmbito da sua atividade a SIAPA é detentora do Villa Helena, o edifício que vai ser recuperado e que se tornará no Aethos Lisboa Hotel. Através de um acordo de gestão entre a SIAPA e a Aethos PT, a exploração e gestão do Aethos Lisboa estará sob a tutela da Aethos PT.

## 5. AETHOS LISBOA HOTEL

### 5.1. Apresentação e Caracterização do Projeto

O imóvel que vai ser recuperado é de 1958 e está dotado de uma grande componente histórica. O edifício tem 2 alas, uma principal e uma secundária de menor dimensão. A ala principal foi mantida e cuidada durante os anos, contendo magníficos detalhes e mobiliário único. A ala secundária esteve fechada nos últimos 20 anos não estando em tão bom estado de conservação como a ala principal, contendo detalhes clássicos e equipado com peças únicas, sendo um espaço bastante interessante para ser recuperado e adaptado às necessidades do hotel.

Imagens atuais do edifício



A construção do edifício foi aprovada para 4200 m<sup>2</sup>, com jardins a envolver todo o edifício estando igualmente aprovada a construção de uma piscina exterior. O projeto de recuperação visa obras de modificação do espaço interior com obras de requalificação para tornar o espaço com as características necessárias para oferecer qualidade e conforto aos hóspedes, bem como a ampliação do espaço com a construção de um novo edifício.

Grande parte da fachada do edifício atual vai ser preservada sem sofrer alterações uma vez que estamos perante um imóvel emblemático com características arquitetónicas únicas e sofisticadas que se adequam às necessidades do hotel e ao posicionamento que este pretende ter no mercado. Todo o espaço vai ser dinamizado para tornar-se mais atrativo, com um vasto jardim com 1 piscina e um bar numa zona envolvida com privacidade, sem contato com o exterior. No bar irão ser servidos menus ligeiros com produtos locais e de proveniência ecológica.

Ainda no jardim vai haver lugar para um espaço que será uma sala de refeição denominada de “casa verde”, com uma estrutura pensada para ser passível de ser usufruída durante todo o ano, tornando-se um lugar muito atrativo pela sua localização e pela forte entrada de luz natural.

No que se refere à sua estrutura interior, o hotel terá 60 unidades de alojamento de 4 categorias diferentes para ser possível ir de encontro às necessidades dos hóspedes:

- Standard;
- Deluxe;
- Junior;
- Master.

A decoração será contemporânea com alguns pormenores clássicos do século XX que se traduz em sofisticação e luxo. Estas categorias dos quartos terão características e preços diferentes, que se prendem essencialmente com a sua dimensão e com a localização que têm no edifício e vista para o exterior. Os quartos Master terão a localização mais privada e privilegiada com áreas mais generosas, enquanto

os quartos Standard terão dimensões menores, mas são comparáveis quando a questão é decoração e conforto. Os quartos Deluxe e Junior terão uma localização simpática no edifício com vistas desafogadas. É de sublinhar que embora estejamos perante um hotel de 4 estrelas, toda a sua arquitetura está preparada para ser um hotel de 5 estrelas, incluindo as áreas dos quartos de todas as categorias.

Estão previstas instalações para eventos corporativos e eventos particulares, mediante a necessidade do cliente, com capacidade para 150 pessoas. Na ala principal do edifício existe um *lobby* com um espaço generoso que pode ser usado pelos hóspedes para trabalho, uma vez que um dos segmentos que se pretende atingir é o segmento *corporate*, sendo assim possível conciliar o trabalho com o lazer.

Com capacidade para 100 pessoas, o restaurante de luxo será responsável pelas melhores experiências gastronómicas da cidade de Lisboa. Aposte-se no *design* de cozinha aberta, para atrair a atenção dos clientes para ser possível observarem toda a confeção das suas refeições, acrescentando assim valor a esta experiência. É possível optar-se pela privacidade, com as salas de jantar privativas dentro do restaurante para clientes empresariais e clientes que fazem parte do *members club* do hotel.

O projeto contempla uma zona de spa e ginásio, que são serviços que têm de estar disponíveis nas instalações de um hotel, uma vez que são bastante solicitados pelos hóspedes quando estes escolhem um hotel.

Com um modelo de receita otimizado, pretende-se maximizar todo o espaço criando várias ofertas ao nível corporativo, que se traduzem em vantagens competitivas uma vez que há diferenciação do serviço prestado para ser possível atender a este segmento. Com serviços diversificados e inovadores como o *members club*, a taxa de ocupação será mais elevada, combatendo a sazonalidade associada a este setor.

No anexo 1 é possível encontrar imagens da planta dos edifícios.

## 5.2. Missão, Visão e Valores

A missão do Aethos Lisboa é garantir o conforto e comodidade, criando uma relação de confiança, visando sempre a satisfação dos hóspedes.

A sua visão passa pelo reconhecimento como um dos melhores hotéis a operar no mercado.

O Aethos Lisboa Hotel assenta em valores como a:

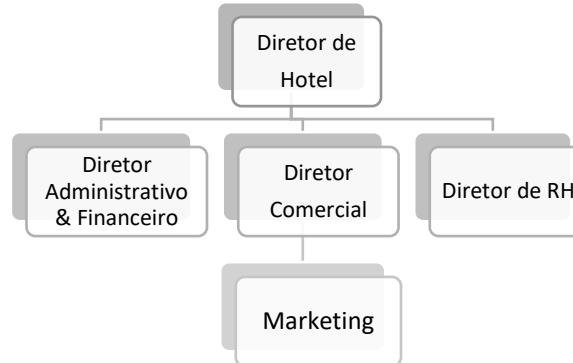
- Confiança;
- Profissionalismo;
- Sustentabilidade;
- Excelência no serviço.

A marca Aethos tem associada uma componente sustentável bastante importante que assentam em princípios da eficiência dos recursos, ou seja, proporcionar mais com menos desperdício. A gestão de resíduos que será implementada irá contribuir para a diminuição das emissões dos gases com efeito de estufa. Com o uso de papel minimizado, produtos sustentáveis, energia limpa e livre de plásticos e gestão dos resíduos faz com que o hotel esteja alinhado com a estratégia definida para todo o território português, em que o caminho é o crescimento sustentável do turismo.

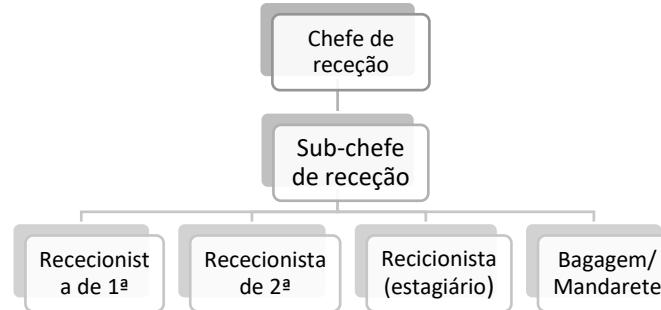
### 5.3. Organograma do Aethos Lisboa



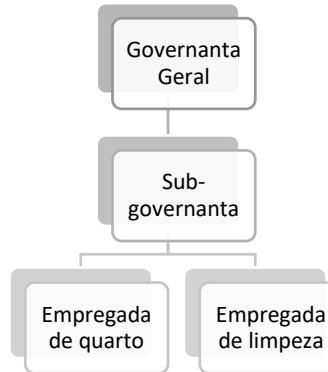
Estrutura Organizacional – Direção – Aethos Lisboa



Estrutura Organizacional – Receção – Aethos Lisboa



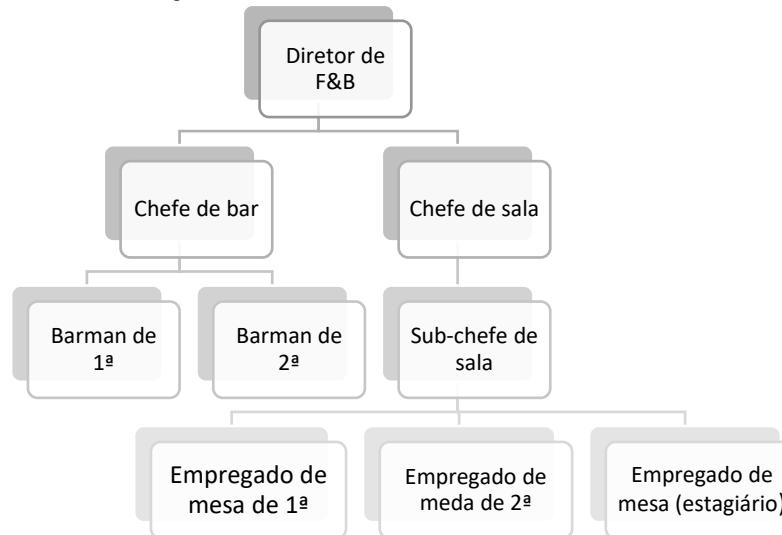
Estrutura Organizacional – Quartos – Aethos Lisboa



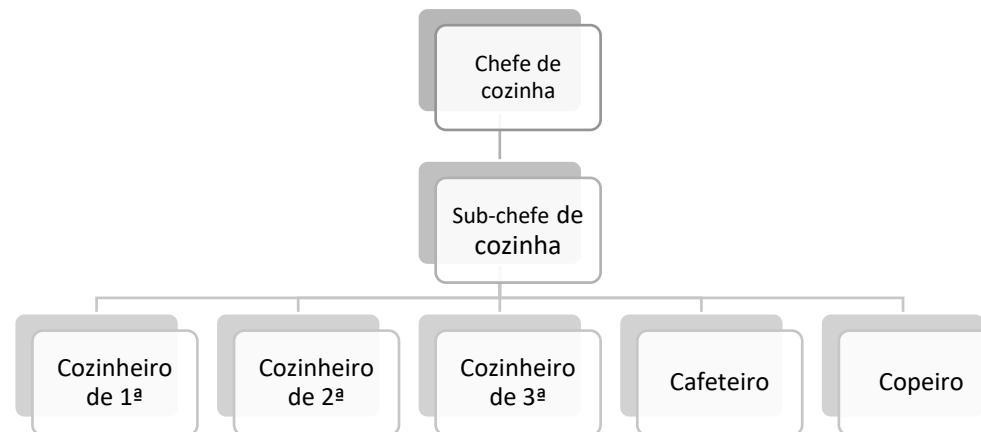
Estrutura Organizacional – Lavandaria– Aethos Lisboa



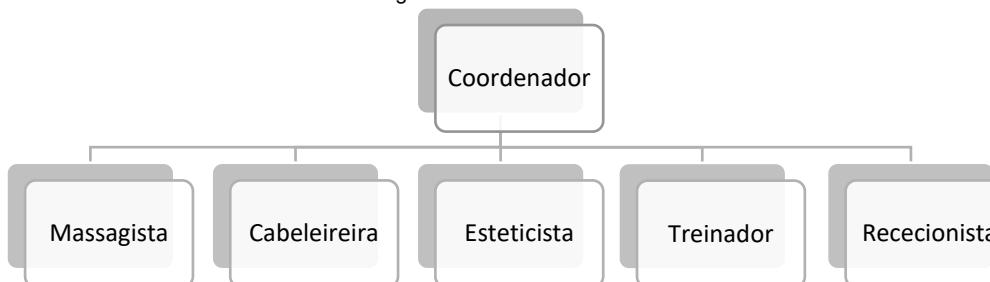
Estrutura Organizacional – Restaurantes/Bar– Aethos Lisboa



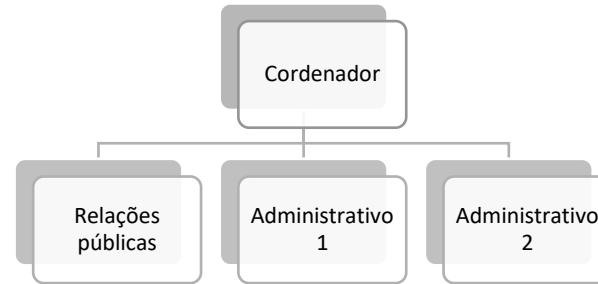
Estrutura Organizacional – Cozinha– Aethos Lisboa



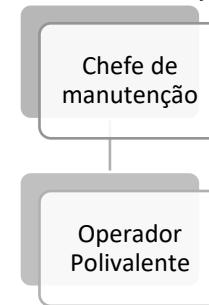
Estrutura Organizacional – Members Club – Aethos Lisboa



Estrutura Organizacional – Co-Work e Eventos– Aethos Lisboa



Estrutura Organizacional – Manutenção– Aethos Lisboa



#### 5.4. Medidas de Eficiência Energética

Uma vez que estamos perante um edifício de habitação familiar, a sua requalificação passa por adaptá-lo às necessidades inerentes ao hotel no que respeita especificamente a soluções de eficiência energética. Esta adaptação vai de encontro àqueles que são os princípios de sustentabilidade associada ao Aethos Lisboa Hotel, que assentam em objetivos como o recurso mínimo de energia e água. Motivados pelo cumprimento destes objetivos, são propostos um conjunto de adaptações e aquisição de equipamento que irá permitir ao Aethos Lisboa Hotel defender a sua posição quanto a questões sustentáveis. Desta forma destacam-se os seguintes sistemas:

- Sistema de Águas Sanitárias (AQS)

Produção de AQS irá ser assegurada por caldeiras existentes, alimentadas a gás, complementadas por Bomba de Calor CO2 de alta temperatura e *performance* energética superior à mínima legal;

- Sistema fotovoltaico

Uma significativa área das coberturas irá ser dotada de coletores fotovoltaicos, instalados com pequena inclinação relativamente à horizontal, e que darão apoio aos sistemas de produção térmica para AVAC e AQS e o remanescente da energia gerada, nomeadamente no verão, será utilizado noutros usos comuns do hotel, como na iluminação interior ou elevadores.

- Sistema de gestão integrada (GTC)

O hotel irá adotar um sistema em que o principal foco irá incidir sobre as instalações mecânicas da AVAC. Serão implementadas funções para a generalidade das instalações especiais, nomeadamente: instalações elétricas, hidráulicas, telecomunicações e instalações de segurança. Pretende-se a integração nos diversos sistemas, simplificando a exploração do hotel e orientando os programas de manutenção preventiva. O sistema de gestão técnica será constituído por controladores básicos tipo “DDC”, em tipologia BUS, interligados entre si e computador de supervisão por intermediário de uma rede de comunicação com controlador de rede NICE. Esta rede BACnet permite que seja ligado qualquer ponto de rede, outro equipamento independentemente da marca ou fabricante. Existirá um painel de controlo e

supervisão da GTC que irá permitir monitorizar e comandar as instalações técnicas e ajustar as diferentes variáveis associadas às instalações. O Posto de Supervisão será instalado no *backoffice* de apoio à receção.

- Illuminação LED

Com o objetivo de dotar as instalações com soluções que se enquadrem na qualidade de intervenção pretendida, limitando ao máximo os consumos energéticos e tendo em atenção as questões ambientais, prevê-se a utilização generalizada de aparelhos de iluminação fluorescente T5 e LED.

- Domótica

Todos os quartos serão dotados de controlo local das instalações técnicas em aparelhagem que poderá integrar iluminação, ar condicionado, ventilação, sombreamento exterior, multimédia e tomadas comandadas potenciando a experiência de utilização por parte dos hóspedes. Pretende-se uma solução *user friendly* pouco complexa, mas eficiente. Este sistema será interligado GTC de forma a preservar a supervisão central por parte da gestão do hotel.

- Redutores de caudal

A redução do consumo de água constitui um objetivo fundamental do projeto. Como tal, será considerada a instalação de redutores de caudal nos terminais do duche.

- Sistemas de AVAC (eficientes)

Climatização e ventilação das unidades de alojamento – O projeto privilegia a utilização de sistemas de climatização do tipo “VRF – 3 Tubos”, com possibilidade de seleção e aquecimento/arrefecimento independente por quarto. Estes sistemas apresentam índices de eficiência energética bastante elevados por permitirem recuperação de calor em linha com as diretivas europeias vigentes, e um bom rendimento a carga parcial, contribuindo para uma significativa redução de consumos energético associados a climatização face aos sistemas *standard*. Para a ventilação propõe-se a utilização de unidades de tratamento de ar novo centralizadas por conjuntos de

quartos com a mesma orientação solar, incluindo filtragem e correção da temperatura exterior. Estas unidades funcionarão sincronizadas com extractores das instalações sanitárias permitindo toda a renovação de ar em todo o espaço do quarto.

Climatização e Ventilação das Áreas comuns Circulações- O projeto propõe a utilização de sistemas autónomos que permitem responder de forma independente, às necessidades térmicas de cada área comum, resultantes das cargas internas, programa funcional e respetiva exposição solar. Serão do tipo bomba “VRF- 2 Tubos” incluirão uma interligação com o equipamento de tratamento e renovação de ar cuja capacidade resultará da ocupação máxima previsível. A regulação será também autónoma e estará interligada com a gestão técnica centralizada. Nas circulações dos quartos é previsível que seja necessário assegurar apenas aquecimento ambiente, com convetores passivos ligados ao sistema de produção AQS proveniente das caldeiras a gás. A renovação de ar com correção térmica será comum à unidade de tratamento de ar novo dos quartos servidos pela mesma circulação.

## 6. ANÁLISE DO MERCADO, POSICIONAMENTO E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA

### 6.1. Concorrência

A concorrência foi definida tendo em consideração o posicionamento do Aethos Lisboa Hotel e o seu mercado relevante, tanto ao nível do produto como ao nível geográfico. Para identificar a concorrência foram identificados estabelecimentos hoteleiros com restaurante de 4 e 5 estrelas em que o mercado relevante do produto/serviço é o mesmo. Desta forma foram identificados:

- Verride Palácio Santa Catarina Hotel 5\*;
- The One Palácio Anunciada 5;
- Memmo Alfama 4\*;
- Memmo Príncipe Real 5\*;

- Santiago de Alfama- Boutique Hotel 5\*;
- Corpo Santo Lisbon Historical Hotel 5\*.

Estes empreendimentos foram qualificados tendo em consideração as suas características gerais, de onde posteriormente resultou uma análise comparativa dos 6 concorrentes e do Aethos Lisboa Hotel.

## O Verride Palácio Santa Catarina Hotel 5\*



Edifício datado do século XVII, com decoração requintada o Verride Palácio Santa Catarina foi inaugurado em janeiro de 2018 e está localizado junto ao Miradouro de Santa Catarina.

- 19 unidades de alojamento divididas em 8 categorias;
- Restaurante e 2 bares/lounges;
- Piscina exterior;
- *Rooftop bar*;
- Preço médio por quarto para 2 pessoas é de 700€.

## The One Palácio Anunciada 5\*



O edifício representa a herança histórica do século XVI, com um *design* de interiores elegante e contemporâneo, o The One Palácio da Anunciada está localizado na Baixa de Lisboa.

- Inaugurado em março de 2019;
- Localizado na Avenida da Liberdade/Restauradores;
- 83 unidades de alojamento;
- Restaurantes e 2 bares/lounges;
- Spa e sala *fitness*;
- Piscina exterior;
- Preço médio por noite para 2 pessoas é 220€.

## Memmo Alfama 4\*



Localizado no bairro mais típico de Lisboa, o Memmo Alfama foi o primeiro *boutique* hotel da sua zona histórica. Caracterizado pelo seu estilo autêntico e contemporâneo e com os quartos com vista para o Tejo.

- Inaugurado em outubro de 2013;
- Localizado em Alfama;
- 42 unidades de alojamento;
- Piscina exterior;
- *Rooftop*;
- Preço médio por noite para 2 pessoas de 196€.

## Memmo Príncipe Real 5\*



Com localização num dos bairros mais aristocráticos e cosmopolitas de Lisboa, o Memmo Príncipe Real é o primeiro *boutique* hotel a abrir num local com estas características. Com peças desenhadas exclusivamente para este hotel, é possível encontrar uma decoração clássica e quadros contemporâneos.

- Inaugurado em outubro de 2016;
- Localizado no Príncipe Real;
- 41 unidades de alojamento com 5 categorias diferentes;
- Restaurante e bar/lounge;
- Piscina exterior;
- Preço médio por noite para 2 pessoas 270€.

## Santiago de Alfama- Boutique Hotel 5\*



O Santiago de Alfama Boutique Hotel encontra-se situado no Palácio dos Castros datado do século XV no bairro histórico de Lisboa, com decoração e *design* modernos, faz deste *boutique* hotel um local requintado.

- Inaugurado em julho de 2015;
- Localizado em Alfama;
- 19 unidades de alojamento com 6 categorias diferentes;
- Restaurante e bar/lounge;
- Spa com massagens e tratamentos;
- Espaço para eventos *corporate* e outros;
- Preço de 1 noite para 2 pessoas 284€.

## Corpo Santo Lisbon Historical Hotel 5\*



Edifício de arquitetura pombalina, o Corpo Santo *Lisbon Historical Hotel*, dispõe de um pedaço da histórica Muralha Fernandina do século XIV e oferece vista para as casas das famílias nobres do século XVII.

- Inaugurado em novembro de 2017;
- 75 unidades hoteleiras com 8 categorias diferentes;
- Localizado no Largo Corpo Santo, Lisboa;
- Restaurante e bar/lounge;
- Sala de *fitness* e spa;
- Preço para 1 noite para 2 adultos 260€.

Tabela 7. Caracterização da concorrência

Hotel	Rooftop	Jardim	Piscina	Ginásio	SPA
Verride Palácio Sta. Catarina					
The One Palácio da Anunciada	■				
Memmo Alfama	■	■			
Memmo Príncipe Real	■	■			
Santiago Alfama	■				
Corpo Santo	■	■			
Aethos Lisboa	■				

Com a identificação das características mais relevantes da concorrência, é fácil de percecionar que o Aethos Lisboa Hotel tem disponíveis mais serviços que complementam o *core business* do hotel que é o alojamento. Comparado com os restantes hotéis, no Aethos Lisboa Hotel apenas não está contemplado no projeto o *rooftop*, mas irá disponibilizar uma sala de refeições no jardim, a *Green House*, com estrutura adequada para ser possível usufruir durante todo o ano.

## 6.2. Análise Económico-financeira da Concorrência

Foi feita uma breve análise económico-financeira dos hotéis concorrentes do Aethos Lisboa. Ressalva-se o facto do hotel The One Palácio da Anunciada carecer de dados deste tipo uma vez que está em funcionamento desde 2019.

Gráfico 1. Volume de vendas da concorrência 2018 e 2019

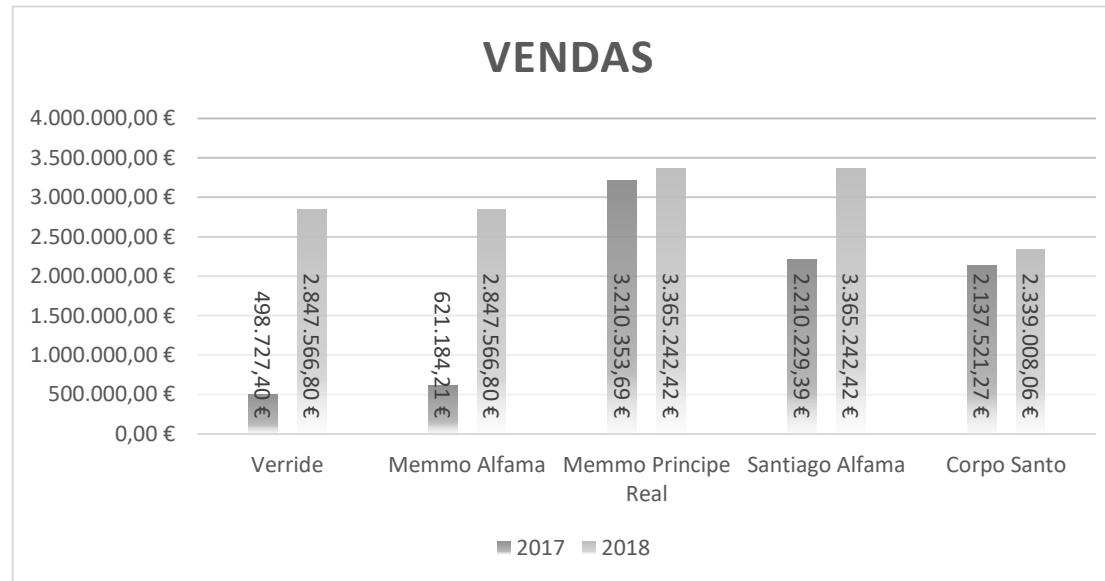


Tabela 8. Estrutura de endividamento 2017

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
Autonomia Financeira %	65,76	2,36	61,84	16,51	-140,27
Solvabilidade %	192,08	2,41	162,04	19,78	-58,38
Endividamento %	34,24	97,64	38,16	83,49	240,27

Tabela 9. Estrutura de endividamento 2018

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
Autonomia Financeira %	51,86	5,73	83,75	58,68	-59,45
Solvabilidade %	107,73	6,07	515,53	142,03	-37,28
Endividamento %	48,14	94,27	16,25	41,32	159,45

Tabela 10. Funcionamento 2017

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
PMR (dias)	14,04	74,27	37,37	8,47	8,24
PMP (dias)	44,8	128,05	41,91	26,81	49,24

Tabela 11. Funcionamento 2018

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
PMR (dias)	2,47	19,33	42,17	6,04	12,72
PMP (dias)	32,32	280,79	35,72	21,89	84,01

Tabela 12. Estrutura de rentabilidade económica 2017

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
VAB	43752,2	484647,54	1471641,09	1270679,56	587631,21
EBITDA	-442855,06	485090,65	1254116,12	443505,18	8150,72
EBIT	-618321,32	117570,18	1250137,19	137240,31	1320,46

Tabela 13. Estrutura de rentabilidade económica 2018

	Verride Palácio	Memmo Alfama	Memmo Príncipe Real	Santiago Alfama	Corpo Santo
VAB	1 137 949,98	406 323,83	1 627 041,66	1 548 437,57	766 581,24
EBITDA	-543 859,81	578 013,95	1 424 361,27	611 341,73	68 172,38
EBIT	-1 134 604,65	222 563,75	1 415 831	300 883,91	38 242,53

### 6.3. Segmentação, *Targeting* e Posicionamento

Os 2 segmentos mais relevantes para o Aethos Lisboa Hotel são:

- Particulares:
  - Casais;
  - Famílias com crianças;
  - Jovens *trendy*;
- Corporativo.

O Aethos Lisboa Hotel tem como target hóspedes com poder de compra acima da média, em que o requinte e o conforto sejam dos principais requisitos, num refúgio numa das zonas mais citadinas da emblemática cidade de Lisboa.

Relativamente ao seu posicionamento no mercado, o Aethos Lisboa pretende ser reconhecido pela oferta de elevada qualidade com um serviço diversificado tendo em consideração os segmentos de mercado estrategicamente definidos. O hotel pretende a classificação de 4 estrelas uma vez que de acordo com a Portaria N.º 327/2008, de 28 de abril, que classifica os empreendimentos turísticos, o Aethos Lisboa tem os requisitos mínimos obrigatórios no que se refere às instalações, equipamentos mobiliários e de serviços.

Tal como anteriormente referido, no que diz respeito à arquitetura, o hotel está preparado para ser um hotel com classificação de 5 estrelas. Esta característica traduz-se numa grande vantagem pois se a empresa pretender obter a classificação de 5 estrelas terá apenas de fazer adaptações de outro carácter e contemplar serviços adicionais.

Numa ótica de criação de valor para o cliente, e para um posicionamento superior, exclusivo e de luxo, o hotel contemplará alguns serviços de carácter obrigatório apenas para empreendimentos com classificação de 5 estrelas, tais como:

- Cofre na unidade de alojamento;
- Equipamento superior: equipamento médio mais secador de cabelo e roupão;
- *Amenities* superior (escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza) a pedido;
- Acesso à internet em banda larga nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público).
- Dimensão dos quartos corresponde ao mínimo exigido para a tipologia de hotel de 5 estrelas.

Com estes serviços adicionais é possível definir melhor o seu posicionamento estratégico, que preza e pretende ser reconhecido pelo luxo, inovação, sofisticação e sustentabilidade. A localização também define o seu posicionamento, pois o Aethos Lisboa tem como foco principal criar um refúgio no centro da cidade, com localização privilegiada, perto de um dos locais mais cobiçados da cidade de Lisboa, a Avenida da Liberdade. Esta Avenida é um centro com muita atividade comercial, empresarial e turística com forte carácter histórico e patrimonial capaz de satisfazer as necessidades dos segmentos particulares e corporativos.

Com todas estas características, o hotel será percecionado pelo cliente de categoria superior, por toda complementaridade de serviços, qualidade dos mesmos, localização e pelas suas instalações.

#### 6.4. Definição de Objetivos

O turismo é uma indústria intensiva em serviços e está dependente da qualidade da experiência percecionada pelos consumidores. Desta forma, a estratégia de marketing é orientada para o serviço e para o cliente, pelo que se pretende prestar serviços de qualidade superior e contribuir para a qualidade dos profissionais que operam nesta área. Tendo em consideração as especificidades de cada cliente, o envolvimento deste com a aquisição do serviço vai ser alta, pois estamos perante serviços com um custo associado considerável que irá fazer com que o cliente analise a concorrência e faça a sua escolha mediante as suas preferências. Perante isto, o que se pretende é um reconhecimento da qualidade do serviço que se diferencia dos demais devido à equipa altamente qualificada e toda a criação de valor que se pode proporcionar ao hóspede na sua experiência.

Os objetivos assentam em:

- Posicionar-se no mercado pela diferenciação;
- Ser reconhecido pela sua qualidade superior;
- Atingir em 2025 um volume de vendas superior a 6 milhões de euros.

O conceito do Aethos Lisboa tem carácter sustentável, diferenciador e inovador. Para usufruir dos serviços disponibilizados pelo Aethos Lisboa é necessário estar hospedado no hotel ou fazer parte *do members club*. Todo projeto está estruturado para maximizar o espaço do hotel tornando-o mais rentável quando comparado com um hotel tradicional. Isto traduz-se em vantagem competitiva relacionada com a diversificação da oferta que disponibiliza, não direcionando os seus serviços exclusivamente para o segmento particular mas também para o segmento corporativo. Relativamente à sua preocupação ambiental o conceito neste tema assenta na abolição do uso de papel e de plásticos, e do uso responsável de a água e a energia.

## 6.5. Estratégia de Marketing

No atual mercado o que vai definir a sobrevivência da empresa é o seu grau de competitividade, o que faz com que as empresas implementem uma gestão estratégica, de modo a atenderem à complexidade do seu meio envolvente e à concorrência do mercado. A vantagem competitiva permite a uma empresa conquistar quota de mercado, logo a formulação e implementação de estratégias é fundamental para o sucesso de qualquer empresa.

O setor turístico está bastante explorado, o que dificulta a entrada de novos *players*. Desta forma é imperativo que, no caso específico de novas empresas, estas entrem no mercado com uma estratégia definida e que consigam identificar oportunidades de crescimento ao longo da sua atividade.

A estratégia definida passa pela diferenciação dos serviços perante a concorrência, tornando-os únicos no mercado. O objetivo principal passa pela disponibilização de serviços diferenciados e que possuam a qualidade desejada pelos consumidores, criando valor acrescentado. A aposta numa estrutura forte de recursos humanos, com *know-how* na área e apostar na sua formação continua é um estratégia-chave quando estamos perante serviços. Esta pode ser feita de forma restrita para os segmentos, indo ao encontro das necessidades específicas deste grupo.

## 6.6. Marketing-Mix

Após a definição de estratégia, é importante definir algumas variáveis que são controladas pela empresa e são estrategicamente utilizadas para influenciar a resposta dos consumidores aos serviços prestados. Desta forma serão considerados os 7 P's, uma vez que estamos perante um estabelecimento que presta um serviço.

Tabela 14. Marketing-mix

MARKETING MIX	DESCRIÇÃO
<b>Produto</b>	<p>Diversificação dos serviços para o segmento particular e corporativo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serviço de alojamento diversificado com oferta de 60 unidades de alojamento de diferentes categorias;</li> <li>• Restaurante de luxo;</li> <li>• Bar na piscina;</li> <li>• Clube noturno;</li> <li>• <i>Members club</i>;</li> <li>• Salão para eventos;</li> </ul>
<b>Preço</b>	<p>Definição do preço alinhado com a concorrência e com a qualidade do serviço que se pretende prestar e preços especiais para datas comemorativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alojamento:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Standard= 180€</li> <li>Deluxe= 200€</li> <li>Junior= 408€</li> <li>Master= 515€</li> </ul> </li> <li>• Restaurante de luxo= 34€/pessoa</li> <li>• Bar na piscina= 18€/ pessoa</li> <li>• Clube noturno= 27€/ pessoa</li> <li>• Members club=75€ por mês/ pessoa</li> <li>• Salão para eventos= 20€ de comissão + 80€ do serviço de F&amp;B/ pessoa</li> </ul>

<b>Distribuição</b>	<p>Será adotada uma estratégia seletiva, recorrendo-se a dois canais de distribuição: a distribuição direta e a indireta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribuição direta- irá ser construído um <i>website</i> para que os hóspedes tenham a possibilidade de efetuar diretamente as suas reservas online, sendo também possível efetuar as reservas através de telefone</li> <li>• Distribuição indireta- será efetuada através dos <i>sites</i> de reservas online como booking.com, e através das agências de viagens e operadores turísticos através de acordos que irão ser firmados posteriormente.</li> </ul>
<b>Promoção</b>	<p>A comunicação dos serviços irá ser feita usando de forma ativa através do marketing digital:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Website</i>;</li> <li>• Redes sociais;</li> <li>• Vídeo promocional do hotel;</li> <li>• Parcerias estratégicas que irão ser firmadas.</li> </ul>
<b>Pessoas</b>	<p>A estrutura de RH vai ser composta por profissionais qualificados e a empresa adota uma política de formação contínua do pessoal de forma a dar resposta às necessidades dos hóspedes criando uma verdadeira fonte de diferenciação. Será implementado de um sistema de avaliação de colaboradores com incentivos e prémios que fará parte integrante da gestão de recursos humanos.</p>
<b>Processos</b>	<p>É necessário garantir a uniformização dos serviços prestados aos hóspedes para que se possa garantir a mesma qualidade a todos os clientes. Os processos vão ser geridos de forma eficiente, e ir-se-á apostar na sua otimização especificamente nos que representam criação de valor para o cliente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de reservas <i>online</i>- é <i>user-friendly</i> e com um baixo nível de complexidade, de modo a permitir que todo o processo de reserva seja efetuado da forma mais simples possível;</li> </ul>

### Evidências Físicas

- *Check-in* - O preenchimento dos dados do cliente será efetuado diretamente pelo colaborador da receção no terminal de computador que será realizado da forma rápida de modo a não tomar muito tempo do cliente, garantindo igualmente que não existem falhas na recolha da informação;
- Monitorização dos serviços - A requisição de serviços/atividades extra, para além de poderem ser efetuadas na receção, poderão também ser solicitadas via telefone para a receção.
- Processo de comunicação interno- Este processo irá permitir minimizar as falhas na entrega do serviço o que faz aumentar a qualidade deste.

A envolvente física é a evidência mais tangível da oferta, desempenhando um papel fundamental na percepção que o cliente tem do serviço prestado sendo imperativo que seja dada especial atenção a tudo aquilo que possa ser percecionado pelo cliente na sua envolvente.

- Funcionários devidamente identificados e fardados;
- Exterior do hotel com características únicas arquitetónicas e jardim com elementos naturais;
- Interior do hotel com mobiliário requintado, com áreas amplas, boa iluminação e decoração sofisticada.

Destaca-se o *members club* que é *per si* um fator de diferenciação, uma vez que este prevê, mediante o pagamento de uma mensalidade, acesso livre a todos os serviços disponibilizados pelo hotel. Existem benefícios associados ao *members club* que se traduzem em descontos nos serviços dos hotéis na rede da marca Aethos que, em Portugal contemplam o Aethos Surfhouse Ericeira, o Aethos Lake House Monsaraz, e em Itália o Aethos Saragano Umbria, que embora ainda não estejam em funcionamento estão em fase de desenvolvimento.

## 7. FATORES MACRO AMBIENTAIS E ANÁLISE SWOT

### 7.1. Análise PESTAL

#### **Politico-legal**

Em 2018, a carga fiscal aumentou em relação ao ano anterior, atingindo o valor de 35,4% do PIB. Estes valores são explicados maioritariamente pelo comportamento das receitas do IVA e IRS e das contribuições sociais efetivas. Dos 28 Estados Membros, Portugal foi o 12º país com menor carga fiscal.

A promoção e o investimento do turismo são das preocupações e apostas dos sucessivos governos portugueses. Os governos locais têm apostado em projetos de reabilitação de edifícios nas principais cidades e verifica-se um aumento do investimento privado em novas estruturas hoteleiras. Algumas das questões centrais dos decisores políticos nesta matéria estão relacionadas com as políticas de qualificação, capacitação Escolas de Hotelaria e Turismo e diversificação da oferta turística.

O Plano de Estabilidade 2018-2022 prevê um aumento do investimento público, bem como o um melhor aproveitamento dos fundos europeus, nomeadamente através do programa Portugal 2020.

No que se refere ao enquadramento jurídico o Decreto-Lei n.º 39/2008- Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, que vai na sua 5ª alteração e constitui o diploma base, já a Portaria N.º 327/2008, de 28 de abril regulamenta o seu sistema de classificação por tipologia, por grupo e por categoria.

A implementação de uma taxa de dormida, que entrou em vigor dia 1 de janeiro de 2016 (a Taxa Municipal Turística de Dormida) é uma taxa aplicada por alguns municípios e é cobrada pelos empreendimentos turísticos e estabelecimento de alojamento local aos seus hóspedes, sendo o valor determinado por cada município. Em Lisboa esta taxa tem um valor de 2€ por pessoa e por noite, estando sujeita

a um montante máximo de 7 noites por hóspede. Estão abrangidos por este Imposto de Ocupação todos os hóspedes com idade a partir dos 13 anos, exceto aqueles cuja estadia é motivada por razões de saúde comprovada.

### Económico

As condições económicas em Portugal melhoraram significativamente nos últimos anos. O PIB voltou aos valores que apresentava antes da crise e a taxa de desemprego caiu 10 pontos percentuais desde 2013, situando-se agora abaixo dos 7%, uma das maiores descidas registadas nos países da OCDE ao longo dos últimos 10 anos. O turismo impactou positivamente neste indicador uma vez que é um setor classificado como muito intensivo no que se refere a mão-de-obra, e no 1º trimestre de 2019 o emprego neste setor representou 6,8% da economia.

Mais de um quinto do crescimento das exportações entre 2009 e 2017 é diretamente atribuível à indústria do turismo em que os setores das viagens e do turismo representam agora 52,2% das exportações de serviços nacionais. Consegue-se concluir com estes indicadores que o Valor Acrescentado gerado pela despesa do turismo de não residentes é superior ao gerado por outro tipo de exportações, o que revela dados positivos.

### Sociocultural

Segundo a OCDE os cidadãos portugueses são pouco qualificados, um reflexo de décadas de um fraco desempenho do sistema de ensino mas essa tendência aos poucos está a mudar, pois a aposta no capital humano e nas suas qualificações é uma das prioridades da Europa. Portugal reúne condições-chave que faz dele ser hoje uma grande referência mundial no turismo e com a atratividade do setor há um crescente aumento do investimento público e privado tal como a aposta na qualidade do ensino para habilitar os futuros profissionais deste setor que carece de muita mão-de-obra especializada.

Seguro, sustentável, inclusivo, aberto e tecnológico são as características que fazem de Portugal um destino dos destinos que os turistas mais privilegiam. Segundo um estudo da universidade de Londres apurou-se que Portugal, de entre 32 países da Europa, tem o povo mais simpático e hospitaleiro, fazendo parte também do grupo de países mais pacíficos do mundo.

## Tecnológico

A contínua aceleração da transformação digital tem vindo a dinamizar e diversificar fortemente a oferta de vários setores de atividades económicas, tendo impacto importante naquele que é a dinamização do setor do turismo. A internet é um importante canal de comunicação, informação e comercialização a nível global, podendo qualquer consumidor ter acesso aos preços, produtos e serviços que as empresas disponibilizam e fazerem possíveis comparações e emitirem opinião sobre as suas experiências, tornando-se assim promotoras das próprias atividades turísticas. É notório que o setor do turismo está a renovar a sua base tecnológica adaptando-se às crescentes necessidades do mercado e especialmente dos consumidores que são cada vez mais sofisticados.

Destacam-se novas abordagens de negócio como o *Customer Relationship Management* (CRM) e o *E-Business* que transformaram e dinamizam cada vez mais este setor. O CRM coloca o cliente como principal foco dos processos de negócio, sendo possível identificar o perfil dos consumidores e estudar os seus padrões e comportamentos de consumo estando aptos a antecipa-los ficando em linha com futuras tendências direcionando-se assim para os segmentos pretendidos. No que se refere ao *E-Business*, este tem a vertente *E-Marketing*, que está relacionado com a comunicação por via *online*, e o *E-Commerce* que é a distribuição por via *online*, podendo neste caso ser por meio de intermediários ou não. Estas novas abordagens fazem com que as empresas possam pensar numa operação global com custos de informação e transação mais baixos, exigindo mais necessidades de formação e de investimento.

Um projeto do Turismo de Portugal que merece especial destaque é o projeto *Portugal Wifi*, que visa dotar centros históricos e as localidades portuguesas com mais fluxo turístico de redes sem fios que irá permitir aos turistas utilizar esta rede sem fios de forma gratuita e aceder a conteúdos informativos com o objetivo de maximizar a sua experiência.

## Ambiental

O governo e a população portuguesa estão cada vez mais sensíveis e atentos às questões ambientais. A educação ambiental é uma crescente preocupação do governo andando em linha com as diretrizes da União Europeia. Portugal tem vindo a evoluir ao longo dos anos no que se refere à proteção do ambiente e à utilização de energias renováveis. Relativamente às políticas vigentes destacam-se o Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis (PNAER) para o período 2013-2020 e o Programa Nacional para as Alterações Climáticas 2020/2030. Relativamente ao PNAER no quadro das metas europeias «20–20–20», foi estabelecido para Portugal, para o horizonte de 2020, um objetivo geral de redução no consumo de energia primária de 25% e um objetivo específico para a Administração Pública de redução de 30% e no plano da utilização de energia proveniente de fontes endógenas renováveis, pretende-se que 31% do consumo final bruto de energia e 10% da energia utilizada nos transportes provir de fontes renováveis.

O Programa Nacional para as Alterações Climáticas 2020/2030 (PNAC 2020/2030), que visa garantir o cumprimento das metas nacionais no que se refere a alterações climáticas, tem como objetivos promover a transição para uma economia de baixo carbono, gerando mais riqueza e emprego e assegurar uma trajetória sustentável de redução das emissões de gases com efeitos de estufa de forma a alcançar uma meta de -18% a -23% em 2020 e de -30% a -40% em 2030 em relação ao ano de 2005. Relativamente ao turismo o conceito de sustentabilidade tem ganho cada vez mais expressão. Com o aumento dos turistas em território português, em que a Organização Mundial do Turismo prevê que em 2027 o número de turistas internacionais atinja os 1,8 mil milhões, aumentam igualmente as preocupações ambientais. Com o objetivo de diminuir o impacto negativo que está associado ao aumento de turistas, a Estratégia Turismo 2027 pretende atenuar as externalidades negativas deste fenômeno através do desenvolvimento de políticas públicas e estratégias empresariais, que assentam nas 3 dimensões da sustentabilidade a económica, social e ambiental que tornar o turismo sustentável.

## 7.2. Análise SWOT

Esta ferramenta permite fazer uma rápida e eficaz análise do diagnóstico estratégico da empresa. Uma vez que o hotel ainda não está a operar no mercado resultou a seguinte matriz:

<b>Pontos fortes Pontos fracos</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximidade de pontos de interesse turístico;</li><li>• Parcerias estratégicas;</li><li>• <i>Know-how</i> da entidade promotora do projeto;</li><li>• Carácter sustentável do hotel;</li><li>• Ofertas diferenciadas para o segmento corporativo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Valor do investimento inicial o que justifica a necessidade de financiamento;</li><li>• Empresa nova sem reconhecimento no mercado;</li><li>• Novo conceito que necessita da aceitação no mercado;</li><li>• Falta de mão-de-obra altamente qualificada.</li></ul>
<hr/>	
<b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento do consumo privado;</li><li>• Crescimento económico do país;</li><li>• Diversificação dos mercados emissores;</li><li>• Turismo como principal motor da economia;</li><li>• Portugal premiado e com reconhecimento global.</li></ul>	<b>Ameaças</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fator sazonalidade ainda com impacto considerável;</li><li>• Incerteza fiscal;</li><li>• Aumento expressivo de unidades hoteleiras;</li><li>• <i>Brexit</i> e respetivos impactos;</li><li>• Concorrência com grande expressão no mercado.</li></ul>

## 8. PLANO DE INVESTIMENTO

### 8.1. Pressupostos do Investimento

Ao elaborar um estudo de viabilidade económico-financeira de um projeto de investimento é necessário definir pressupostos que podem ser de carácter legal, fiscal, macroeconómica ou, mesmo, microeconómica, obrigando à constituição de um processo de tomada de decisão à luz dos princípios definidos pelo promotor do projeto para o investimento. Os propostos definidos para o estudo estão na tabela seguinte.

Unidade monetária	Euros	
Ano inicial do projeto (Ano 0)	2020	= ano em que inicia o investimento e poderá ou não haver exploração
Prazo médio de Recebimento (dias) / (meses)	30	1,0
Prazo médio de Pagamento (dias) / (meses)	30	1,0
Prazo médio de Stockagem (dias) / (meses)	15	0,5
Prazo de pagamento de IVA (trim = 4; mensal =12)		4 = trim; 1 = mensal
Taxa de IVA - Vendas	23,00%	
Taxa de IVA - Prestação Serviços	23,00%	Em função do tipo de produtos e serviços
Taxa de IVA - CMVMC	23,00%	
Taxa de IVA - FSE	23,00%	
Taxa de IVA - Investimento	23,00%	
Taxa de Segurança Social - entidade - órgãos sociais	23,75%	
Taxa de Segurança Social - entidade - colaboradores	23,75%	Em vigor no ano base
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	11,00%	
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11,00%	
Taxa média de IRS	11,00%	A definir em função do Lei e do valor dos rendimentos do trabalho.
Taxa de IRC	21,00%	Definido por Lei - ter em conta Localização e condições específicas da atividade
Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo	2,00%	Ver condições de mercado e risco da empresa na ótica bancária
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	4,00%	
Taxa de juro de empréstimo ML Prazo	2,50%	
Taxa de juro de ativos sem risco - Rf (Obrig Tesouro)	0,25%	NOTA: Quando não se aplica <i>Beta</i> , colocar: Prémio de risco de mercado = $(Rm - Rf)$ ou $\rho^o$ $\Beta_U$ de empresas de referência Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade
Prémio de risco de mercado = $(Rm - Rf)$ ou $\rho^o$	5,00%	
$\Beta_U$ de empresas de referência	100,00%	
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade	0,00	

\* Rendimento esperado de mercado (entenda-se mercado acionista de referência) sim o valor residual o valor do Ativo Fixo não Amortizado e o Valor Residual do Fundo Manejo no último ano. VER Folha Avaliação em que

#### Métodos de avaliação considerados:

##### Free Cash Flow to Firm

Em linhas gerais, o método dos fluxos de caixa descontados consiste em estimar-se os fluxos de caixa futuros da empresa e trazê-los a valor presente por uma determinada taxa de desconto (WACC). Por outras palavras - o **valor de uma empresa** = Valor presente (atual) dos fluxos FCFF (fluxo de caixa líquido para a firma, do inglês Free Cash Flow to Firm).  $FCFF = CFL = EBIT \times (1-t) + Amortiz - Investimento$  (Capital Fixo - Fundo de Manejo Necessário).

**Na ótica do Investidor o Valor = Valor da Empresa** - Dívida Financeira Líquida de Ativos Financeiros.

**AVALIAÇÃO DO PROJETO:**  $FCFF = CFL = EBIT \times (1-t) + Amortiz - Investimento$  (Capital Fixo - Fundo de Manejo Necessário) + valor residual

##### 3. Na análise na Ótica do Investidor (Free Cash Flow to Equity)

No método de avaliação pelo desconto de fluxos de caixa líquido do acionista (FCFE – do inglês Free Cashflow to Equity), o objetivo é avaliar directamente o património líquido da empresa.

##### Na avaliação do projeto na ótica do Investidor ou do Capital Próprio:

$FCFE_t = Result. Liquidot + Amortiz_t - Investimento_t (Cap Fixo e FMN) + Financiamento alheio_t (CA) - Reembolsos Financiamento_t$

Na tabela seguinte é possível analisar o investimento em fundo de maneio e necessidades de fundo de maneio para o primeiro ano de projeto.

Tabela 15. - Apuramento do Fundo de Maneio

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Necessidades Fundo Maneio</b>																				
Reserva Segurança Tesouraria																				
Clientes			202.721	500.422	592.391	613.755	619.115	624.523	630.124	635.689	641.487	647.081	652.845	658.668	664.551	670.493	676.496	682.560	688.686	
Inventários			14.936	35.026	39.621	42.490	42.891	43.296	43.727	44.163	44.603	45.048	45.518	45.993	46.473	46.957	47.447	47.942	48.442	
Estado			68.281	25.484	45.767	42.122	43.120	47.327	47.694	48.087	48.508	48.890	49.341	50.059	50.784	51.517	52.257	53.004	53.759	54.522
<b>TOTAL</b>	<b>68.281</b>	<b>243.141</b>	<b>581.214</b>	<b>674.135</b>	<b>699.365</b>	<b>709.333</b>	<b>715.513</b>	<b>721.939</b>	<b>728.360</b>	<b>734.980</b>	<b>741.471</b>	<b>748.422</b>	<b>755.445</b>	<b>762.540</b>	<b>769.707</b>	<b>776.947</b>	<b>784.261</b>	<b>791.650</b>		
<b>Recursos Fundo Maneio</b>																				
Fornecedores			143.461	316.031	350.939	362.642	372.587	375.707	378.966	382.258	385.583	388.944	392.916	396.928	400.981	405.075	409.211	413.390	417.611	
Estado			11.069	24.926	27.018	28.218	28.476	28.736	29.008	29.282	29.558	29.838	29.852	29.866	29.879	29.893	29.907	29.921	29.935	
<b>TOTAL</b>	<b>154.530</b>	<b>340.957</b>	<b>377.957</b>	<b>390.860</b>	<b>401.063</b>	<b>404.444</b>	<b>407.973</b>	<b>411.540</b>	<b>415.141</b>	<b>418.782</b>	<b>422.768</b>	<b>426.793</b>	<b>430.860</b>	<b>434.968</b>	<b>439.118</b>	<b>443.311</b>	<b>447.545</b>			
<b>Fundo Maneio Necessário</b>	<b>68.281</b>	<b>88.611</b>	<b>240.257</b>	<b>296.178</b>	<b>308.505</b>	<b>308.270</b>	<b>311.069</b>	<b>313.965</b>	<b>316.821</b>	<b>319.838</b>	<b>322.688</b>	<b>325.655</b>	<b>328.652</b>	<b>331.680</b>	<b>334.738</b>	<b>337.829</b>	<b>340.951</b>	<b>344.105</b>		
<b>Investimento em Fundo de Maneio</b>	<b>68.281</b>	<b>20.330</b>	<b>151.646</b>	<b>55.921</b>	<b>12.326</b>	<b>-235</b>	<b>2.799</b>	<b>2.896</b>	<b>2.855</b>	<b>3.018</b>	<b>2.850</b>	<b>2.967</b>	<b>2.997</b>	<b>3.028</b>	<b>3.059</b>	<b>3.090</b>	<b>3.122</b>	<b>3.154</b>		

## 8.2. Caracterização do Investimento

O investimento total a realizar irá ser de 11.967.500,00€ distribuído ao longo de 4 anos. O investimento na renovação do edifício principal é o que irá absorver a maior parte do investimento, representando cerca de 66% do total. O investimento em equipamentos, móveis e utensílios representarão uma boa parte do investimento, pois aqui está envolvido todo o equipamento do hotel.

Tabela 16. Investimento a realizar

Designação do investimento	Investimento Total	Distribuição Anual				Total	
		Anos					
		2020	2021	2022	2023		
<b>Renovação edifício principal</b>	<b>7.955.000 €</b>	0,00 €	2.081.823,50 €	5.873.176,50 €	0,00 €	<b>7.955.000,00 €</b>	
<b>Equipamento, móveis e utensílios</b>	<b>1.250.000 €</b>	0,00 €	0,00 €	1.187.500,00 €	62.500,00 €	<b>1.250.000,00 €</b>	
<b>Designer de interiores</b>	<b>200.000 €</b>	120.000,00 €	66.666,67 €	13.333,33 €	0,00 €	<b>200.000,00 €</b>	
<b>Comissão de arquitetura</b>	<b>224.000 €</b>	134.400,00 €	74.666,67 €	14.933,33 €	0,00 €	<b>224.000,00 €</b>	
<b>Comissão de desenvolvimento</b>	<b>250.000 €</b>	125.000,00 €	125.000,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>250.000,00 €</b>	
<i>Limestone Capital</i>	125.000 €	125.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	125.000,00 €	
<i>The Aethos Group</i>	125.000 €	0,00 €	125.000,00 €	0,00 €	0,00 €	125.000,00 €	
<b>Especialidades</b>	<b>163.000 €</b>	81.500,00 €	70.633,33 €	10.866,67 €	0,00 €	<b>163.000,00 €</b>	
Estrutura, demolições	46.452 €	23.226,00 €	20.129,20 €	3.096,80 €	0,00 €	46.452,00 €	
Eletricidade	23.226 €	11.613,00 €	10.064,60 €	1.548,40 €	0,00 €	23.226,00 €	
AVAC	23.226 €	11.613,00 €	10.064,60 €	1.548,40 €	0,00 €	23.226,00 €	
Outros (esgotos, água e acústico)	39.128 €	19.564,00 €	16.955,47 €	2.608,53 €	0,00 €	39.128,00 €	
Isolamento térmico	11.613 €	5.806,50 €	5.032,30 €	774,20 €	0,00 €	11.613,00 €	
Projetos	19.355 €	9.677,50 €	8.387,17 €	1.290,33 €	0,00 €	19.355,00 €	
<b>Execução Paisagística</b>	<b>169.500 €</b>	0,00 €	0,00 €	169.500,00 €	0,00 €	<b>169.500,00 €</b>	
<b>Gestão de Projeto</b>	<b>165.000 €</b>	21.000,00 €	53.000,00 €	78.000,00 €	13.000,00 €	<b>165.000,00 €</b>	
<b>Contingência</b>	<b>1.591.000 €</b>	53.033,33 €	479.951,67 €	906.870,00 €	151.145,00 €	<b>1.591.000,00 €</b>	
<b>Total Projeto de Investimento</b>	<b>11.967.500 €</b>	534.933,33€	2.951.741,83€	8.254.179,83 €	226.645,00€	<b>11.967.500,00 €</b>	
Total Projeto de Investimento ACM		534.933€	3.486.675€	11.740.855€	11.967.500€		

### 8.3. Estrutura do financiamento

A estrutura de financiamento prevista:

- Instrumento financeiro para reabilitação e revitalização urbanas, IFRRU, no valor de 10.717.500€.

A este instrumento financeiro está associada uma taxa de juro de 2,5%, que apresenta melhores condições que um empréstimo tradicional.

O reembolso deste incentivo irá ser realizado num prazo de 20 anos e a este está associado um período de carência de 4 anos. Este instrumento financeiro será alocado às obras de requalificação do edifício e aos projetos de desenvolvimento associados ao projeto.

- Financiamento bancário tradicional no valor de 2.250,000€.

A este financiamento está associada uma taxa de juro de 2,5%, em que irá ser reembolsado num prazo de 10 anos com um período de carência de 2 anos. Este recurso financeiro irá ser alocado à aquisição de equipamento básico no valor de 1.250,000€ e 1.000,000€ para fundo de manejo.

Tabela 17. Investimento

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Investimento	10.474.933	2.951.742	8.322.461	246.975	151.646	55.921	12.326	-235	2.799	2.896	2.855	3.018	2.850	2.967	2.997	3.028	3.059	3.090	3.122	3.154
Margem de segurança																				
Necessidades de financiamento	10.474.900	2.951.700	8.322.500	247.000	151.600	55.900	12.300	-200	2.800	2.900	2.900	3.000	2.900	3.000	3.000	3.000	3.100	3.100	3.200	

Tabela 18. Fontes de Financiamento

Fontes de Financiamento	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Meios Libertos	75.703	113.760	212.176	405.732	1.277.997	1.724.970	1.788.056	1.751.086	1.767.066	1.783.370	1.799.020	1.816.368	1.831.590	1.850.490	1.869.586	1.888.879	1.908.372	1.928.066	1.947.964	1.968.068
Capital																				
Outros instrumentos de capital (+/-)	9.940.000,0																			
Empréstimos de Sócios (+) ou Reembolsos a sócios (-)																				
Financiamento bancário IFRRU	534.933,3	2.951.741,8	7.066.679,8	164.145,0																
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito			1.187.500,0	1.062.500,0																
<b>TOTAL</b>	<b>10.550.637</b>	<b>3.065.502</b>	<b>8.466.355</b>	<b>1.632.377</b>	<b>1.277.997</b>	<b>1.724.970</b>	<b>1.788.056</b>	<b>1.751.086</b>	<b>1.767.066</b>	<b>1.783.370</b>	<b>1.799.020</b>	<b>1.816.368</b>	<b>1.831.590</b>	<b>1.850.490</b>	<b>1.869.586</b>	<b>1.888.879</b>	<b>1.908.372</b>	<b>1.928.066</b>	<b>1.947.964</b>	<b>1.968.068</b>

Tabela 19. Financiamento IFRRU 2020

Capital em dívida (íncio período)	534.933	534.933	534.933	534.933	534.933	534.933	508.187	481.440	454.693	427.947	401.200	374.453	347.707	320.960	294.213	267.467	240.720	213.973	187.227	160.480	
Taxa de Juro	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Juro Anual	13.373	13.373	13.373	13.373	13.373	13.373	12.705	12.036	11.367	10.699	10.030	9.361	8.693	8.024	7.355	6.687	6.018	5.349	4.681	4.012	
Reembolso Anual							26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	26.747	
Imposto Selo (0,4%)	53	53	53	53	53	53	51	48	45	43	40	37	35	32	29	27	24	21	19	16	
Serviço da dívida	13.427	13.427	13.427	13.427	13.427	13.427	40.173	39.502	38.831	38.159	37.488	36.817	36.145	35.474	34.803	34.131	33.460	32.789	32.117	31.446	30.775
Valor em dívida	534.933	534.933	534.933	534.933	534.933	534.933	508.187	481.440	454.693	427.947	401.200	374.453	347.707	320.960	294.213	267.467	240.720	213.973	187.227	160.480	133.733

N.º de anos reembolso	20
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	4

Tabela 20. Financiamento IFRRU 2021

Capital em dívida (íncio período)	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.804.155	2.656.568	2.508.981	2.361.393	2.213.806	2.066.219	1.918.632	1.771.045	1.623.458	1.475.871	1.328.284	1.180.697	1.033.110	
Taxa de Juro	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Juro Anual	73.794	73.794	73.794	73.794	73.794	73.794	70.104	66.414	62.725	59.035	55.345	51.655	47.966	44.276	40.586	36.897	33.207	29.517	25.828	
Reembolso Anual							147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	147.587	
Imposto Selo (0,4%)	295	295	295	295	295	295	280	266	251	236	221	207	192	177	162	148	133	118	103	
Serviço da dívida	74.089	74.089	74.089	74.089	74.089	74.089	221.676	217.971	214.267	210.563	206.858	203.154	199.449	195.745	192.040	188.336	184.631	180.927	177.223	173.518
Valor em dívida	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.951.742	2.804.155	2.656.568	2.508.981	2.361.393	2.213.806	2.066.219	1.918.632	1.771.045	1.623.458	1.475.871	1.328.284	1.180.697	1.033.110	885.523	

N.º de anos reembolso	20
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	4

**Tabela 21. Financiamento IFRRU 2022**

Capital em dívida (início período)	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	6.713.346	6.360.012	6.006.678	5.653.344	5.300.010	4.946.676	4.593.342	4.240.008	3.886.674	3.533.340	3.180.006	2.826.672	
Taxa de Juro	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Juro Anual	176.667	176.667	176.667	176.667	176.667	176.667	167.834	159.000	150.167	141.334	132.500	123.667	114.834	106.000	97.167	88.333	79.500	70.667	
Reembolso Anual							353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	353.334	
Imposto Selo (0,4%)	707	707	707	707	707	707	671	636	601	565	530	495	459	424	389	353	318	283	
Serviço da dívida	177.374	177.374	177.374	177.374	177.374	177.374	530.708	521.839	512.970	504.102	495.233	486.364	477.496	468.627	459.758	450.890	442.021	433.152	424.283
Valor em dívida	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	7.066.680	6.713.346	6.360.012	6.006.678	5.653.344	5.300.010	4.946.676	4.593.342	4.240.008	3.886.674	3.533.340	3.180.006	2.826.672	2.473.338

N.º de anos reembolso	20
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	4

**Tabela 22. Financiamento IFFRU 2023**

Capital em dívida (início período)	164.145	164.145	164.145	164.145	164.145	164.145	155.938	147.731	139.523	131.316	123.109	114.902	106.694	98.487	90.280	82.073	73.865	
Taxa de Juro	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Juro Anual	4.104	4.104	4.104	4.104	4.104	4.104	3.898	3.693	3.488	3.283	3.078	2.873	2.667	2.462	2.257	2.052	1.847	
Reembolso Anual							8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	8.207	
Imposto Selo (0,4%)	16	16	16	16	16	16	16	15	14	13	12	11	11	10	9	8	7	
Serviço da dívida	4.120	4.120	4.120	4.120	4.120	4.120	12.327	12.121	11.915	11.709	11.503	11.297	11.091	10.885	10.679	10.473	10.267	10.061
Valor em dívida	164.145	164.145	164.145	164.145	164.145	164.145	155.938	147.731	139.523	131.316	123.109	114.902	106.694	98.487	90.280	82.073	73.865	65.658

N.º de anos reembolso	20
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	4

Tabela 23. Financiamento tradicional 2022

Capital em dívida (íncio período)	1.187.500	1.187.500	1.187.500	1.187.500	1.068.750	950.000	831.250	712.500	593.750	475.000	356.250	237.500	118.750						
Taxa de Juro	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Juro Anual	29.688	29.688	29.688	29.688	26.719	23.750	20.781	17.813	14.844	11.875	8.906	5.938	2.969						
Reembolso Anual					118.750	118.750	118.750	118.750	118.750	118.750	118.750	118.750	118.750						
Imposto Selo (0,4%)	119	119	119	119	107	95	83	71	59	48	36	24	12						
Serviço da dívida	29.806	29.806	29.806	148.556	145.576	142.595	139.614	136.634	133.653	130.673	127.692	124.711	121.731						
Valor em dívida	1.187.500	1.187.500	1.187.500	1.068.750	950.000	831.250	712.500	593.750	475.000	356.250	237.500	118.750							

N.º de anos reembolso	10
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	2

Tabela 24. Financiamento tradicional 2023

Capital em dívida (íncio período)	1.062.500	1.062.500	1.062.500	1.062.500	956.250	850.000	743.750	637.500	531.250	425.000	318.750	212.500	106.250							
Taxa de Juro	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Juro Anual	26.563	26.563	26.563	26.563	23.906	21.250	18.594	15.938	13.281	10.625	7.969	5.313	2.656							
Reembolso Anual					106.250	106.250	106.250	106.250	106.250	106.250	106.250	106.250	106.250							
Imposto Selo (0,4%)	106	106	106	106	96	85	74	64	53	43	32	21	11							
Serviço da dívida	26.669	26.669	26.669	132.919	130.252	127.585	124.918	122.251	119.584	116.918	114.251	111.584	108.917							
Valor em dívida	1.062.500	1.062.500	1.062.500	956.250	850.000	743.750	637.500	531.250	425.000	318.750	212.500	106.250								

N.º de anos reembolso	10
Taxa de juro associada	2,50%
N.º anos de carência	2

Tabela 25 Capital em dívida

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Capital em dívida	534.933	3.486.675	11.740.855	12.967.500	12.967.500	12.822.003	12.422.670	11.670.002	10.909.127	10.148.252	9.387.377	8.626.502	7.865.627	7.104.752	6.343.877	5.701.752	5.165.877	4.630.002	4.094.127	3.558.252

Tabela 26. Reembolsos

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Juros pagos com Imposto Selo incluído	13.427	87.516	294.695	325.484	325.484	325.484	321.832	311.809	292.917	273.819	254.721	235.623	216.525	197.427	178.329	159.231	143.114	129.664	116.213	102.763
Reembolso						145.497	399.334	752.668	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	642.125	535.875	535.875	535.875	535.875

Tabela 27. Plano de financiamento

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>ORIGENS DE FUNDOS</b>																				
Meios Libertos Brutos				407.005	1.516.417	2.116.760	2.196.615	2.149.817	2.170.045	2.190.684	2.210.494	2.232.453	2.251.722	2.275.646	2.299.817	2.324.239	2.348.913	2.373.843	2.399.030	2.424.478
Capital Social (entrada de fundos)																				
Outros instrumentos de capital	9.940.000		1.187.500	1.062.500																
Empréstimos Obtidos	534.933	2.951.742	7.066.680	164.145																
Desinvest. em Capital Fixo																				
Desinvest. em FMN																				
Proveitos Financeiros				11.693	33.142	62.651	86.920	103.517	121.109	139.625	159.065	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	
<b>Total das Origens</b>	<b>10.474.933</b>	<b>2.951.742</b>	<b>8.254.180</b>	<b>1.645.343</b>	<b>1.549.559</b>	<b>2.179.411</b>	<b>2.283.535</b>	<b>2.253.569</b>	<b>2.291.154</b>	<b>2.330.309</b>	<b>2.369.558</b>	<b>2.366.952</b>	<b>2.386.220</b>	<b>2.410.144</b>	<b>2.434.316</b>	<b>2.458.738</b>	<b>2.483.412</b>	<b>2.508.342</b>	<b>2.533.529</b>	<b>2.558.977</b>
<b>APLICAÇÕES DE FUNDOS</b>																				
Inv. Capital Fixo	10.474.933	2.951.742	8.254.180	226.645																
Inv Fundo de Manejo			68.281	20.330	151.646	55.921	12.326		2.799	2.896	2.855	3.018	2.850	2.967	2.997	3.028	3.059	3.090	3.122	3.154
Imposto sobre os Lucros						177.028	336.594	359.227	354.990	366.900	379.133	391.386	394.849	402.906	411.940	421.027	430.166	438.732	446.792	454.906
Pagamento de Dividendos																				
Reembolso de Empréstimos						145.497	399.334	752.668	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	760.875	642.125	535.875	535.875	535.875	
Encargos Financeiros	13.986	91.745	314.225	325.484	325.484	325.484	321.832	311.809	292.917	273.819	254.721	235.623	216.525	197.427	178.329	159.231	143.114	129.664	116.213	102.763
<b>Total das Aplicações</b>	<b>10.488.920</b>	<b>3.043.487</b>	<b>8.636.686</b>	<b>572.459</b>	<b>477.130</b>	<b>703.930</b>	<b>1.070.087</b>	<b>1.423.704</b>	<b>1.411.581</b>	<b>1.404.490</b>	<b>1.397.584</b>	<b>1.390.901</b>	<b>1.375.099</b>	<b>1.364.175</b>	<b>1.354.142</b>	<b>1.225.411</b>	<b>1.112.214</b>	<b>1.107.361</b>	<b>1.102.002</b>	<b>1.096.698</b>
<b>Saldo de Tesouraria Anual</b>	<b>-13.986</b>	<b>-91.745</b>	<b>-382.506</b>	<b>1.072.884</b>	<b>1.072.429</b>	<b>1.475.481</b>	<b>1.213.449</b>	<b>829.865</b>	<b>879.573</b>	<b>925.819</b>	<b>971.974</b>	<b>976.050</b>	<b>1.011.121</b>	<b>1.045.970</b>	<b>1.080.174</b>	<b>1.233.327</b>	<b>1.371.198</b>	<b>1.400.980</b>	<b>1.431.527</b>	<b>1.462.279</b>
<b>Saldo de Tesouraria Acumulado</b>	<b>-13.986</b>	<b>-105.731</b>	<b>-488.237</b>	<b>584.646</b>	<b>1.657.075</b>	<b>3.132.556</b>	<b>4.346.004</b>	<b>5.175.869</b>	<b>6.055.442</b>	<b>6.981.261</b>	<b>7.953.235</b>	<b>8.929.285</b>	<b>9.940.407</b>	<b>10.986.377</b>	<b>12.066.551</b>	<b>13.299.877</b>	<b>14.671.075</b>	<b>16.072.056</b>	<b>17.503.583</b>	<b>18.965.862</b>
<b>Aplicações / Empréstimo Curto Prazo</b>	<b>-13.986</b>	<b>-105.731</b>	<b>-488.237</b>	<b>584.646</b>	<b>1.657.075</b>	<b>3.132.556</b>	<b>4.346.004</b>	<b>5.175.869</b>	<b>6.055.442</b>	<b>6.981.261</b>	<b>7.953.235</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>	<b>6.724.941</b>

## 9. PRESSUPOSTOS DO INVESTIMENTO

### 9.1. Volume de Negócios Previsional

Nas tabelas seguintes são apresentados o volume de negócios previsional total tendo em consideração todos os serviços prestados nos mercados externo e interno.

Tabela 28. Prestação de serviços – mercado nacional

PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - MERCADO NACIONAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas Alojamento	0	0	551.995	1.394.833	1.526.561	1.541.169	1.556.699	1.572.364	1.588.167	1.603.713	1.620.188	1.636.015	1.652.212	1.668.569	1.685.088	1.701.770	1.718.618	1.735.632	1.752.815	
Taxa de crescimento																				
Volume de Vendas F&B	0	0	297.088	654.823	723.357	802.657	810.684	818.791	827.610	836.525	845.534	854.297	863.438	872.677	882.014	891.452	900.990	910.631	920.375	
Taxa de crescimento																				
Volume de Vendas Eventos&Club	0	0	42.000	150.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	
Taxa de crescimento																				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>891.083</b>	<b>2.199.655</b>	<b>2.603.919</b>	<b>2.697.826</b>	<b>2.721.383</b>	<b>2.745.155</b>	<b>2.769.777</b>	<b>2.794.238</b>	<b>2.819.722</b>	<b>2.844.312</b>	<b>2.869.650</b>	<b>2.895.245</b>	<b>2.921.102</b>	<b>2.947.222</b>	<b>2.973.608</b>	<b>3.000.263</b>	<b>3.027.189</b>

Tabela 29. Prestação de serviços – mercado externo

PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - EXPORTAÇÕES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas Alojamento	0	0	827.993	2.092.249	2.289.842	2.311.753	2.335.048	2.358.546	2.382.250	2.405.570	2.430.282	2.454.023	2.478.318	2.502.853	2.527.631	2.552.655	2.577.926	2.603.448	2.629.222	
Taxa de crescimento																				
Volume de Vendas F&B	0	0	445.631	982.234	1.085.036	1.203.986	1.216.026	1.228.186	1.241.416	1.254.787	1.268.301	1.281.445	1.295.157	1.309.015	1.323.021	1.337.178	1.351.485	1.365.946	1.380.562	
Taxa de crescimento																				
Volume de Vendas Eventos&Club	0	0	63.000	225.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	
Taxa de crescimento																				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.336.624</b>	<b>3.299.483</b>	<b>3.905.878</b>	<b>4.046.739</b>	<b>4.082.074</b>	<b>4.117.732</b>	<b>4.154.666</b>	<b>4.191.357</b>	<b>4.229.583</b>	<b>4.266.468</b>	<b>4.304.475</b>	<b>4.342.868</b>	<b>4.381.653</b>	<b>4.420.833</b>	<b>4.460.412</b>	<b>4.500.394</b>	<b>4.540.784</b>

Tabela 30. Total de prestação de serviços

TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS-MERCADO NACIONAL	0	0	0	891.083	2.199.655	2.603.919	2.697.826	2.721.383	2.745.155	2.769.777	2.794.238	2.819.722	2.844.312	2.869.650	2.895.245	2.921.102	2.947.222	2.973.608	3.000.263	3.027.189	
TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - EXPORTAÇÕES	0	0	0	1.336.624	3.299.483	3.905.878	4.046.739	4.082.074	4.117.732	4.154.666	4.191.357	4.229.583	4.266.468	4.304.475	4.342.868	4.381.653	4.420.833	4.460.412	4.500.394	4.540.784	
TOTAL PRESTAÇÕES SERVIÇOS	0	0	0	2.227.707	5.499.139	6.509.797	6.744.565	6.803.456	6.862.887	6.924.443	6.985.595	7.049.306	7.110.780	7.174.124	7.238.113	7.302.755	7.368.054	7.434.020	7.500.657	7.567.973	
IVA PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	23,0%	0	0	0	204.949	505.921	598.901	620.500	625.918	631.386	637.049	642.675	648.536	654.192	660.019	665.906	671.853	677.861	683.930	690.060	696.254

TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS	0	0	0	2.227.707	5.499.139	6.509.797	6.744.565	6.803.456	6.862.887	6.924.443	6.985.595	7.049.306	7.110.780	7.174.124	7.238.113	7.302.755	7.368.054	7.434.020	7.500.657	7.567.973
IVA	0	0	0	204.949	505.921	598.901	620.500	625.918	631.386	637.049	642.675	648.536	654.192	660.019	665.906	671.853	677.861	683.930	690.060	696.254
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS + IVA	0	0	0	2.432.656	6.005.059	7.108.698	7.365.065	7.429.374	7.494.273	7.561.491	7.628.269	7.697.842	7.764.972	7.834.144	7.904.020	7.974.608	8.045.915	8.117.949	8.190.717	8.264.227

## 9.2. Proveitos Provisionais

Os proveitos previsionais gerados pela exploração deste projeto tem em consideração a conjuntura do setor económico onde se insere o Aethos Lisboa Hotel e o estudo do comportamento dos principais indicadores económicos que afetam o setor.

Os proveitos do Aethos Lisboa Hotel são provenientes dos seguintes serviços:

- Alojamento;
- Restaurante;
- Bar;
- Eventos;
- *Members Club*.

### 9.2.1. Alojamento

O primeiro ano de exploração será em 2023, uma vez que até lá apenas será realizado investimento, tendo sido considerado 6 meses de exploração nesse ano. O hotel é composto por 54 quartos duplos e 6 *suites* totalizando 60 unidades de alojamento de 4 categorias diferentes para ser possível alcançar os segmentos de mercado estrategicamente definidos:

- Standard;
- Deluxe;
- Junior Suite;
- Master Suite.

Lisboa é das zonas do país com maior taxa de ocupação em alojamento, consequência do baixo índice de sazonalidade que se regista ao longo do ano, considerando-se que a partir de 2025 a taxa média de ocupação de todas as categorias de alojamento atinja os 77,75%.

Tabela 31. Taxa de crescimento das vendas do alojamento

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Crescimento das Vendas Global		60,49%	8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	

Tabela 32. Proveitos alojamento quartos Standard

Receitas Alojamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Quartos Standard	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Quartos Disponíveis	9.180	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	
Nº de Quartos Vendidos	5.967	14.427	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	14.892	
Taxa de Ocupação	65%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
ADR (Average Daily Rate)	180	190	200	202	204	206	208	210	212	214	217	219	221	223	225	227	
Volume de Vendas	1.074.060	2.741.059	2.978.400	3.008.184	3.038.266	3.068.648	3.099.335	3.130.328	3.161.632	3.193.248	3.224.861	3.256.787	3.289.029	3.321.591	3.354.475	3.387.684	3.421.222

Tabela 33. Proveitos alojamento quartos Deluxe

Receitas Alojamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Quartos Deluxe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Quartos Disponíveis	540	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	
Nº de Quartos Vendidos	351	767	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	821	
Taxa de Ocupação	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
ADR (Average Daily Rate)	200	210	210	212	214	216	219	221	223	225	227	230	232	234	237	239	
VOLUME DE VENDAS	70.200	160.965	172.463	174.187	175.929	177.688	179.465	181.260	183.072	184.903	186.734	188.582	190.449	192.335	194.239	196.162	198.104

Tabela 34. Proveitos alojamento quartos Junior Suite

Receitas Alojamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Quartos Junior Suite	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Quartos Disponíveis	720	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	
Nº de Quartos Vendidos	396	876	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	
Taxa de Ocupação	55%	60%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	
ADR (Average Daily Rate)	408	466	467	470	475	480	485	489	495	499	504	509	514	519	524	529	
VOLUME DE VENDAS	161.568	408.216	460.229	463.185	468.113	473.040	477.968	481.910	487.823	491.765	496.633	501.550	506.515	511.529	516.594	521.708	526.873

Tabela 35. Proveitos alojamento quartos Master Suite

Receitas Alojamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Quartos Master Suite	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Quartos Disponíveis	360	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	
Nº de Quartos Vendidos	144	310	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	
Taxa de Ocupação	40%	43%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	
ADR (Average Daily Rate)	515	570	625	631	638	644	650	657	663	670	677	683	690	697	704	718	
Volume de Vendas	74.160	176.843	205.313	207.366	209.439	211.534	213.649	215.786	217.943	220.123	222.302	224.503	226.725	228.970	231.237	233.526	235.838

Tabela 36. Proveitos Totais do Alojamento

Receitas Alojamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Total de quartos	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Quartos Disponíveis	10.800	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	
Nº de Quartos Vendidos	6.858	16.379	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	17.027	
Taxa de Ocupação	63,50%	74,79%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%	
ADR (Average Daily Rate)	201	213	224	226	229	231	233	235	238	240	243	245	247	250	252	255	
Volume de Vendas	1.379.988	3.487.082	3.816.404	3.852.922	3.891.747	3.930.910	3.970.417	4.009.283	4.050.470	4.090.038	4.130.530	4.171.422	4.212.719	4.254.425	4.296.544	4.339.080	4.382.036

## 9.2.2. Food and Beverage (F&B)

O serviço de F&B é composto por:

- Pequeno-almoço;
- Restaurante luxo:

- Restaurante membros clube;
- Bar da piscina;
- Clube noturno.

Todos os clientes são internos, ou estão alojados no hotel ou fazem parte do *members club* para usufruir dos serviços que o Aethos Lisboa disponibiliza.

Tabela 37. Taxa de crescimento das vendas F&B

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Crescimento das Vendas Global		60,49%	8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%

Tabela 38. Proveitos do pequeno-almoço

Receitas F&B	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Pequeno Almoço</b>																	
Taxa de Ocupação	50%	60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Lugares Disponíveis	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Média gasto/lugar €	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	18
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Nº de Refeições Servidas	4.500	10.950	10.950	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775	12.775
Volume de Vendas	67.500	165.893	167.551	197.431	199.406	201.400	203.414	205.448	207.502	209.577	211.820	214.086	216.377	218.692	221.032	223.397	225.788

Tabela 39. Proveitos do Restaurante de luxo

Restaurante Luxo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Ocupação	55%	65%	70%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	
Lugares Disponíveis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Média gasto/lugar €	28	28	28	28	29	29	29	29	30	30	30	31	31	31	32	32	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Refeições servidas	9.900	23.725	25.550	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	
Volume de Vendas	272.250	658.962	716.748	801.478	809.492	817.587	825.763	834.021	842.361	850.785	859.888	869.089	878.388	887.787	897.286	906.887	916.591

Tabela 40. Proveitos do restaurante *members club*

Restaurante Membros Clube	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Ocupação	46%	55%	63%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	
Lugares Disponíveis	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Média gasto/lugar €	27	27	27	28	28	28	29	29	29	29	30	30	30	31	31	32	
Nº de Dias Aberto	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Nº de Refeições servidas	8.325	20.075	22.813	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	25.322	
Volume de Vendas	223.734	544.911	625.409	701.146	708.157	715.239	722.391	729.615	736.911	744.281	752.244	760.293	768.429	776.651	784.961	793.360	801.849

Tabela 41. Proveitos bar da piscina

Bar Piscina & Café	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Ocupação	57%	64%	71%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	
Lugares Disponíveis	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Média gasto/lugar €	22	22	22	22	23	23	23	23	24	24	24	24	25	25	25	26	
Nº de Dias Aberto	200	200	200	200	200	200	200	201	202	203	203	203	203	203	203	203	
Nº de Refeições servidas	5.656	6.375	7.063	7.234	7.234	7.234	7.271	7.307	7.343	7.343	7.343	7.343	7.343	7.343	7.343	7.343	
Volume de Vendas	122.847	139.842	156.472	161.883	163.501	165.136	167.622	170.140	172.692	174.419	176.285	178.172	180.078	182.005	183.952	185.921	187.910

Tabela 42. Proveitos do clube noturno

Restaurante Clube Noturno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Ocupação	47%	52%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	
Lugares Disponíveis	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Média gasto/lugar €	24	24	25	25	25	25	26	26	26	27	27	27	28	28	28	28	
Nº de Dias Aberto	100	200	200	200	200	200	201	202	203	204	204	204	204	204	204	204	
Nº de Refeições servidas	2.332	5.219	5.766	5.809	5.809	5.809	5.838	5.867	5.896	5.925	5.925	5.925	5.925	5.925	5.925	5.925	
Volume de Vendas	56.388	127.450	142.213	144.706	146.153	147.614	149.836	152.087	154.369	156.680	158.357	160.051	161.764	163.495	165.244	167.012	168.799

Tabela 43. Proveitos Totais do F&B

Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas	742.719	1.637.056	1.808.393	2.006.643	2.026.710	2.046.977	2.069.026	2.091.311	2.113.836	2.135.742	2.158.595	2.181.691	2.205.036	2.228.629	2.252.476	2.276.577	2.300.937

### 9.2.3. Eventos & Members Club

Com o objetivo de maximizar a rentabilidade do empreendimento, estará disponível para o segmento particular e para o segmento corporativo um espaço com capacidade para 150 pessoas que servirá de palco para eventos mediante a necessidade do cliente. Prevê-se que em 2025 que sejam organizados 10 eventos que gerando 150.000€ em receitas para a empresa.

Estão igualmente previstos eventos de menor dimensão, sendo expectável que estes gerem 60.000€ em receitas no ano de 2025.

Para pessoas que queriam integrar o *members club*, tornando-se membros mediante o pagamento de um valor mensal, será possível aceder aos serviços do Aethos Lisboa tais como o restaurante, spa, o ginásio e piscina sem estarem alojados no hotel. Os membros terão outros benefícios como os descontos no alojamento em todos os empreendimentos da marca Aethos. É expectável que sejam alcançados os 750 sócios em 2025.

Tabela 44. Proveitos Eventos

Eventos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Eventos p/ano	1	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Convidados por Evento	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Comissão de aluguer por convidado	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Comissão F&B por convidado	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Receita Aluguer do Espaço €	3.000	15.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Receita F&B €	12.000	60.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Volume de Vendas	15.000	75.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000

Tabela 45. Proveitos Outros Eventos

Outros Eventos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Receita Mensal	-	2.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Nº de Meses	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Volume de Vendass	-	30.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000

Tabela 46. Proveitos Members club

Clube de Membros	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº de Membros	100	300	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
Valor da Mensalidade	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Receita	90.000	270.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000

Tabela 47. Total Proveitos Members club

Total Eventos&Members Club	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas	105.000	375.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000

Tabela 48. Proveitos Totais mercado nacional

Receitas Alojamento (S/IVA) Mercado Nacional	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas Total	551.995	1.394.833	1.526.561	1.541.169	1.556.699	1.572.364	1.588.167	1.603.713	1.620.188	1.636.015	1.652.212	1.668.569	1.685.088	1.701.770	1.718.618	1.735.632	1.752.815
Receitas F&B Mercado Nacional																	
Volume de Vendas Total	297.088	654.823	723.357	802.657	810.684	818.791	827.610	836.525	845.534	854.297	863.438	872.677	882.014	891.452	900.990	910.631	920.375
Receitas Eventos Mercado Nacional																	
Volume de Vendas Total	42.000	150.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000	354.000
Receitas Total	891.083	2.199.655	2.603.919	2.697.826	2.721.383	2.745.155	2.769.777	2.794.238	2.819.722	2.844.312	2.869.650	2.895.245	2.921.102	2.947.222	2.973.608	3.000.263	3.027.189

Tabela 49. Proveito Totais mercado externo

Receitas Alojamento (S/IVA) Exportações	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas Total	827.993	2.092.249	2.289.842	2.311.753	2.335.048	2.358.546	2.382.250	2.405.570	2.430.282	2.454.023	2.478.318	2.502.853	2.527.631	2.552.655	2.577.926	2.603.448	2.629.222
Receitas F&B Exportações																	
Volume de Vendas Total	445.631	982.234	1.085.036	1.203.986	1.216.026	1.228.186	1.241.416	1.254.787	1.268.301	1.281.445	1.295.157	1.309.015	1.323.021	1.337.178	1.351.485	1.365.946	1.380.562
Receitas Eventos Exportações																	
Volume de Vendas Total	63.000	225.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000	531.000
Receitas Total	1.336.624	3.299.483	3.905.878	4.046.739	4.082.074	4.117.732	4.154.666	4.191.357	4.229.583	4.266.468	4.304.475	4.342.868	4.381.653	4.420.833	4.460.412	4.500.394	4.540.784

Tabela 50. Proveitos Totais

Receitas Alojamento (S/IVA) Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Volume de Vendas Total	1.379.988	3.487.082	3.816.404	3.852.922	3.891.747	3.930.910	3.970.417	4.009.283	4.050.470	4.090.038	4.130.530	4.171.422	4.212.719	4.254.425	4.296.544	4.339.080	4.382.036
Receitas F&B Total																	
Volume de Vendas Total	742.719	1.637.056	1.808.393	2.006.643	2.026.710	2.046.977	2.069.026	2.091.311	2.113.836	2.135.742	2.158.595	2.181.691	2.205.036	2.228.629	2.252.476	2.276.577	2.300.937
Receitas Eventos Total																	
Volume de Vendas Total	105.000	375.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000
Receitas Total	2.227.707	5.499.139	6.509.797	6.744.565	6.803.456	6.862.887	6.924.443	6.985.595	7.049.306	7.110.780	7.174.124	7.238.113	7.302.755	7.368.054	7.434.020	7.500.657	7.567.973

### 9.3. Custos Previsionais

Nos custos previsionais estão contemplados os custos da empresa para o seu funcionamento dos serviços:

- Gastos de funcionamento;
- Custo das mercadorias vendidas e consumidas;
- Fornecimentos e serviços externos;
- Custos com o pessoal.

Os gastos de funcionamento integram todos os gastos no que respeita ao alojamento, F&B, eventos sendo que em termos contabilísticos estes foram devidamente classificados ou nos custos das mercadorias vendidas e matérias consumidas ou como fornecimentos e serviços externos.

#### 9.3.1. Custo de Funcionamento

Nas tabelas seguintes são apresentadas as previsões dos custos de funcionamento, valores sem iva, das 3 grandes áreas de negócio:

- Alojamento;
- F&B;
- Eventos.

Tabela 51. Taxa de variação dos custos de funcionamento

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de variação dos preços											0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%

Tabela 52. Custos de funcionamento alojamento

Custos de Funcionamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Room Supplies	105.818	267.799	292.625	295.551	298.506	301.492	304.506	307.552	310.627	313.733	316.839	319.976	323.144	326.343	329.574	332.836	336.132
Laundry	105.818	267.799	292.625	295.551	298.506	301.492	304.506	307.552	310.627	313.733	316.839	319.976	323.144	326.343	329.574	332.836	336.132
Others	189.164	235.203	65.427	66.274	67.132	67.996	68.871	69.757	70.649	71.552	72.260	72.976	73.698	74.428	75.165	75.909	76.660
Total de Custos de Funcionamento	211.636	535.599	585.249	591.102	597.013	602.983	609.013	615.103	621.254	627.467	633.679	639.952	646.287	652.686	659.147	665.673	672.263

Tabela 53. Taxa de variação dos custos de F&B

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de variação dos preços											1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%

Tabela 54. Custos de funcionamento F&B

Custos de Funcionamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Food Cost	246.954	544.321	601.291	667.209	673.881	680.620	687.951	695.361	702.850	710.420	718.021	725.704	733.469	741.317	749.249	757.266	765.369
Laundry	21.167	46.656	51.539	57.189	57.761	58.339	58.967	59.602	60.244	60.893	61.545	62.203	62.869	63.541	64.221	64.909	65.603
Music & Ent.	45.863	101.088	111.668	123.910	125.149	126.401	127.762	129.138	130.529	131.935	133.347	134.774	136.216	137.673	139.146	140.635	142.140
Tableware, Cutlery, China, Glass	7.056	15.552	17.180	19.063	19.254	19.446	19.656	19.867	20.081	20.298	20.515	20.734	20.956	21.180	21.407	21.636	21.868
Outros	79.350	17.885	5.498	9.093	9.454	9.820	10.221	10.629	11.025	11.448	11.570	11.694	11.819	11.946	12.074	12.203	12.333
Total de Custos de Funcionamento	400.390	725.502	787.175	876.465	885.499	894.626	904.557	914.598	924.730	934.994	944.998	955.110	965.329	975.658	986.098	996.649	1.007.313

Tabela 55. Taxa de variação dos custos funcionamento eventos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de variação dos preços												1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Tabela 56. Custos de funcionamento eventos

Custos de Funcionamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
F&B Catering	5.700	28.500	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.570	58.146	58.727	59.314	59.908	60.507	61.112
Club Membership_Services Management	42.750	128.250	320.625	320.625	320.625	320.625	320.625	320.625	320.625	320.625	323.831	327.070	330.340	333.644	336.980	340.350	343.753
Outros	0	12.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224	25.476	25.731
Total de Custos de Funcionamento	48.450	168.750	401.625	401.625	401.625	401.625	401.625	401.625	401.625	401.625	405.641	409.698	413.795	417.933	422.112	426.333	430.596

Tabela 57. Taxa de variação dos preços

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de variação dos preços												1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Tabela 58. Custos de funcionamento- Gastos gerais

Custos de Funcionamento (S/IVA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Serviços Especializados - Custos Gerais e Administrativos	243.786	493.390	452.227	468.142	472.235	476.369	480.649	484.973	489.341	493.754	498.692	503.679	508.715	513.803	518.941	524.130	529.371
Serviços Especializados - Marketing e Vendas	253.963	535.599	390.166	394.068	398.009	401.989	406.009	410.069	414.169	418.311	422.494	426.719	430.986	435.296	439.649	444.046	448.486
Serviços Especializados - IT & Comunicações	66.487	164.463	193.812	200.632	202.386	204.158	205.992	207.845	209.718	211.609	213.725	215.862	218.021	220.201	222.403	224.627	226.873
Utilities	44.325	109.642	129.208	133.755	134.924	136.105	137.328	138.564	139.812	141.073	142.483	143.908	145.347	146.801	148.269	149.751	151.249
Manutenção e Conservação	88.650	219.284	193.812	200.632	202.386	204.158	205.992	207.845	209.718	211.609	213.725	215.862	218.021	220.201	222.403	224.627	226.873
Management Fees	22.162	54.821	64.604	66.877	67.462	68.053	68.664	69.282	69.906	70.536	71.242	71.954	72.674	73.400	74.134	74.876	75.624
Flat Management Fees	95.000	95.000	95.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Incentive Fees	40.453	157.258	247.414	251.268	253.467	255.687	257.945	260.225	262.528	264.855	267.503	270.178	272.880	275.609	278.365	281.149	283.960
Impostos - Tax Property	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.650	25.907	26.166	26.427	26.691	26.958	27.228	27.500
Seguros	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.250	52.773	53.300	53.833	54.372	54.915	55.464	56.019
FF&E Reserve	22.162	109.642	193.812	267.510	337.311	340.263	343.321	346.409	349.529	352.682	352.682	352.682	352.682	352.682	352.682	352.682	352.682
Total de Custos de Funcionamento	954.889	2.017.000	2.037.954	2.060.785	2.146.080	2.164.682	2.183.800	2.203.112	2.222.621	2.242.328	2.261.225	2.280.310	2.299.587	2.319.056	2.338.719	2.358.580	2.378.639

### 9.3.2. Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas

Na tabela seguinte estão apresentados os valores dos custos das mercadorias vendidas e matérias consumidas associadas ao alojamento, F&B e eventos. Relativamente ao alojamento estão aqui contemplados os custos de lavandaria, no F&B estão representados os custos com a comida, e em relação aos eventos estão os custos de *catering*.

Tabela 59. CMVMC

CMVMC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
				358.472	840.621	950.915	1.019.760	1.029.387	1.039.111	1.049.458	1.059.913	1.070.477	1.081.153	1.092.431	1.103.826	1.115.340	1.126.975	1.138.731	1.150.610	1.162.612
Alojamento				105.818	267.799	292.625	295.551	298.506	301.492	304.506	307.552	310.627	313.733	316.839	319.976	323.144	326.343	329.574	332.836	336.132
F&B				246.954	544.321	601.291	667.209	673.881	680.620	687.951	695.361	702.850	710.420	718.021	725.704	733.469	741.317	749.249	757.266	765.369
Eventos				5.700	28.500	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.570	58.146	58.727	59.314	59.908	60.507	61.112
<b>TOTAL CMVMC</b>				358.472	840.621	950.915	1.019.760	1.029.387	1.039.111	1.049.458	1.059.913	1.070.477	1.081.153	1.092.431	1.103.826	1.115.340	1.126.975	1.138.731	1.150.610	1.162.612
IVA	23%			82.449	193.343	218.711	234.545	236.759	238.996	241.375	243.780	246.210	248.665	251.259	253.880	256.528	259.204	261.908	264.640	267.401
<b>TOTAL CMVMC + IVA</b>				440.921	1.033.963	1.169.626	1.254.305	1.266.147	1.278.107	1.290.833	1.303.692	1.316.687	1.329.818	1.343.690	1.357.706	1.371.868	1.386.179	1.400.639	1.415.250	1.430.013

### 9.3.3. Gastos com o Pessoal

A estrutura de recursos humanos está estrategicamente definida com objetivo de ser possível dar resposta às necessidades de todas as áreas do hotel com colaboradores experientes. Desta forma o hotel contará com uma estrutura de RH no seu primeiro ano de exploração constituída por 37 colaboradores, sendo expectável que no segundo ano de exploração número de colaboradores aumente para 43 para fazer face às necessidades e acompanhar o crescimento do hotel. No anexo II, é possível observar todas as informações do pessoal, por área operacional que contempla a seguinte informação:

- Nº de trabalhadores;

- Meses de trabalho;
- Remuneração base;
- Gastos com encargos e retenções dos colaboradores;
- Subsídio de alimentação;
- Seguro de acidentes de trabalho.

Nas tabelas seguintes é possível analisar essa informação compilada tendo em consideração todo o pessoal do hotel tendo em consideração a função ou categoria profissional dos colaboradores.

Tabela 60. Incremento anual dos vencimentos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº Meses	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)											1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Tabela 61. Quadro de pessoal - Total dos colaboradores do hotel

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Direcção Hotel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Recepção	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Alojamento	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
Lavandaria	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
F&B	7	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
Cozinha	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
Members Club	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Eventos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Manutenção	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>43</b>															

Na tabela seguinte são apresentadas as remunerações base dos colaboradores auferidas por cada colaborador em cada ano, de acordo com a função desempenhada. O aumento salarial previsto em cada ano reflete o efeito da inflação média anual, considerada como pressuposto.

Tabela 62. Remuneração base anual – Total dos colaboradores do hotel

<u>Remuneração base anual - Total Hotel</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Direcção Hotel	63.000	126.000	136.689	138.043	139.410	140.790	142.184	143.592	145.013	146.449	146.522	146.596	146.669	146.742	146.816	146.889	146.962
Recepção	39.375	78.750	85.431	86.277	87.131	87.994	88.865	89.745	90.633	91.531	91.576	91.622	91.668	91.714	91.760	91.806	91.851
Alojamento	39.550	102.200	110.870	111.968	113.077	114.196	115.327	116.469	117.622	118.786	118.846	118.905	118.965	119.024	119.084	119.143	119.203
Lavandaria	13.475	29.050	31.515	31.827	32.142	32.460	32.781	33.106	33.434	33.765	33.782	33.798	33.815	33.832	33.849	33.866	33.883
F&B	50.575	124.250	137.254	152.301	153.824	155.362	157.036	158.727	160.437	162.165	162.246	162.327	162.408	162.489	162.570	162.652	162.733
Cozinha	45.500	103.250	114.056	126.560	127.826	129.104	130.495	131.900	133.321	134.757	134.824	134.891	134.959	135.026	135.094	135.161	135.229
Members Club	21.350	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	
Eventos	8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	
Manutenção	8.750	30.100	32.654	32.977	33.303	33.633	33.966	34.302	34.642	34.985	35.003	35.020	35.038	35.055	35.073	35.090	35.108
<b>TOTAL</b>	<b>290.325</b>	<b>653.800</b>	<b>708.669</b>	<b>740.152</b>	<b>746.912</b>	<b>753.739</b>	<b>760.853</b>	<b>768.041</b>	<b>775.302</b>	<b>782.637</b>	<b>782.998</b>	<b>783.360</b>	<b>783.721</b>	<b>784.083</b>	<b>784.445</b>	<b>784.807</b>	<b>785.169</b>

Tabela 63. Outros gastos- Total dos colaboradores do hotel

<u>Outros Gastos</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Segurança Social																		
Pessoal	23,75%	68.952	155.278	168.309	175.786	177.392	179.013	180.703	182.410	184.134	185.876	185.962	186.048	186.134	186.220	186.306	186.392	
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	10.161	22.883	24.803	25.905	26.142	26.381	26.630	26.881	27.136	27.392	27.405	27.418	27.430	27.443	27.456	27.468	27.481
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	22.238	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	
N.º meses subsídio alimentação (meses)	6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Comissões & Prémios																		
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>101.351</b>	<b>225.541</b>	<b>240.493</b>	<b>249.072</b>	<b>250.914</b>	<b>252.774</b>	<b>254.713</b>	<b>256.671</b>	<b>258.650</b>	<b>260.649</b>	<b>260.747</b>	<b>260.846</b>	<b>260.944</b>	<b>261.043</b>	<b>261.142</b>	<b>261.240</b>	<b>261.339</b>	

Tabela 64. Total gastos com o pessoal – Total dos colaboradores do hotel

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>391.676</b>	<b>879.341</b>	<b>949.162</b>	<b>989.224</b>	<b>997.826</b>	<b>1.006.513</b>	<b>1.015.566</b>	<b>1.024.712</b>	<b>1.033.952</b>	<b>1.043.286</b>	<b>1.043.746</b>	<b>1.044.206</b>	<b>1.044.666</b>	<b>1.045.126</b>	<b>1.045.587</b>	<b>1.046.047</b>	<b>1.046.508</b>

Tabela 65. Quadro resumo – Total dos colaboradores do hotel

<u>QUADRO RESUMO</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Pessoal	290.325	653.800	708.669	740.152	746.912	753.739	760.853	768.041	775.302	782.637	782.998	783.360	783.721	784.083	784.445	784.807	785.169
Encargos sobre remunerações	68.952	155.278	168.309	175.786	177.392	179.013	180.703	182.410	184.134	185.876	185.962	186.048	186.134	186.220	186.306	186.392	186.478
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	10.161	22.883	24.803	25.905	26.142	26.381	26.630	26.881	27.136	27.392	27.405	27.418	27.430	27.443	27.456	27.468	27.481
Gastos de ação social	22.238	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380	47.380
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>391.676</b>	<b>879.341</b>	<b>949.162</b>	<b>989.224</b>	<b>997.826</b>	<b>1.006.513</b>	<b>1.015.566</b>	<b>1.024.712</b>	<b>1.033.952</b>	<b>1.043.286</b>	<b>1.043.746</b>	<b>1.044.206</b>	<b>1.044.666</b>	<b>1.045.126</b>	<b>1.045.587</b>	<b>1.046.047</b>	<b>1.046.508</b>

Tabela 66. Retenção dos colaboradores – Total dos colaboradores do hotel

<b>Retenções Colaboradores</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Pessoal	11,00%	31.936	71.918	77.954	81.417	82.160	82.911	83.694	84.484	85.283	86.090	86.130	86.170	86.209	86.249	86.289	86.329
Retenção IRS Colaborador	11,00%	31.936	71.918	77.954	81.417	82.160	82.911	83.694	84.484	85.283	86.090	86.130	86.170	86.209	86.249	86.289	86.329
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>63.872</b>	<b>143.836</b>	<b>155.907</b>	<b>162.833</b>	<b>164.321</b>	<b>165.823</b>	<b>167.388</b>	<b>168.969</b>	<b>170.566</b>	<b>172.180</b>	<b>172.260</b>	<b>172.339</b>	<b>172.419</b>	<b>172.498</b>	<b>172.578</b>	<b>172.658</b>	<b>172.737</b>

### 9.3.4. Fornecimentos e Serviços Externos

Para o desenvolvimento e a exploração da atividade empresarial projetada para a empresa haverá lugar para os Fornecimentos e Serviços Externos, tais como a subcontratação de profissionais especializados, comissões e ferramentas e utensílios de desgaste rápido entre outros serviços de apoio são apresentados na seguinte tabela.

Tabela 67. Fornecimentos e serviços externos

	Tx IVA	CF	CV	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Subcontratos	23,0%	40,0%	60,0%																	
Serviços especializados																				
Trabalhos especializados	23,0%	40,0%	60,0%	408.772,66	944.955,73	939.211,58	968.471,50	974.917,97	981.429,19	988.208,35	995.057,62	1.001.977,72	1.008.969,37	1.022.556,57	1.036.282,06	1.050.147,25	1.064.153,53	1.078.302,35	1.092.595,12	1.107.033,30
Publicidade e propaganda	23,0%	40,0%	60,0%																	
Vigilância e segurança	23,0%	40,0%	60,0%																	
Honorários	23,0%	40,0%	60,0%																	
Comissões	23,0%	40,0%	60,0%	179.778,12	416.721,56	600.829,46	585.655,43	658.239,50	664.003,24	669.929,48	675.916,05	681.963,53	688.072,56	691.426,47	694.813,92	698.235,24	701.690,78	705.180,87	708.705,86	712.266,11
Conservação e reparação	23,0%	40,0%	60,0%	79.899,58	189.184,47	161.158,00	167.655,33	169.082,92	170.524,83	172.026,19	173.543,05	175.075,57	176.623,91	178.722,51	180.842,26	182.983,37	185.146,06	187.330,54	189.537,04	191.765,77
Materiais																				
Ferramentas e utensílios de desgaste rá	23,0%	40,0%	60,0%	7.055,83	15.552,04	17.179,73	19.063,11	19.253,74	19.446,28	19.655,75	19.867,46	20.081,44	20.297,71	20.514,90	20.734,41	20.956,27	21.180,50	21.407,13	21.636,18	21.867,69
Livros e documentação técnica	23,0%	40,0%	60,0%																	
Material de escritório	23,0%	40,0%	60,0%																	
Artigos para oferta	23,0%	40,0%	60,0%																	
Energia e fluidos																				
Electricidade	23,0%	40,0%	60,0%	44.324,79	109.642,23	129.207,73	133.754,82	134.924,21	136.105,31	137.328,22	138.563,66	139.811,76	141.072,64	142.483,37	143.908,20	145.347,28	146.800,76	148.268,76	149.751,45	151.248,97
Combustíveis	23,0%	40,0%	60,0%																	
Água	6,0%	40,0%	60,0%																	
Deslocações, estadas e transportes																				
Deslocações e Estadas	23,0%	40,0%	60,0%																	
Transportes de pessoal	23,0%	40,0%	60,0%																	
Transportes de mercadorias	23,0%	40,0%	60,0%																	
Serviços diversos																				
Rendas e alugueres	23,0%	40,0%	60,0%																	
Comunicação	23,0%	40,0%	60,0%	66.487,18	164.463,35	193.811,59	200.632,22	202.386,32	204.157,96	205.992,33	207.845,49	209.717,63	211.608,96	213.725,05	215.862,30	218.020,92	220.201,13	222.403,15	224.627,18	226.873,45
Seguros		40,0%	60,0%	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.250,00	52.772,50	53.300,23	53.833,23	54.371,56	54.915,28	55.464,43	56.019,07
Royalties	23,0%	40,0%	60,0%																	
Contencioso e notariado	23,0%	40,0%	60,0%																	
Despesas de representação	23,0%	40,0%	60,0%																	
Limpeza, higiene e conforto	23,0%	40,0%	60,0%	126.985,48	314.455,47	344.163,93	352.740,31	356.267,71	359.830,39	363.473,70	367.153,90	370.871,36	374.626,45	378.383,97	382.179,20	386.012,54	389.884,36	393.795,05	397.745,00	401.734,60
Outros serviços	23,0%	40,0%	60,0%	104.999,85	55.534,84	55.147,52	58.743,10	59.103,59	59.470,37	59.870,99	60.279,09	60.674,71	61.097,91	61.716,90	62.342,17	62.973,78	63.611,79	64.256,27	64.907,28	65.564,90
<b>TOTAL FSE</b>	<b>23,0%</b>	<b>40,0%</b>	<b>60,0%</b>	<b>1.070.553,5</b>	<b>2.262.759,7</b>	<b>2.492.959,5</b>	<b>2.538.965,8</b>	<b>2.626.426,0</b>	<b>2.647.217,5</b>	<b>2.668.735,0</b>	<b>2.690.476,3</b>	<b>2.712.423,7</b>	<b>2.734.619,5</b>	<b>2.762.302,2</b>	<b>2.790.264,7</b>	<b>2.818.509,9</b>	<b>2.847.040,5</b>	<b>2.875.859,4</b>	<b>2.904.969,5</b>	<b>2.934.373,8</b>

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>FSE - Custos Fixos</b>	428.221,40	905.103,87	997.183,82	1.015.586,33	1.050.570,39	1.058.887,02	1.067.494,00	1.076.190,53	1.084.969,49	1.093.847,81	1.104.920,89	1.116.105,90	1.127.403,95	1.138.816,19	1.150.343,76	1.161.987,82	1.173.749,54
<b>FSE - Custos Variáveis</b>	642.332,10	1.357.655,81	1.495.775,73	1.523.379,49	1.575.855,58	1.588.330,53	1.601.241,01	1.614.285,79	1.627.454,23	1.640.771,71	1.657.381,34	1.674.158,85	1.691.105,93	1.708.224,28	1.725.515,63	1.742.981,72	1.760.624,31
<b>TOTAL FSE</b>	<b>1.070.553,49</b>	<b>2.262.759,68</b>	<b>2.492.959,55</b>	<b>2.538.965,82</b>	<b>2.626.425,97</b>	<b>2.647.217,55</b>	<b>2.668.735,01</b>	<b>2.690.476,32</b>	<b>2.712.423,72</b>	<b>2.734.619,52</b>	<b>2.762.302,23</b>	<b>2.790.264,75</b>	<b>2.818.509,88</b>	<b>2.847.040,47</b>	<b>2.875.859,39</b>	<b>2.904.969,54</b>	<b>2.934.373,85</b>

IVA	210.059,84	495.644,21	548.679,27	558.433,72	578.466,65	583.164,35	588.021,22	592.927,86	597.884,77	602.892,47	608.996,95	615.163,14	621.391,66	627.683,14	634.038,20	640.457,50	646.941,67
<b>FSE + IVA</b>	<b>1.280.613,33</b>	<b>2.758.403,89</b>	<b>3.041.638,82</b>	<b>3.097.399,54</b>	<b>3.204.892,62</b>	<b>3.230.381,90</b>	<b>3.256.756,23</b>	<b>3.283.404,18</b>	<b>3.310.308,49</b>	<b>3.337.511,99</b>	<b>3.371.299,18</b>	<b>3.405.427,89</b>	<b>3.439.901,54</b>	<b>3.474.723,61</b>	<b>3.509.897,59</b>	<b>3.545.427,04</b>	<b>3.581.315,52</b>

#### 9.4. Plano de Investimentos e Mapas de Amortizações

O Plano de Investimentos concretiza-se, fundamentalmente, na aquisição de recursos físicos, materiais e tecnológicos, que fazem parte do imobilizado, que se verificam cruciais para a atividade do Aethos Lisboa Hotel.

O imobilizado é classificado como ativo fixo tangível ou ativo fixo intangível de acordo com a sua natureza, fim a que se destinam e tempo de vida útil do bem, tal como é refletido nas seguintes tabelas.

Tabela 68. Plano de investimentos

Investimento por ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Propriedades de investimento</b>																				
Terrenos e recursos naturais																				
Edifícios e Outras construções	9.940.000																			
Outras propriedades de investimento																				
<b>Total propriedades de investimento</b>	<b>9.940.000</b>																			
<b>Activos fixos tangíveis</b>																				
Terrenos e Recursos Naturais																				
Edifícios e Outras Construções	53.033	2.561.775	6.780.047		151.145															
Equipamento Básico				1.187.500		62.500														
Equipamento de Transporte																				
Equipamento Administrativo																				
Equipamentos biológicos																				
Outros activos fixos tangíveis																				
<b>Total Activos Fixos Tangíveis</b>	<b>53.033</b>	<b>2.561.775</b>	<b>7.967.547</b>		<b>213.645</b>															
<b>Activos Intangíveis</b>																				
Goodwill																				
Projectos de desenvolvimento	481.900	389.967	286.633		13.000															
Programas de computador																				
Propriedade industrial																				
Outros activos intangíveis																				
<b>Total Activos Intangíveis</b>	<b>481.900</b>	<b>389.967</b>	<b>286.633</b>		<b>13.000</b>															
<b>Total Investimento</b>	<b>10.474.933</b>	<b>2.951.742</b>	<b>8.254.180</b>		<b>226.645</b>															
IVA	23%			273.125	14.375															

O immobilizado, apesar de ter uma data de aquisição específica cujo pagamento se exige dentro das condições acordadas com o fornecedor, o que provoca um fluxo financeiro real nesse período, contabilisticamente, e porque a utilidade e o benefício do bem se prolonga ao longo de diferentes exercícios económicos, o valor de aquisição do ativo é desvalorizado a uma determinada taxa, o que dá origem às amortizações que são refletidas na Demonstração de Resultados.

As taxas de amortização fiscal, os mapas compiladores das amortizações anuais e das amortizações acumuladas, o imobilizado bruto de cada ano analisado, e o valor contabilístico do imobilizado (imobilizado líquido) em cada ano estão apresentados nas tabelas seguintes.

Tabela 69. Depreciações e amortizações

<b>Taxas de Depreciações e amortizações</b>	
<b>Propriedades de investimento</b>	
Edifícios e Outras construções	2,00%
Outras propriedades de investimento	10,00%
<b>Activos fixos tangíveis</b>	
Edifícios e Outras Construções	2,00%
Equipamento Básico	20,00%
Equipamento de Transporte	25,00%
Equipamento Administrativo	25,00%
Equipamentos biológicos	25,00%
Outros activos fixos tangíveis	25,00%
<b>Activos Intangíveis</b>	
Projectos de desenvolvimento	33,333%
Programas de computador	33,333%
Propriedade industrial	33,333%
Outros activos intangíveis	33,333%

N.º meses actividade primeiro ano	12
-----------------------------------	----

Tabela 70. Depreciações e amortizações acumuladas

Depreciações & Amortizações acumuladas	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Propriedades de investimento	198.800	397.600	596.400	795.200	994.000	1.192.800	1.391.600	1.590.400	1.789.200	1.988.000	2.186.800	2.385.600	2.584.400	2.783.200	2.982.000	3.180.800	3.379.600	3.578.400	3.777.200	3.976.000
Activos fixos tangíveis	1.061	53.357	478.754	546.573	598.869	651.165	703.462	755.758	808.054	860.350	912.646	964.942	1.017.239	1.069.535	1.121.831	1.174.127	1.226.423	1.278.719	1.331.016	1.383.312
Activos Intangíveis	160.632	451.251	837.414	971.740	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	1.101.727	
<b>TOTAL</b>	<b>360.492</b>	<b>902.208</b>	<b>1.912.568</b>	<b>2.313.513</b>	<b>2.694.596</b>	<b>2.945.692</b>	<b>3.196.789</b>	<b>3.447.885</b>	<b>3.698.981</b>	<b>3.950.077</b>	<b>4.201.173</b>	<b>4.452.270</b>	<b>4.703.366</b>	<b>4.954.462</b>	<b>5.205.558</b>	<b>5.456.654</b>	<b>5.707.750</b>	<b>5.958.847</b>	<b>6.209.943</b>	<b>6.461.039</b>

Tabela 71. Valor contabilístico do immobilizado

Valores Balanço	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Propriedades de investimento	9.741.200	9.542.400	9.343.600	9.144.800	8.946.000	8.747.200	8.548.400	8.349.600	8.150.800	7.952.000	7.753.200	7.554.400	7.355.600	7.156.800	6.958.000	6.759.200	6.560.400	6.361.600	6.162.800	5.964.000
Activos fixos tangíveis	51.973	2.561.452	10.103.601	10.249.427	10.197.131	10.144.835	10.092.538	10.040.242	9.987.946	9.935.650	9.883.354	9.831.058	9.778.761	9.726.465	9.674.169	9.621.873	9.569.577	9.517.281	9.464.984	9.412.688
Activos Intangíveis	321.268	420.616	321.086	199.760	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	
<b>TOTAL</b>	<b>10.114.441</b>	<b>12.524.467</b>	<b>19.768.287</b>	<b>19.593.987</b>	<b>19.212.904</b>	<b>18.961.808</b>	<b>18.710.711</b>	<b>18.459.615</b>	<b>18.208.519</b>	<b>17.957.423</b>	<b>17.706.327</b>	<b>17.455.230</b>	<b>17.204.134</b>	<b>16.953.038</b>	<b>16.701.942</b>	<b>16.450.846</b>	<b>16.199.750</b>	<b>15.948.653</b>	<b>15.697.557</b>	<b>15.446.461</b>

## 10. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E BALANÇOS

### 10.1. Demonstração de Resultados Previsional

A reflexão analítica do ciclo de exploração inerente à atividade a desenvolver ao longo cada exercício económico pela empresa é reflectida na Demonstração de Resultados por Naturezas Previsional, sendo considerada um elemento de análise dinâmica.

Tabela 72. Demonstração de Resultados Previsional

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Vendas e serviços prestados				2.227.707	5.499.139	6.509.797	6.744.565	6.803.456	6.862.887	6.924.443	6.985.595	7.049.306	7.110.780	7.174.124	7.238.113	7.302.755	7.368.054	7.434.020	7.500.657	7.567.973
Subsídios à Exploração																				
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos																				
Variação nos inventários da produção																				
Trabalhos para a própria entidade																				
CMVMC				358.472	840.621	950.915	1.019.760	1.029.387	1.039.111	1.049.458	1.059.913	1.070.477	1.081.153	1.092.431	1.103.826	1.115.340	1.126.975	1.138.731	1.150.610	1.162.612
Fornecimento e serviços externos				1.070.553	2.262.760	2.492.960	2.538.966	2.626.426	2.647.218	2.668.735	2.690.476	2.712.424	2.734.620	2.762.302	2.790.265	2.818.510	2.847.040	2.875.859	2.904.970	2.934.374
Gastos com o pessoal				391.676	879.341	949.162	989.224	997.826	1.006.513	1.015.566	1.024.712	1.033.952	1.043.286	1.043.746	1.044.206	1.044.666	1.045.126	1.045.587	1.046.047	1.046.508
Imparidade de inventários (perdas/reversões)																				
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)																				
Provisões (aumentos/reduções)																				
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)																				
Aumentos/reduções de justo valor																				
Outros rendimentos e ganhos																				
Outros gastos e perdas																				
<b>EBITDA (Resultado antes depreciações, gastos financeiro e impostos)</b>				<b>407.005</b>	<b>1.516.417</b>	<b>2.116.760</b>	<b>2.196.615</b>	<b>2.149.817</b>	<b>2.170.045</b>	<b>2.190.684</b>	<b>2.210.494</b>	<b>2.232.453</b>	<b>2.251.722</b>	<b>2.275.646</b>	<b>2.299.817</b>	<b>2.324.239</b>	<b>2.348.913</b>	<b>2.373.843</b>	<b>2.399.030</b>	<b>2.424.478</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização	360.492	541.715	1.010.360	400.945	381.084	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)																				
<b>EBIT (Resultado Operacional)</b>	<b>-360.492</b>	<b>-541.715</b>	<b>-1.010.360</b>	<b>6.060</b>	<b>1.135.334</b>	<b>1.865.663</b>	<b>1.945.519</b>	<b>1.898.721</b>	<b>1.918.949</b>	<b>1.939.588</b>	<b>1.959.397</b>	<b>1.981.357</b>	<b>2.000.625</b>	<b>2.024.549</b>	<b>2.048.721</b>	<b>2.073.143</b>	<b>2.097.817</b>	<b>2.122.747</b>	<b>2.147.934</b>	<b>2.173.382</b>
Juros e rendimentos similares obtidos					11.693	33.142	62.651	86.920	103.517	121.109	139.625	159.065	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	134.499	
Juros e gastos similares suportados	13.986	91.745	314.225	325.484	325.484	325.484	321.832	311.809	292.917	273.819	254.721	235.623	216.525	197.427	178.329	159.231	143.114	129.664	116.213	102.763
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>	<b>-374.479</b>	<b>-633.460</b>	<b>-1.324.585</b>	<b>-307.731</b>	<b>842.991</b>	<b>1.602.830</b>	<b>1.710.607</b>	<b>1.690.429</b>	<b>1.747.141</b>	<b>1.805.394</b>	<b>1.863.741</b>	<b>1.880.232</b>	<b>1.918.599</b>	<b>1.961.621</b>	<b>2.004.891</b>	<b>2.048.410</b>	<b>2.089.202</b>	<b>2.127.582</b>	<b>2.166.220</b>	<b>2.205.118</b>
Imposto sobre o rendimento do período					177.028	336.594	359.227	354.990	366.900	379.133	391.386	394.849	402.906	411.940	421.027	430.166	438.732	446.792	454.906	463.075
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>-374.479</b>	<b>-633.460</b>	<b>-1.324.585</b>	<b>-307.731</b>	<b>665.963</b>	<b>1.266.236</b>	<b>1.351.380</b>	<b>1.335.439</b>	<b>1.380.241</b>	<b>1.426.261</b>	<b>1.472.355</b>	<b>1.485.383</b>	<b>1.515.693</b>	<b>1.549.681</b>	<b>1.583.864</b>	<b>1.618.244</b>	<b>1.650.469</b>	<b>1.680.790</b>	<b>1.711.314</b>	<b>1.742.044</b>

Ao analisar a tabela anterior importa considerar indicadores como o EBITDA (Cash Flow Operacional) e o EBIT (Resultado Operacional), que permitem isolar a aferição da atividade operacional desenvolvida no exercício das componentes financeira e fiscal. O indicador RAI (Resultado antes de Imposto) e o Resultado Líquido do Período dão uma visão macro e o resultado efetivo do desempenho do negócio. Estes indicadores fornecidos pela Demonstração de Resultados Previsional permitem o cálculo de rácios económico-financeiros e o apuramento de critérios que vão sustentar a avaliação do projeto de investimento da empresa e suportam a decisão sobre a viabilidade do mesmo.

Da análise da Demonstração de Resultados Previsional constata-se que a implementação do projeto da empresa produzirá resultados líquidos positivos a partir de 2024.

## 10.2. Balanço Previsional

Na tabela seguinte é apresentado o património da empresa através do balanço previsional.

Tabela 73. Balanço Previsional

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>ACTIVO</b>																				
Activo Não Corrente	10.114.441	12.524.467	19.768.287	19.593.987	19.212.904	18.961.808	18.710.711	18.459.615	18.208.519	17.957.423	17.706.327	17.455.230	17.204.134	16.953.038	16.701.942	16.450.846	16.199.750	15.948.653	15.697.557	15.446.461
Activos fixos tangíveis	51.973	2.561.452	10.103.601	10.249.427	10.197.131	10.144.835	10.092.538	10.040.242	9.987.946	9.935.650	9.883.354	9.831.058	9.778.761	9.726.465	9.674.169	9.621.873	9.569.577	9.517.281	9.464.984	9.412.688
Propriedades de investimento	9.741.200	9.542.400	9.343.600	9.144.800	8.946.000	8.747.200	8.548.400	8.349.600	8.150.800	7.952.000	7.753.200	7.554.400	7.355.600	7.156.800	6.958.000	6.759.200	6.560.400	6.361.600	6.162.800	5.964.000
Activos Intangíveis	321.268	420.616	321.086	199.760	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	69.773	
Investimentos financeiros																				
Activo corrente		68.281	827.787	2.238.289	3.806.691	5.045.369	5.885.202	6.770.955	7.703.200	8.681.595	9.664.265	10.681.877	11.734.799	12.821.996	14.062.417	15.440.782	16.849.003	18.287.844	19.757.512	
Inventários			14.936	35.026	39.621	42.490	42.891	43.296	43.727	44.163	44.603	45.048	45.518	45.993	46.473	46.957	47.447	47.942	48.442	
Clientes				202.721	500.422	592.391	613.755	619.115	624.523	630.124	635.689	641.487	647.081	652.845	658.668	664.551	670.493	676.496	682.560	688.686
Estado e Outros Entes Públicos			68.281	25.484	45.767	42.122	43.120	47.327	47.694	48.087	48.508	48.890	49.341	50.059	50.784	51.517	52.257	53.004	53.759	54.522
Accionistas/sócios																				
Outras contas a receber																				
Diferimentos																				
Caixa e depósitos bancários			584.646	1.657.075	3.132.556	4.346.004	5.175.869	6.055.442	6.981.261	7.953.235	8.929.285	9.940.407	10.986.377	12.066.551	13.299.877	14.671.075	16.072.056	17.503.583	18.965.862	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.114.441</b>	<b>12.524.467</b>	<b>19.836.568</b>	<b>20.421.775</b>	<b>21.451.193</b>	<b>22.768.498</b>	<b>23.756.081</b>	<b>24.344.817</b>	<b>24.979.474</b>	<b>25.660.623</b>	<b>26.387.922</b>	<b>27.119.495</b>	<b>27.886.012</b>	<b>28.687.837</b>	<b>29.523.938</b>	<b>30.513.263</b>	<b>31.640.532</b>	<b>32.797.656</b>	<b>33.985.401</b>	<b>35.203.973</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>																				
Capital realizado																				
Acções (quotas próprias)																				
Outros instrumentos de capital próprio	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	9.940.000	
Reservas		-374.479	-1.007.939	-2.332.524	-2.640.255	-1.974.292	-708.056	643.323	1.978.762	3.359.004	4.785.265	6.257.620	7.743.003	9.258.697	10.808.377	12.392.241	14.010.485	15.660.954	17.341.744	19.053.058
Excedentes de revalorização																				
Outras variações no capital próprio																				
Resultado líquido do período	-374.479	-633.460	-1.324.585	-307.731	665.963	1.266.236	1.351.380	1.335.439	1.380.241	1.426.261	1.472.355	1.485.383	1.515.693	1.549.681	1.583.864	1.618.244	1.650.469	1.680.790	1.711.314	1.742.044
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>9.565.521</b>	<b>8.932.061</b>	<b>7.607.476</b>	<b>7.299.745</b>	<b>7.965.708</b>	<b>9.231.944</b>	<b>10.583.323</b>	<b>11.918.762</b>	<b>13.299.004</b>	<b>14.725.265</b>	<b>16.197.620</b>	<b>17.683.003</b>	<b>19.198.697</b>	<b>20.748.377</b>	<b>22.332.241</b>	<b>23.950.485</b>	<b>25.600.954</b>	<b>27.281.744</b>	<b>28.993.058</b>	<b>30.735.101</b>
<b>PASSIVO</b>																				
Passivo não corrente	534.933	3.486.675	11.740.855	12.967.500	12.967.500	12.822.003	12.422.670	11.670.002	10.909.127	10.148.252	9.387.377	8.626.502	7.865.627	7.104.752	6.343.877	5.701.752	5.165.877	4.630.002	4.094.127	3.558.252
Provisões																				
Financiamentos obtidos	534.933	3.486.675	11.740.855	12.967.500	12.967.500	12.822.003	12.422.670	11.670.002	10.909.127	10.148.252	9.387.377	8.626.502	7.865.627	7.104.752	6.343.877	5.701.752	5.165.877	4.630.002	4.094.127	3.558.252
Outras Contas a pagar																				
Passivo corrente	13.986	105.731	488.237	154.530	517.985	714.551	750.088	756.053	771.343	787.106	802.925	809.990	821.688	834.708	847.820	861.026	873.701	885.911	898.217	910.620
Fornecedores				143.461	316.031	350.939	362.642	372.587	375.707	378.966	382.258	385.583	388.944	392.916	396.928	400.981	405.075	409.211	413.390	417.611
Estado e Outros Entes Públicos				11.069	201.954	363.612	387.446	383.466	395.636	408.140	420.667	424.407	432.744	441.792	450.893	460.046	468.626	476.699	484.827	493.009
Accionistas/sócios																				
Financiamentos Obtidos	13.986	105.731	488.237																	
Outras contas a pagar																				
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>548.920</b>	<b>3.592.406</b>	<b>12.229.092</b>	<b>13.122.030</b>	<b>13.485.485</b>	<b>13.536.554</b>	<b>13.172.757</b>	<b>12.426.055</b>	<b>11.680.470</b>	<b>10.935.358</b>	<b>10.190.302</b>	<b>9.436.492</b>	<b>8.687.315</b>	<b>7.939.460</b>	<b>7.191.697</b>	<b>6.562.778</b>	<b>6.039.578</b>	<b>5.515.912</b>	<b>4.992.344</b>	<b>4.468.872</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>10.114.441</b>	<b>12.524.467</b>	<b>19.836.568</b>	<b>20.421.775</b>	<b>21.451.193</b>	<b>22.768.498</b>	<b>23.756.081</b>	<b>24.344.817</b>	<b>24.979.474</b>	<b>25.660.623</b>	<b>26.387.922</b>	<b>27.119.495</b>	<b>27.886.012</b>	<b>28.687.837</b>	<b>29.523.938</b>	<b>30.513.263</b>	<b>31.640.532</b>	<b>32.797.656</b>	<b>33.985.401</b>	<b>35.203.973</b>

### 10.3. Ponto Crítico Operacional Previsional

O Ponto Crítico Operacional ou o Ponto Crítico das Vendas é um indicador com bastante importância indicando o volume de negócios que é necessário atingir para que a estrutura de gastos operacionais da empresa (gastos fixos e gastos variáveis) fique totalmente satisfeita ou coberta, correspondendo assim ao valor de volume de negócios para o qual a empresa tem um Resultado Operacional nulo.

Tabela 74. Ponto Crítico Operacional

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Vendas e serviços prestados	2.227.706,84	5.499.138,63	6.509.796,61	6.744.565,04	6.803.456,34	6.862.887,28	6.924.442,64	6.985.594,58	7.049.305,56	7.110.780,43	7.174.124,25	7.238.113,46	7.302.754,64	7.368.054,44	7.434.019,58	7.500.656,85	7.567.973,12
Variação nos inventários da produção																	
CMVMC	358.472,00	840.620,61	950.915,43	1.019.759,87	1.029.387,46	1.039.111,34	1.049.457,60	1.059.912,57	1.070.477,40	1.081.153,24	1.092.430,69	1.103.825,93	1.115.340,18	1.126.974,70	1.138.730,73	1.150.609,56	1.162.612,46
FSE Variáveis	642.332,10	1.357.655,81	1.495.775,73	1.523.379,49	1.575.855,58	1.588.330,53	1.601.241,01	1.614.285,79	1.627.454,23	1.640.771,71	1.657.381,34	1.674.158,85	1.691.105,93	1.708.224,28	1.725.515,63	1.742.981,72	1.760.624,31
Margem Bruta de Contribuição	1.226.902,74	3.300.862,21	4.063.105,45	4.201.425,68	4.198.213,29	4.235.445,41	4.273.744,03	4.311.396,21	4.351.373,93	4.388.855,48	4.424.312,22	4.460.128,68	4.496.308,53	4.532.855,45	4.569.773,21	4.607.065,57	4.644.736,35
Ponto Crítico	2.216.703,11	3.607.706,38	3.520.681,63	3.621.415,53	3.726.465,35	3.753.525,88	3.781.867,24	3.810.856,05	3.839.471,69	3.869.386,86	3.891.270,72	3.913.349,55	3.935.625,34	3.958.100,14	3.980.776,00	4.003.655,00	4.026.739,24

### 11. Indicadores Económico-Financeiros

Nas seguintes tabelas irão constar os rácios e indicadores económico-financeiros, de liquidez, operacionais e de rendibilidade.

Tabela 75. Ráios e indicadores de desempenho económico

INDICADORES ECONÓMICOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Taxa de Crescimento do Negócio					147%	18%	4%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
Rentabilidade Líquida sobre as vendas				-14%	12%	19%	20%	20%	20%	21%	21%	21%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	

Tabela 76. Ráios e indicadores de desempenho económico-financeiros

INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCIEROS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Return On Investment (ROI)	-4%	-5%	-7%	-2%	3%	6%	6%	5%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Rendibilidade do Activo	-4%	-4%	-5%	0%	5%	8%	8%	8%	8%	8%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	
Rotação do Activo	0%	0%	0%	11%	26%	29%	28%	28%	27%	27%	26%	25%	25%	25%	24%	23%	23%	22%	21%	
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	-4%	-7%	-17%	-4%	8%	14%	13%	11%	10%	10%	9%	8%	8%	7%	7%	6%	6%	6%	6%	

Tabela 77. Ráios e indicadores de desempenho financeiro

INDICADORES FINANCEIROS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Autonomia Financeira	95%	71%	38%	36%	37%	41%	45%	49%	53%	57%	61%	65%	69%	72%	76%	78%	81%	83%	85%	
Solvabilidade Total	1843%	349%	162%	156%	159%	168%	180%	196%	214%	235%	259%	287%	321%	361%	411%	465%	524%	595%	681%	
Cobertura dos encargos financeiros	-2577%	-590%	-322%	2%	349%	573%	605%	609%	655%	708%	769%	841%	924%	1025%	1149%	1302%	1466%	1637%	1848%	

Tabela 78. Ráios e indicadores de liquidez

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Liquidez Corrente	0,00	0,00	0,14	5,36	4,32	5,33	6,73	7,78	8,78	9,79	10,81	11,93	13,00	14,06	15,12	16,33	17,67	19,02	20,36	21,70
Liquidez Reduzida	0,00	0,00	0,14	5,26	4,25	5,27	6,67	7,73	8,72	9,73	10,76	11,88	12,95	14,00	15,07	16,28	17,62	18,97	20,31	21,64

Tabela 79. Rácios e indicadores de Risco do Negócio

INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Margem Bruta	0	0	0	798.681	2.395.758	3.065.922	3.185.839	3.147.643	3.176.558	3.206.250	3.235.206	3.266.404	3.295.008	3.319.391	3.344.023	3.368.905	3.394.039	3.419.429	3.445.078	3.470.987
Grau de Alavancagem Operacional	0%	0%	0%	13179%	211%	164%	164%	166%	166%	165%	165%	165%	165%	164%	163%	163%	162%	161%	160%	160%
Grau de Alavancagem Financeira	96%	86%	76%	-2%	135%	116%	114%	112%	110%	107%	105%	105%	104%	103%	102%	101%	100%	100%	99%	99%

Tabela 80. Indicadores operacionais da atividade

INDICADORES OPERACIONAIS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
REV PAR - Revenue per Available Room	23.000	58.118	63.607	64.215	64.862	65.515	66.174	66.821	67.508	68.167	68.842	69.524	70.212	70.907	71.609	72.318	73.034
ADR - Average Daily Rate	201	213	224	226	229	231	233	235	238	240	243	245	247	250	252	255	257
Hotel Room Revenue	1.379.988,00	3.487.082,25	3.816.403,50	3.852.921,75	3.891.746,62	3.930.910,46	3.970.416,66	4.009.283,15	4.050.469,89	4.090.038,37	4.130.529,75	4.171.421,99	4.212.719,07	4.254.424,99	4.296.543,79	4.339.079,58	4.382.036,46
Total Payroll Alojamento	72.282,47	178.034,33	192.203,41	193.997,32	195.808,99	197.638,59	199.486,31	201.352,33	203.236,82	205.139,97	205.237,03	205.334,14	205.431,30	205.528,50	205.625,76	205.723,06	205.820,42
Payroll to Room Revenue	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Tabela 81. Indicadores de rentabilidade

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Margem Bruta	1.869.235	4.658.518	5.558.881	5.724.805	5.774.069	5.823.776	5.874.985	5.925.682	5.978.828	6.029.627	6.081.694	6.134.288	6.187.414	6.241.080	6.295.289	6.350.047	6.405.361
Vendas Per Capita	60.208,29 €	148.625,37 €	175.940,45 €	182.285,54 €	183.877,20 €	185.483,44 €	187.147,10 €	188.799,85 €	190.521,77 €	192.183,25 €	193.895,25 €	195.624,69 €	197.371,75 €	199.136,61 €	200.919,45 €	202.720,46 €	204.539,81 €
Rentabilidade Económica das Vendas	-13,81%	12,11%	19,45%	20,04%	19,63%	20,11%	20,60%	21,08%	21,07%	21,32%	21,60%	21,88%	22,16%	22,40%	22,61%	22,82%	23,02%
VAB	798.681,34 €	2.395.758,34 €	3.065.921,63 €	3.185.839,35 €	3.147.642,90 €	3.176.558,39 €	3.206.250,03 €	3.235.205,68 €	3.266.404,44 €	3.295.007,68 €	3.319.391,33 €	3.344.022,78 €	3.368.904,57 €	3.394.039,27 €	3.419.429,45 €	3.445.077,75 €	3.470.986,81 €

## 12. AVALIAÇÃO DO PROJETO

Com o estudo da viabilidade económico-financeira de projetos de investimento é possível fazer uma avaliação através do cálculo dos fluxos financeiros gerados pela implementação e exploração do projeto.

Tabela 82. Apuramento dos fluxos financeiros gerados

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Meios Libertos do Projecto</b>																				
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	-284.789	-427.955	-798.184	4.788	896.914	1.473.874	1.536.960	1.499.989	1.515.970	1.532.274	1.547.924	1.565.272	1.580.494	1.599.394	1.618.490	1.637.783	1.657.275	1.676.970	1.696.868	1.716.972
Depreciações e amortizações	360.492	541.715	1.010.360	400.945	381.084	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	251.096	
Provisões do exercício																				
	<b>75.703</b>	<b>113.760</b>	<b>212.176</b>	<b>405.732</b>	<b>1.277.997</b>	<b>1.724.970</b>	<b>1.788.056</b>	<b>1.751.086</b>	<b>1.767.066</b>	<b>1.783.370</b>	<b>1.799.020</b>	<b>1.816.368</b>	<b>1.831.590</b>	<b>1.850.490</b>	<b>1.869.586</b>	<b>1.888.879</b>	<b>1.908.372</b>	<b>1.928.066</b>	<b>1.947.964</b>	<b>1.968.068</b>
<b>Investim./Desinvest. em Fundo Maneio</b>																				
Fundo de Maneio			-68.281	-20.330	-151.646	-55.921	-12.326	235	-2.799	-2.896	-2.855	-3.018	-2.850	-2.967	-2.997	-3.028	-3.059	-3.090	-3.122	-3.154
<b>CASH FLOW de Exploração</b>	<b>75.703</b>	<b>113.760</b>	<b>143.894</b>	<b>385.402</b>	<b>1.126.352</b>	<b>1.669.049</b>	<b>1.775.730</b>	<b>1.751.320</b>	<b>1.764.267</b>	<b>1.780.474</b>	<b>1.796.165</b>	<b>1.813.350</b>	<b>1.828.740</b>	<b>1.847.524</b>	<b>1.866.589</b>	<b>1.885.851</b>	<b>1.905.313</b>	<b>1.924.976</b>	<b>1.944.842</b>	<b>1.964.914</b>
<b>Investim./Desinvest. em Capital Fixo</b>																				
Capital Fixo	-534.933	-2.951.742	-8.254.180	-226.645																
<b>Free cash-flow</b>	<b>-459.230</b>	<b>-2.837.982</b>	<b>-8.110.286</b>	<b>158.757</b>	<b>1.126.352</b>	<b>1.669.049</b>	<b>1.775.730</b>	<b>1.751.320</b>	<b>1.764.267</b>	<b>1.780.474</b>	<b>1.796.165</b>	<b>1.813.350</b>	<b>1.828.740</b>	<b>1.847.524</b>	<b>1.866.589</b>	<b>1.885.851</b>	<b>1.905.313</b>	<b>1.924.976</b>	<b>1.944.842</b>	<b>1.964.914</b>
<b>CASH FLOW acumulado</b>	<b>-459.230</b>	<b>-3.297.212</b>	<b>-11.407.497</b>	<b>-11.248.740</b>	<b>-10.122.388</b>	<b>-8.453.339</b>	<b>-6.677.609</b>	<b>-4.926.289</b>	<b>-3.162.022</b>	<b>-1.381.548</b>	<b>414.617</b>	<b>2.227.967</b>	<b>4.056.707</b>	<b>5.904.231</b>	<b>7.770.820</b>	<b>9.656.671</b>	<b>11.561.984</b>	<b>13.486.959</b>	<b>15.431.801</b>	<b>17.396.716</b>

Com os fluxos financeiros apurados, estes são atualizados à taxa de atualização ou de desconto determinada para o primeiro ano de exploração da atividade da empresa. Esta taxa traduz-se no custo de oportunidade do capital, e é determinada através do método de cálculo do custo médio ponderado do capital (WACC).

Tabela 83. Mapa de cálculo do custo médio ponderado do capital (WACC)

Cálculo do WACC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Passivo Remunerado	548.920	3.592.406	12.229.092	12.967.500	12.822.003	12.422.670	11.670.002	10.909.127	10.148.252	9.387.377	8.626.502	7.865.627	7.104.752	6.343.877	5.701.752	5.165.877	4.630.002	4.094.127	3.558.252	
Capital Próprio	9.565.521	8.932.061	7.607.476	7.299.745	7.965.708	9.231.944	10.583.323	11.918.762	13.299.004	14.725.265	16.197.620	17.683.003	19.198.697	20.748.377	22.332.241	23.950.485	25.600.954	27.281.744	28.993.058	30.735.101
<b>TOTAL</b>	<b>10.114.441</b>	<b>12.524.467</b>	<b>19.836.568</b>	<b>20.267.245</b>	<b>20.933.208</b>	<b>22.053.947</b>	<b>23.005.993</b>	<b>23.588.764</b>	<b>24.208.131</b>	<b>24.873.517</b>	<b>25.584.997</b>	<b>26.309.505</b>	<b>27.064.324</b>	<b>27.853.129</b>	<b>28.676.118</b>	<b>29.652.237</b>	<b>30.766.831</b>	<b>31.911.746</b>	<b>33.087.185</b>	<b>34.293.353</b>
% Passivo remunerado	5,43%	28,68%	61,65%	63,98%	61,95%	58,14%	54,00%	49,47%	45,06%	40,80%	36,69%	32,79%	29,06%	25,51%	22,12%	19,23%	16,79%	14,51%	12,37%	10,38%
% Capital Próprio	94,57%	71,32%	38,35%	36,02%	38,05%	41,86%	46,00%	50,53%	54,94%	59,20%	63,31%	67,21%	70,94%	74,49%	77,88%	80,77%	83,21%	85,49%	87,63%	89,62%
Beta p = $B u * (1+(1-t)C/CP)$	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	1,04533	
<b>Custo</b>																				
Custo Financiamento	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Custo financiamento com efeito fiscal	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%
Custo Capital Rcp = $R_f + B p^*(R_m - R_f)$	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%	5,48%
Custo ponderado	5,29%	4,47%	3,32%	3,24%	3,31%	3,44%	3,59%	3,74%	3,90%	4,05%	4,19%	4,33%	4,46%	4,58%	4,70%	4,80%	4,89%	4,97%	5,04%	5,11%

**TAXA DE ATUALIZAÇÃO  
(WACC) = 5,29%**

Tabela 84. Mapa de fluxos financeiros atualizados

Na perspectiva do Projecto Pós-Financiamento	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Free Cash Flow to Firm	-486.939	-2.832.695	-8.104.343	174.490	1.099.802	1.669.049	1.775.730	1.751.320	1.764.267	1.780.474	1.796.165	1.813.350	1.828.740	1.847.524	1.866.589	1.885.851	1.905.313	1.924.976	1.944.842	10.882.545
WACC	5,29%	4,48%	3,32%	3,24%	3,32%	3,45%	3,58%	3,73%	3,87%	4,01%	4,14%	4,27%	4,39%	4,50%	4,60%	4,71%	4,80%	4,89%	4,98%	5,06%
Factor de actualização	1	1,045	1,079	1,114	1,151	1,191	1,234	1,280	1,329	1,383	1,440	1,501	1,567	1,638	1,713	1,794	1,880	1,972	2,070	2,175
Fluxos actualizados	-486.939	-2.711.343	-7.507.829	156.574	955.142	1.401.211	1.439.245	1.368.429	1.327.145	1.287.687	1.299.035	1.259.287	1.217.995	1.178.806	1.139.706	1.100.781	1.062.160	1.023.958	986.277	5.257.125
Fuxos actualizados acumulados	-486.939	-3.198.281	-10.706.110	-10.549.537	-9.594.395	-8.193.183	-6.753.938	-5.385.509	-4.058.363	-2.770.677	-1.471.642	-212.355	1.005.640	2.184.446	3.324.152	4.424.933	5.487.093	6.511.050	7.497.327	12.754.452

O Valor Atual Líquido (VAL) tem como objetivo avaliar a viabilidade de um projeto de investimento. Este é feito através do cálculo do valor atual de todos os seus cash-flows.

O projeto apresenta um VAL de 12.673,923€, que é um valor elevado uma vez que é muito superior a 0, e de acordo com os princípios proclamados pela teoria financeira, o investimento deve ser aceite.

O Índice de Rendibilidade do Projeto é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice de Rendibilidade do Projecto} = \frac{\text{VAL}}{\text{Capital investido}}$$

Tabela 85. Critérios de avaliação do projeto

<b>Valor Atual Líquido (VAL)</b>	<b>12.673,923€</b>
<b>Taxa Interna de Rentabilidade</b>	<b>12,24%</b>
<b>Pay Back Period</b>	<b>9,10 anos</b>
<b>Índice de Rendibilidade do Projeto</b>	<b>105,90%</b>

Relativamente à Taxa Interna de Rendibilidade (TIR), apresenta neste projeto um valor de 12,24%, o que sugere que o projeto de investimento da Aethos Lisboa Hotel deve ser aceite.

O Prazo de Retorno do Investimento (PRI) apurado para o projeto da empresa é 9 anos e 10 meses que representa um prazo aceitável dada a dimensão do projeto e o investimento de recursos financeiros, físicos e humanos que a implementação deste tem associada. O Índice de Rendibilidade do Projeto apresenta uma taxa de 105,90%, que indica de forma clara o potencial do projeto.

## 13. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DO PROJETO

A análise de sensibilidade do projeto comprehende a variação positiva e negativa de uma ou mais componentes do mesmo, mantendo as restantes inalteradas. Assim, consideram-se diferentes cenários de forma a aferir a sensibilidade do projeto à variável que se decide manipular.

No cenário I fez-se variar positivamente o Volume de Negócios, acrescendo 10% a todas as componentes, *ceteris paribus*. Os resultados revelam que o projeto é, no seu todo e como seria expectável, sensível ao fator Volume de Negócios, pois assistiu-se ao crescimento significativo ou ao melhoramento dos principais critérios de avaliação em relação aos evidenciados no cenário base. O VAL disparou para 18.071.222 €; a TIR subiu para 15,67% tendo o Prazo de Retorno do Investimento (PRI) melhorou significativamente situando-se nos 7 anos e 11 meses, exaltando a boa sensibilidade a um aumento de 10% do Volume de Negócios. Relativamente ao índice de rendibilidade do projeto este assume o valor de 151% que é considerado bastante elevado uma vez que ultrapassa os 100%.

No cenário II fez-se variar negativamente o Volume de Negócios, decrescendo 10% a todas as rubricas que o compõem, *ceteris paribus*. Os resultados confirmam a sensibilidade do projeto ao fator Volume de Negócios, já detetada pelo cenário I, assistindo-se à queda ou ao agravamento dos principais critérios de avaliação considerados. O VAL cai para 7.253.994 €; a TIR desce também para 8,58%. O Índice de Rendibilidade do Projeto assume um valor de 60,61%, considerado um valor baixo, e o PRI vai ser alcançado após 13 anos e 8 meses. Com agravamento dos principais critérios de avaliação no cenário II e a confirmação de uma sensibilidade significativa face ao fator Volume de Negócios, uma vez que se diminui este valor em 10%, mesmo que se verifique um cenário real próximo deste hipotético cenário II, o projeto deve considerar-se viável à luz dos princípios da avaliação dos projetos de investimento.

No cenário III fez-se variar positivamente os Gastos, acrescendo 10% a todas as componentes que integram esta estrutura, designadamente, o custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas e os fornecimentos e serviços externos variáveis tal como os

custos com o pessoal. Os resultados revelam que o projeto é sensível ao aumento do peso da estrutura de Gastos, pois assistiu-se à descida de todos os critérios de avaliação. O VAL estabilizou nos 8.979,840 €; a TIR desceu até aos 9,75%; O Índice de Rendibilidade do Projeto está em 75,04%; o PRI fixou-se nos 11 anos e 5 meses um prazo superior ao que fora detetado para o cenário base analisado o que permite considerar que é um indicador sensível à variação dos Gastos e que, tal como acontecia nos cenários nos quais se fazia variar o Volume de Negócios, o comportamento desta obedece a uma tendência inversa em relação aos demais critérios de avaliação.

No cenário IV fez-se variar, em simultâneo, o Volume de Negócios em -10% e os Gastos em +10%. Este é o cenário onde as variações testam com mais veemência a solidez financeira do projeto. O VAL decresceu abruptamente para 3.556,129 €, mantendo-se, no entanto, positivo e ainda suficientemente elevado; a TIR caiu vertiginosamente para os 5,93%, mantendo-se inferior à taxa de atualização do projeto; o Índice de Rendibilidade do Projeto desceu para 29,71%, considerando-se um valor relativamente baixo; o PRI aumentou para os 16 anos e 8 meses, um prazo de retorno superior ao que fora detetado para o cenário base analisado.

A viabilidade económico-financeira do projeto mantém-se convictamente, mesmo nas condições impostas pelo cenário IV, pelo que se pode declarar que, de acordo com os princípios plasmados na teoria de avaliação financeira de projetos e de decisões de investimento, a decisão a ser tomada é a de aceitar o investimento, a implementação e a exploração do projeto da empresa, já que o mesmo acrescenta valor e potência a riqueza do promotor que investe os seus recursos financeiros neste.

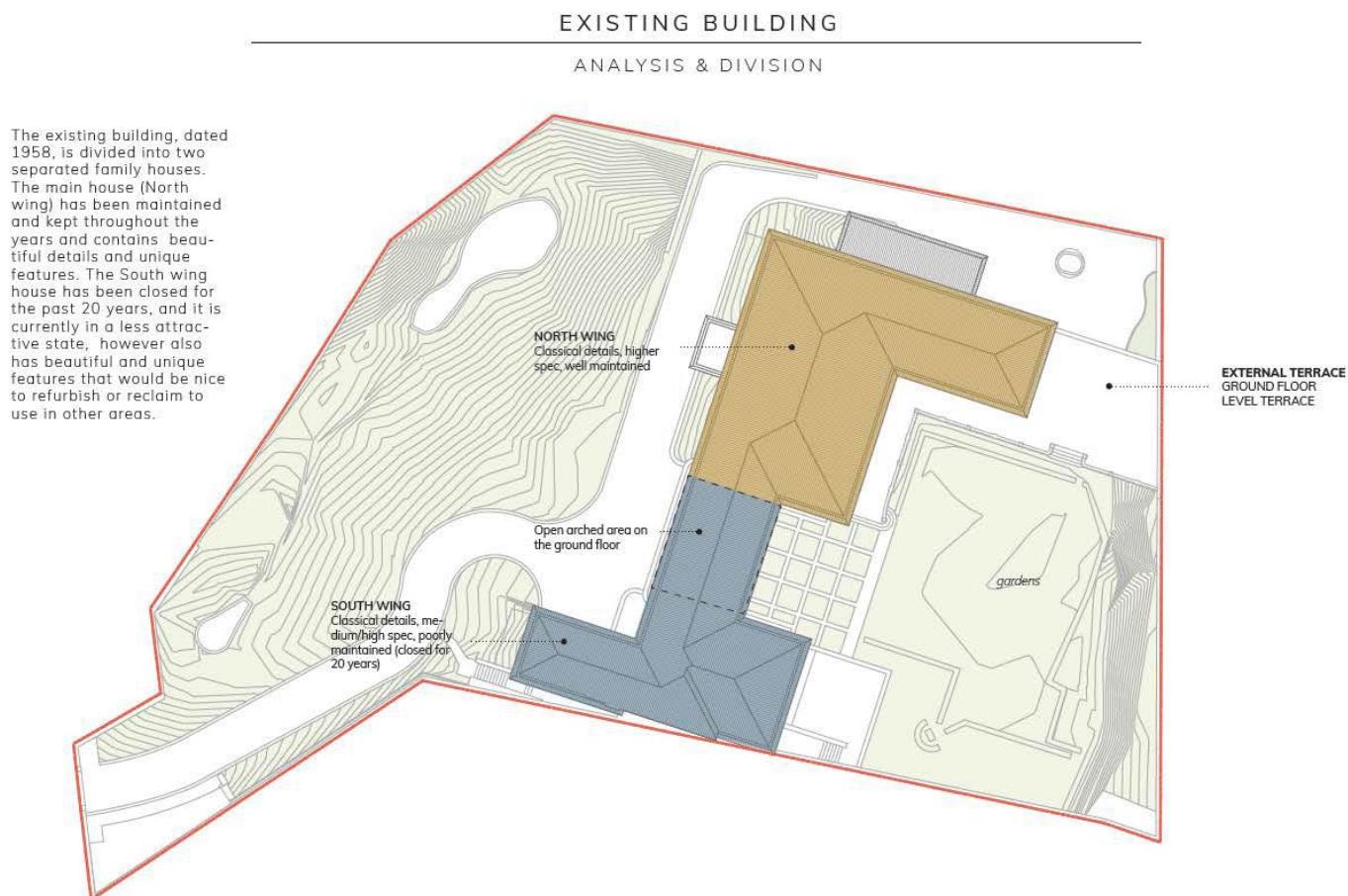
Os resultados apurados para os diferentes cenários considerados no âmbito da análise de sensibilidade do projeto, sintetizam-se na tabela que se apresenta de seguida.

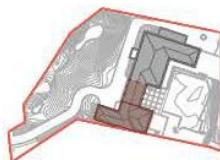
Tabela 86. Valor Atual Líquido (VAL), Taxa Interna de Rendibilidade (TIR), Prazo de Retorno do Investimento (PRI) e Índice de Rendibilidade do Projeto apurados para os diferentes cenários considerados no âmbito da análise de sensibilidade do projeto.

	Cenário Base	Cenário 1 - Aumento de VN 10%	Cenário 2 - Redução de VN 10%	Cenário 3 - Aumento de Custos 10%	Cenário 4 - Misto Aumento de Custos 10%_Redução de VN 10%
VAL	12.673,923€	18.071,222€	7.253,994€	8.979,840€	3.556,129 €
TIR	12,24%	15,67%	8,58%	9,75%	5,93%
PRI*	9 Anos e 10 Meses	7 Anos e 11 meses	13 Anos e 8 Meses	11 Anos e 5 Meses	16 Anos e 8 meses
IRP	105,90%	141,25%	60,61%	67,79%	29,71%

## 14. ANEXOS

### 14.1. Anexo I- Planta do Edifício



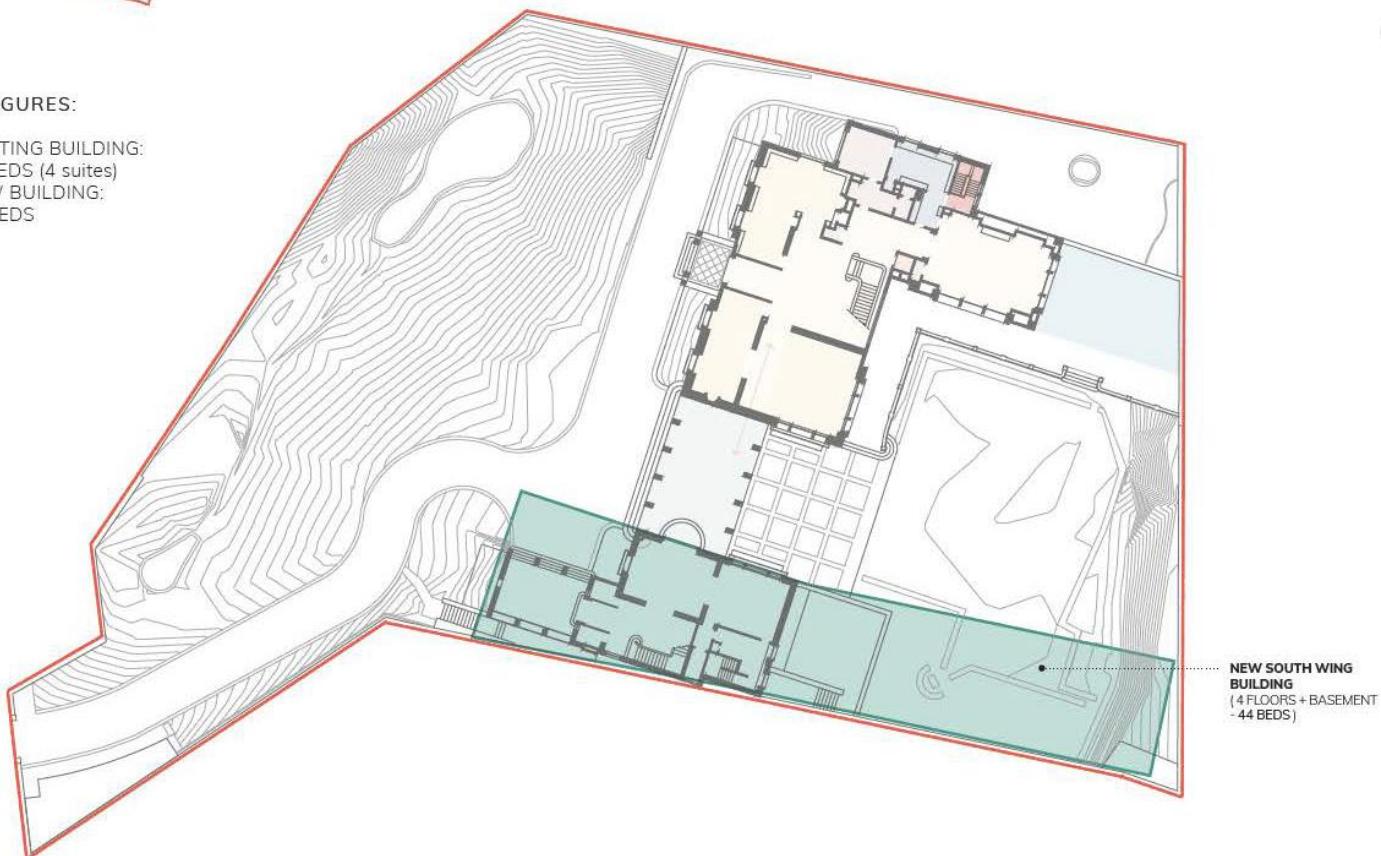


### 3 | SOUTH WING

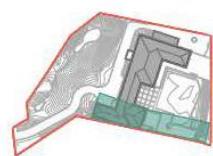
OPTION B (54 BEDS)

#### THE FIGURES:

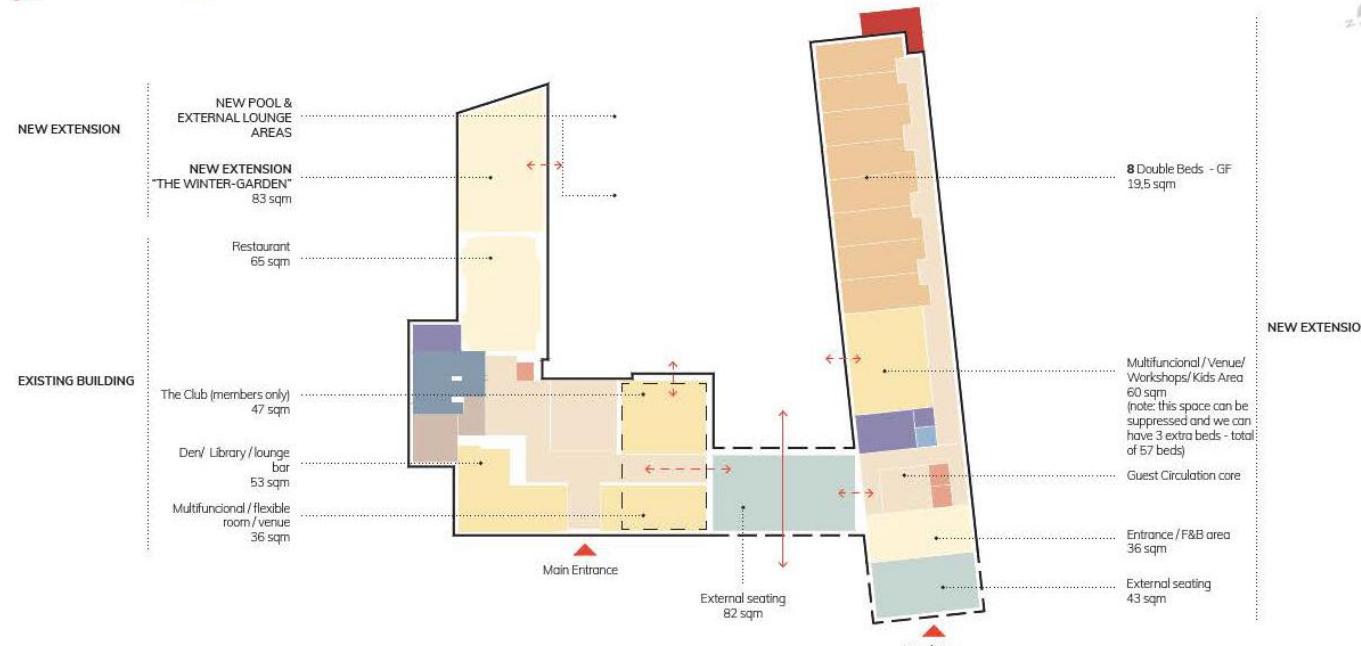
- EXISTING BUILDING:  
10 BEDS (4 suites)
- NEW BUILDING:  
44 BEDS



NEW SOUTH WING  
BUILDING  
(4 FLOORS + BASEMENT  
- 44 BEDS)

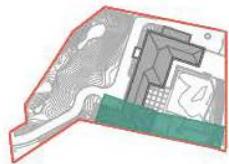


OPTION B  
GROUND FLOOR



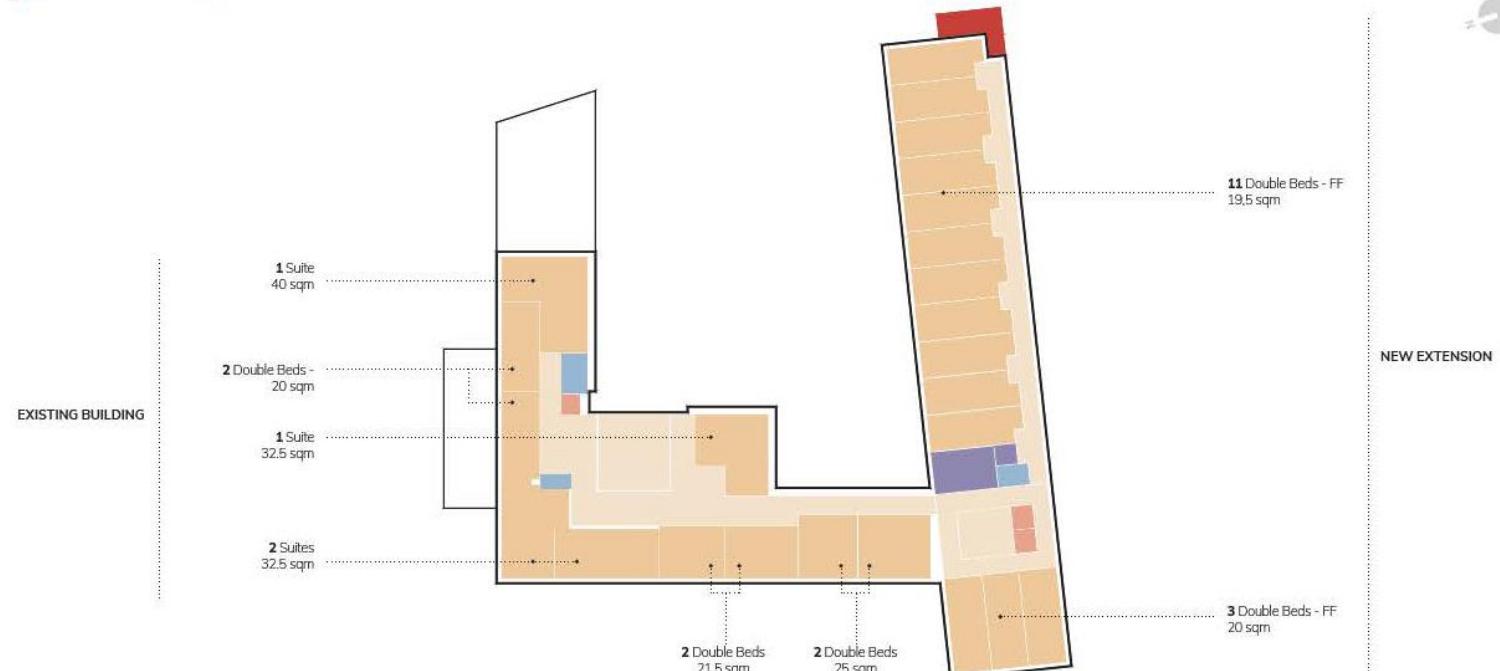
Legend

Restaurant & F&B	Lobby/ Circulation/Corridors/ Stairs	External areas	Service lifts & Stairs	Kitchens & dedicated storage
Multi-functional & Amenities	Guestrooms	Guest Lifts	Staff breaking areas & facilities	MEP & Plant Rooms
Support Areas (WC/ Storage)	External covered areas	Fire Escape Stairs	Storage and support facilities	



### OPTION B

FIRST FLOOR



#### Legend

Restaurant & F&B	Lobby/ Circulation/ Corridors/ Stairs	External areas	Service lifts & Stairs	Kitchens & dedicated storage
Multi-functional & Amenities	Guestrooms	External covered areas	Staff breaking areas & facilities	MEP & Plant Rooms
Support Areas (WC/ Storage)	External covered areas		Storage and support facilities	

## 14.2. Anexo II – Gastos com o Pessoal

No anexo II consta a informação do pessoal que faz parte da estrutura de recursos humanos de todos os departamentos do Aethos Lisboa Hotel, concretamente:

- Nº de trabalhadores;
- Meses de trabalho;
- Remuneração base;
- Gastos com encargos e retenções dos colaboradores;
- Subsídio de alimentação;
- Seguro de acidentes de trabalho.

### Alojamento

Tabela 87. Alojamento

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº Meses	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)			8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Governanta	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sub-Governanta	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Empregada de Quartos	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Empregada de Limpeza	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>8</b>															

<b>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Governanta	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Sub-Governanta	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Empregada de Quartos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Empregada de Limpeza	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	

<b>Remuneração base mensal</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Governanta	1.250	1.250	1.356	1.369	1.383	1.397	1.411	1.425	1.439	1.453	1.454	1.454	1.455	1.456	1.457	1.457	1.458
Sub-Governanta	1.100	1.100	1.193	1.205	1.217	1.229	1.241	1.254	1.266	1.279	1.279	1.280	1.280	1.281	1.282	1.282	1.283
Empregada de Quartos	825	825	895	904	913	922	931	940	949	959	959	960	960	961	961	962	962
Empregada de Limpeza	825	825	895	904	913	922	931	940	949	959	959	960	960	961	961	962	962

<b>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Governanta	8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Sub-Governanta	7.700	15.400	16.706	16.872	17.039	17.208	17.378	17.550	17.724	17.899	17.908	17.917	17.926	17.935	17.944	17.953	17.962
Empregada de Quartos	11.550	34.650	37.590	37.962	38.338	38.717	39.101	39.488	39.879	40.273	40.294	40.314	40.334	40.354	40.374	40.394	40.415
Empregada de Limpeza	11.550	34.650	37.590	37.962	38.338	38.717	39.101	39.488	39.879	40.273	40.294	40.314	40.334	40.354	40.374	40.394	40.415
<b>TOTAL</b>	<b>39.550</b>	<b>102.200</b>	<b>110.870</b>	<b>111.968</b>	<b>113.077</b>	<b>114.196</b>	<b>115.327</b>	<b>116.469</b>	<b>117.622</b>	<b>118.786</b>	<b>118.846</b>	<b>118.905</b>	<b>118.965</b>	<b>119.024</b>	<b>119.084</b>	<b>119.143</b>	<b>119.203</b>

<b>Outros Gastos</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																	
Management	23,75%	2.078	4.156	4.509	4.553	4.599	4.644	4.690	4.737	4.783	4.831	4.833	4.836	4.838	4.840	4.843	4.845
Pessoal	23,75%	7.315	20.116	21.823	22.039	22.257	22.477	22.700	22.925	23.152	23.381	23.393	23.404	23.416	23.428	23.440	23.451
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	1.384	3.577	3.880	3.919	3.958	3.997	4.036	4.076	4.117	4.158	4.160	4.162	4.164	4.166	4.168	4.170
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	3.606	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815
N.º meses subsidio alimentação (meses)	6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>14.383</b>	<b>36.664</b>	<b>39.027</b>	<b>39.326</b>	<b>39.628</b>	<b>39.933</b>	<b>40.242</b>	<b>40.553</b>	<b>40.867</b>	<b>41.184</b>	<b>41.200</b>	<b>41.217</b>	<b>41.233</b>	<b>41.249</b>	<b>41.265</b>	<b>41.281</b>	<b>41.298</b>

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>53.933</b>	<b>138.864</b>	<b>149.897</b>	<b>151.294</b>	<b>152.705</b>	<b>154.130</b>	<b>155.568</b>	<b>157.021</b>	<b>158.489</b>	<b>159.971</b>	<b>160.046</b>	<b>160.122</b>	<b>160.198</b>	<b>160.273</b>	<b>160.349</b>	<b>160.425</b>	<b>160.501</b>
---------------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<u>QUADRO RESUMO</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Management	8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Pessoal	30.800	84.700	91.886	92.795	93.714	94.642	95.579	96.525	97.481	98.446	98.496	98.545	98.594	98.643	98.693	98.742	98.791
Encargos sobre remunerações	9.393	24.273	26.332	26.592	26.856	27.122	27.390	27.661	27.935	28.212	28.226	28.240	28.254	28.268	28.282	28.297	28.311
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	1.384	3.577	3.880	3.919	3.958	3.997	4.036	4.076	4.117	4.158	4.160	4.162	4.164	4.166	4.168	4.170	4.172
Gastos de acção social	3.606	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815	8.815
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>53.933</b>	<b>138.864</b>	<b>149.897</b>	<b>151.294</b>	<b>152.705</b>	<b>154.130</b>	<b>155.568</b>	<b>157.021</b>	<b>158.489</b>	<b>159.971</b>	<b>160.046</b>	<b>160.122</b>	<b>160.198</b>	<b>160.273</b>	<b>160.349</b>	<b>160.425</b>	<b>160.501</b>

<u>Retenções Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Management	11,00%	963	1.925	2.088	2.109	2.130	2.151	2.172	2.194	2.215	2.237	2.239	2.240	2.241	2.242	2.243	2.244
Pessoal	11,00%	3.388	9.317	10.107	10.207	10.309	10.411	10.514	10.618	10.723	10.829	10.835	10.840	10.845	10.851	10.856	10.867
Retenção IRS Colaborador	11,00%	4.351	11.242	12.196	12.316	12.438	12.562	12.686	12.812	12.938	13.067	13.073	13.080	13.086	13.093	13.099	13.106
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>8.701</b>	<b>22.484</b>	<b>24.391</b>	<b>24.633</b>	<b>24.877</b>	<b>25.123</b>	<b>25.372</b>	<b>25.623</b>	<b>25.877</b>	<b>26.133</b>	<b>26.146</b>	<b>26.159</b>	<b>26.172</b>	<b>26.185</b>	<b>26.198</b>	<b>26.212</b>	<b>26.225</b>

## Lavandaria

Tabela 88. Lavandaria

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Nº Meses</b>	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
<b>Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)</b>			8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Lavandaria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Lavadora/Engomadora	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

<b>TOTAL</b>	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

<b>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Lavandaria	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Lavadora/Engomadora	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<b>Remuneração base mensal</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Lavandaria	1.100	1.250	1.356	1.369	1.383	1.397	1.411	1.425	1.439	1.453	1.454	1.454	1.455	1.456	1.457	1.457	1.458
Lavadora/Engomadora	825	825	895	904	913	922	931	940	949	959	959	960	960	961	961	962	962

<b>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Lavandaria	7.700	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Lavadora/Engomadora	5.775	11.550	12.530	12.654	12.779	12.906	13.034	13.163	13.293	13.424	13.431	13.438	13.445	13.451	13.458	13.465	13.472
<b>TOTAL</b>	<b>13.475</b>	<b>29.050</b>	<b>31.515</b>	<b>31.827</b>	<b>32.142</b>	<b>32.460</b>	<b>32.781</b>	<b>33.106</b>	<b>33.434</b>	<b>33.765</b>	<b>33.782</b>	<b>33.798</b>	<b>33.815</b>	<b>33.832</b>	<b>33.849</b>	<b>33.866</b>	<b>33.883</b>

<b>Outros Gastos</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																	
Management	23,75%	1.829	4.156	4.509	4.553	4.599	4.644	4.690	4.737	4.783	4.831	4.833	4.836	4.838	4.840	4.843	4.845
Pessoal	23,75%	1.372	2.743	2.976	3.005	3.035	3.065	3.095	3.126	3.157	3.188	3.190	3.192	3.193	3.195	3.196	3.198
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	472	1.017	1.103	1.114	1.125	1.136	1.147	1.159	1.170	1.182	1.183	1.184	1.184	1.185	1.185	1.186
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	1.202	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
N.º meses subsidio alimentação (meses)	6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Comissões & Prémios																	
Management	23,75%																
Pessoal	23,75%																
Formação																	
Outros custos com pessoal																	
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>4.874</b>	<b>10.120</b>	<b>10.791</b>	<b>10.876</b>	<b>10.962</b>	<b>11.049</b>	<b>11.137</b>	<b>11.225</b>	<b>11.314</b>	<b>11.405</b>	<b>11.409</b>	<b>11.414</b>	<b>11.418</b>	<b>11.423</b>	<b>11.428</b>	<b>11.432</b>	<b>11.437</b>

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	18.349	39.170	42.306	42.703	43.104	43.509	43.918	44.331	44.748	45.169	45.191	45.212	45.234	45.255	45.277	45.298	45.320
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

<b><u>QUADRO RESUMO</u></b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Management	7.700	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Pessoal	5.775	11.550	12.530	12.654	12.779	12.906	13.034	13.163	13.293	13.424	13.431	13.438	13.445	13.451	13.458	13.465	13.472
Encargos sobre remunerações	3.200	6.899	7.485	7.559	7.634	7.709	7.786	7.863	7.940	8.019	8.023	8.027	8.031	8.035	8.039	8.043	8.047
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	472	1.017	1.103	1.114	1.125	1.136	1.147	1.159	1.170	1.182	1.182	1.183	1.184	1.184	1.185	1.185	1.186
Gastos de acção social	1.202	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>18.349</b>	<b>39.170</b>	<b>42.306</b>	<b>42.703</b>	<b>43.104</b>	<b>43.509</b>	<b>43.918</b>	<b>44.331</b>	<b>44.748</b>	<b>45.169</b>	<b>45.191</b>	<b>45.212</b>	<b>45.234</b>	<b>45.255</b>	<b>45.277</b>	<b>45.298</b>	<b>45.320</b>

<b><u>Retenções Colaboradores</u></b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Management	11,00%	847	1.925	2.088	2.109	2.130	2.151	2.172	2.194	2.215	2.237	2.239	2.240	2.241	2.242	2.243	2.244
Pessoal	11,00%	635	1.271	1.378	1.392	1.406	1.420	1.434	1.448	1.462	1.477	1.477	1.478	1.479	1.480	1.480	1.481
Retenção IRS Colaborador	11,00%	1.482	3.196	3.467	3.501	3.536	3.571	3.606	3.642	3.678	3.714	3.716	3.718	3.720	3.722	3.723	3.725
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>2.965</b>	<b>6.391</b>	<b>6.933</b>	<b>7.002</b>	<b>7.071</b>	<b>7.141</b>	<b>7.212</b>	<b>7.283</b>	<b>7.355</b>	<b>7.428</b>	<b>7.432</b>	<b>7.436</b>	<b>7.439</b>	<b>7.443</b>	<b>7.447</b>	<b>7.451</b>	<b>7.454</b>

## F&B

Tabela 89. F&B

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Nº Meses</b>	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)</b>			10,47%	10,96%	1,00%	1,00%	1,08%	1,08%	1,08%	1,08%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<b>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Diretor de F&B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Chefe de Bar	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Chefe de Sala	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Barman de 1ª	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Barman de 2ª	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sub-chefe de Sala	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Empregado de Mesa de 1ª		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Empregado de Mesa de 2ª		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Estagiário (Empregado de Mesa)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>9</b>															

<b>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de F&B	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Chefe de Bar	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Chefe de Sala	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Barman de 1ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Barman de 2ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Sub-chefe de Sala	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Empregado de Mesa de 1ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Empregado de Mesa de 2ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Estagiário (Empregado de Mesa)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<b>Remuneração base mensal</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de F&B	1.500	1.500	1.657	1.839	1.857	1.876	1.896	1.916	1.937	1.958	1.959	1.960	1.961	1.962	1.963	1.964	1.965
Chefe de Bar	1.100	1.100	1.215	1.348	1.362	1.375	1.390	1.405	1.420	1.436	1.436	1.437	1.438	1.439	1.439	1.440	1.441
Chefe de Sala	1.100	1.100	1.215	1.348	1.362	1.375	1.390	1.405	1.420	1.436	1.436	1.437	1.438	1.439	1.439	1.440	1.441
Barman de 1ª	900	900	994	1.103	1.114	1.125	1.137	1.150	1.162	1.175	1.175	1.176	1.176	1.177	1.178	1.178	1.179
Barman de 2ª	900	900	994	1.103	1.114	1.125	1.137	1.150	1.162	1.175	1.175	1.176	1.176	1.177	1.178	1.178	1.179
Sub-chefe de Sala	900	900	994	1.103	1.114	1.125	1.137	1.150	1.162	1.175	1.175	1.176	1.176	1.177	1.178	1.178	1.179
Empregado de Mesa de 1ª	825	825	911	1.011	1.021	1.032	1.043	1.054	1.065	1.077	1.077	1.078	1.078	1.079	1.079	1.080	1.081
Empregado de Mesa de 2ª	825	825	911	1.011	1.021	1.032	1.043	1.054	1.065	1.077	1.077	1.078	1.078	1.079	1.079	1.080	1.081
Estagiário (Empregado de Mesa)	825	825	911	1.011	1.021	1.032	1.043	1.054	1.065	1.077	1.077	1.078	1.078	1.079	1.079	1.080	1.081

<b>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>
Diretor de F&B	10.500	21.000	23.198	25.741	25.998	26.258	26.541	26.827	27.116	27.408	27.422	27.436	27.449	27.463	27.477	27.490	27.504
Chefe de Bar	7.700	15.400	17.012	18.877	19.066	19.256	19.464	19.673	19.885	20.099	20.109	20.119	20.129	20.140	20.150	20.160	20.170
Chefe de Sala	7.700	15.400	17.012	18.877	19.066	19.256	19.464	19.673	19.885	20.099	20.109	20.119	20.129	20.140	20.150	20.160	20.170
Barman de 1ª	6.300	12.600	13.919	15.445	15.599	15.755	15.925	16.096	16.270	16.445	16.453	16.461	16.470	16.478	16.486	16.494	16.503
Barman de 2ª	6.300	12.600	13.919	15.445	15.599	15.755	15.925	16.096	16.270	16.445	16.453	16.461	16.470	16.478	16.486	16.494	16.503
Sub-chefe de Sala	6.300	12.600	13.919	15.445	15.599	15.755	15.925	16.096	16.270	16.445	16.453	16.461	16.470	16.478	16.486	16.494	16.503
Empregado de Mesa de 1ª		11.550	12.759	14.158	14.299	14.442	14.598	14.755	14.914	15.074	15.082	15.090	15.097	15.105	15.112	15.120	15.127
Empregado de Mesa de 2ª	5.775	11.550	12.759	14.158	14.299	14.442	14.598	14.755	14.914	15.074	15.082	15.090	15.097	15.105	15.112	15.120	15.127
Estagiário (Empregado de Mesa)		11.550	12.759	14.158	14.299	14.442	14.598	14.755	14.914	15.074	15.082	15.090	15.097	15.105	15.112	15.120	15.127
<b>TOTAL</b>	<b>50.575</b>	<b>124.250</b>	<b>137.254</b>	<b>152.301</b>	<b>153.824</b>	<b>155.362</b>	<b>157.036</b>	<b>158.727</b>	<b>160.437</b>	<b>162.165</b>	<b>162.246</b>	<b>162.327</b>	<b>162.408</b>	<b>162.489</b>	<b>162.570</b>	<b>162.652</b>	<b>162.733</b>

<b><u>Outros Gastos</u></b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	
Segurança Social																		
Management	23,75%	2.494	4.988	5.509	6.113	6.175	6.236	6.304	6.371	6.440	6.509	6.513	6.516	6.519	6.522	6.526	6.529	6.532
Pessoal	23,75%	9.518	24.522	27.088	30.058	30.359	30.662	30.992	31.326	31.664	32.005	32.021	32.037	32.053	32.069	32.085	32.101	32.117
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	1.770	4.349	4.804	5.331	5.384	5.438	5.496	5.555	5.615	5.676	5.679	5.681	5.684	5.687	5.690	5.693	5.696
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	4.207	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	
N.º meses subsidio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Comissões & Prémios																		
Management	23,75%																	
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>17.989</b>	<b>43.775</b>	<b>47.319</b>	<b>51.419</b>	<b>51.834</b>	<b>52.253</b>	<b>52.709</b>	<b>53.170</b>	<b>53.636</b>	<b>54.107</b>	<b>54.129</b>	<b>54.151</b>	<b>54.173</b>	<b>54.195</b>	<b>54.217</b>	<b>54.239</b>	<b>54.262</b>	

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>68.564</b>	<b>168.025</b>	<b>184.573</b>	<b>203.720</b>	<b>205.658</b>	<b>207.615</b>	<b>209.745</b>	<b>211.897</b>	<b>214.073</b>	<b>216.271</b>	<b>216.375</b>	<b>216.478</b>	<b>216.581</b>	<b>216.684</b>	<b>216.788</b>	<b>216.891</b>	<b>216.995</b>
---------------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b><u>QUADRO RESUMO</u></b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>
-----------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Remunerações																		
Management	10.500	21.000	23.198	25.741	25.998	26.258	26.541	26.827	27.116	27.408	27.422	27.436	27.449	27.463	27.477	27.490	27.504	
Pessoal	40.075	103.250	114.056	126.560	127.826	129.104	130.495	131.900	133.321	134.757	134.824	134.891	134.959	135.026	135.094	135.161	135.229	
Encargos sobre remunerações	12.012	29.509	32.598	36.172	36.533	36.899	37.296	37.698	38.104	38.514	38.533	38.553	38.572	38.591	38.610	38.630	38.649	
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	1.770	4.349	4.804	5.331	5.384	5.438	5.496	5.555	5.615	5.676	5.679	5.681	5.684	5.687	5.690	5.693	5.696	
Gastos de acção social	4.207	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	9.917	
Outros gastos com pessoal																		
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>68.564</b>	<b>168.025</b>	<b>184.573</b>	<b>203.720</b>	<b>205.658</b>	<b>207.615</b>	<b>209.745</b>	<b>211.897</b>	<b>214.073</b>	<b>216.271</b>	<b>216.375</b>	<b>216.478</b>	<b>216.581</b>	<b>216.684</b>	<b>216.788</b>	<b>216.891</b>	<b>216.995</b>	

<u>Retenções Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Management	11,00%	1.155	2.310	2.552	2.832	2.860	2.888	2.920	2.951	2.983	3.015	3.016	3.018	3.019	3.021	3.022	3.024
Pessoal	11,00%	4.408	11.358	12.546	13.922	14.061	14.201	14.354	14.509	14.665	14.823	14.831	14.838	14.845	14.853	14.860	14.868
Retenção IRS Colaborador	11,00%	5.563	13.668	15.098	16.753	16.921	17.090	17.274	17.460	17.648	17.838	17.847	17.856	17.865	17.874	17.883	17.892
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>11.127</b>	<b>27.335</b>	<b>30.196</b>	<b>33.506</b>	<b>33.841</b>	<b>34.180</b>	<b>34.548</b>	<b>34.920</b>	<b>35.296</b>	<b>35.676</b>	<b>35.694</b>	<b>35.712</b>	<b>35.730</b>	<b>35.748</b>	<b>35.766</b>	<b>35.783</b>	<b>35.801</b>

## Cozinha

Tabela 90. Cozinha

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Nº Meses</b>	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)</b>			10,47%	10,96%	1,00%	1,00%	1,08%	1,08%	1,08%	1,08%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Cozinha	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sub-Chefe de Cozinha	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cozinheiro de 1ª	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cozinheiro de 2ª	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cozinheiro de 3ª		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cafeteiro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Copeiro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>7</b>																
--------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

<b>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>
Chefe de Cozinha	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Sub-Chefe de Cozinha	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Cozinheiro de 1ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Cozinheiro de 2ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Cozinheiro de 3ª	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Cafeteiro	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Copeiro	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<b>Remuneração base mensal</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>
Chefe de Cozinha	1.500	1.500	1.657	1.839	1.857	1.876	1.896	1.916	1.937	1.958	1.959	1.960	1.961	1.962	1.963	1.964	1.965
Sub-Chefe de Cozinha	1.350	1.350	1.491	1.655	1.671	1.688	1.706	1.725	1.743	1.762	1.763	1.764	1.765	1.765	1.766	1.767	1.768
Cozinheiro de 1ª	1.100	1.100	1.215	1.348	1.362	1.375	1.390	1.405	1.420	1.436	1.436	1.437	1.438	1.439	1.439	1.440	1.441
Cozinheiro de 2ª	950	950	1.049	1.164	1.176	1.188	1.201	1.214	1.227	1.240	1.241	1.241	1.242	1.242	1.243	1.244	1.244
Cozinheiro de 3ª	875	875	967	1.073	1.083	1.094	1.106	1.118	1.130	1.142	1.143	1.143	1.144	1.144	1.145	1.145	1.146
Cafeteiro	800	800	884	981	990	1.000	1.011	1.022	1.033	1.044	1.045	1.045	1.046	1.046	1.047	1.047	1.048
Copeiro	800	800	884	981	990	1.000	1.011	1.022	1.033	1.044	1.045	1.045	1.046	1.046	1.047	1.047	1.048

<b>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>
Chefe de Cozinha	10.500	21.000	23.198	25.741	25.998	26.258	26.541	26.827	27.116	27.408	27.422	27.436	27.449	27.463	27.477	27.490	27.504
Sub-Chefe de Cozinha	9.450	18.900	20.878	23.167	23.399	23.633	23.887	24.144	24.404	24.667	24.680	24.692	24.704	24.717	24.729	24.741	24.754
Cozinheiro de 1ª	7.700	15.400	17.012	18.877	19.066	19.256	19.464	19.673	19.885	20.099	20.109	20.119	20.129	20.140	20.150	20.160	20.170
Cozinheiro de 2ª	6.650	13.300	14.692	16.303	16.466	16.630	16.809	16.991	17.174	17.358	17.367	17.376	17.385	17.393	17.402	17.411	17.419
Cozinheiro de 3ª		12.250	13.532	15.016	15.166	15.317	15.482	15.649	15.818	15.988	15.996	16.004	16.012	16.020	16.028	16.036	16.044
Cafeteiro	5.600	11.200	12.372	13.729	13.866	14.004	14.155	14.308	14.462	14.618	14.625	14.632	14.640	14.647	14.654	14.662	14.669
Copeiro	5.600	11.200	12.372	13.729	13.866	14.004	14.155	14.308	14.462	14.618	14.625	14.632	14.640	14.647	14.654	14.662	14.669
<b>TOTAL</b>	<b>45.500</b>	<b>103.250</b>	<b>114.056</b>	<b>126.560</b>	<b>127.826</b>	<b>129.104</b>	<b>130.495</b>	<b>131.900</b>	<b>133.321</b>	<b>134.757</b>	<b>134.824</b>	<b>134.891</b>	<b>134.959</b>	<b>135.026</b>	<b>135.094</b>	<b>135.161</b>	<b>135.229</b>

<u><b>Outros Gastos</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																		
Management	23,75%	2.494	4.988	5.509	6.113	6.175	6.236	6.304	6.371	6.440	6.509	6.513	6.516	6.519	6.522	6.526	6.529	6.532
Pessoal	23,75%	8.313	19.534	21.579	23.945	24.184	24.426	24.689	24.955	25.224	25.495	25.508	25.521	25.534	25.546	25.559	25.572	25.585
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	1.593	3.614	3.992	4.430	4.474	4.519	4.567	4.617	4.666	4.716	4.719	4.721	4.724	4.726	4.728	4.731	4.733
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	3.606	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713
N.º meses subsidio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Comissões & Prémios																		
Management	23,75%																	
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>		<b>16.005</b>	<b>35.849</b>	<b>38.793</b>	<b>42.201</b>	<b>42.546</b>	<b>42.894</b>	<b>43.273</b>	<b>43.656</b>	<b>44.043</b>	<b>44.434</b>	<b>44.453</b>	<b>44.471</b>	<b>44.489</b>	<b>44.508</b>	<b>44.526</b>	<b>44.545</b>	<b>44.563</b>
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>		<b>61.505</b>	<b>139.099</b>	<b>152.850</b>	<b>168.761</b>	<b>170.371</b>	<b>171.998</b>	<b>173.767</b>	<b>175.556</b>	<b>177.364</b>	<b>179.191</b>	<b>179.277</b>	<b>179.362</b>	<b>179.448</b>	<b>179.534</b>	<b>179.620</b>	<b>179.706</b>	<b>179.792</b>

<u><b>QUADRO RESUMO</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																		
Management		10.500	21.000	23.198	25.741	25.998	26.258	26.541	26.827	27.116	27.408	27.422	27.436	27.449	27.463	27.477	27.490	27.504
Pessoal		35.000	82.250	90.858	100.819	101.827	102.845	103.953	105.073	106.205	107.348	107.402	107.456	107.510	107.563	107.617	107.671	107.725
Encargos sobre remunerações		10.806	24.522	27.088	30.058	30.359	30.662	30.992	31.326	31.664	32.005	32.021	32.037	32.053	32.069	32.085	32.101	32.117
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais		1.593	3.614	3.992	4.430	4.474	4.519	4.567	4.617	4.666	4.716	4.719	4.721	4.724	4.726	4.728	4.731	4.733
Gastos de acção social		3.606	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713	7.713
Outros gastos com pessoal																		
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>		<b>61.505</b>	<b>139.099</b>	<b>152.850</b>	<b>168.761</b>	<b>170.371</b>	<b>171.998</b>	<b>173.767</b>	<b>175.556</b>	<b>177.364</b>	<b>179.191</b>	<b>179.277</b>	<b>179.362</b>	<b>179.448</b>	<b>179.534</b>	<b>179.620</b>	<b>179.706</b>	<b>179.792</b>

<u><b>Retenções Colaboradores</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Retenção SS Colaborador																			
Management		11,00%	1.155	2.310	2.552	2.832	2.860	2.888	2.920	2.951	2.983	3.015	3.016	3.018	3.019	3.021	3.022	3.024	3.025
Pessoal		11,00%	3.850	9.048	9.994	11.090	11.201	11.313	11.435	11.558	11.683	11.808	11.814	11.820	11.826	11.832	11.838	11.844	11.850

Retenção IRS Colaborador	11,00%	5.005	11.358	12.546	13.922	14.061	14.201	14.354	14.509	14.665	14.823	14.831	14.838	14.845	14.853	14.860	14.868	14.875
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>10.010</b>	<b>22.715</b>	<b>25.092</b>	<b>27.843</b>	<b>28.122</b>	<b>28.403</b>	<b>28.709</b>	<b>29.018</b>	<b>29.331</b>	<b>29.646</b>	<b>29.661</b>	<b>29.676</b>	<b>29.691</b>	<b>29.706</b>	<b>29.721</b>	<b>29.735</b>	<b>29.750</b>	

## Manutenção

Tabela 91. Manutenção

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº Meses	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)			8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Manutenção	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operador de Manutenção		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>2</b>															

<u>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Manutenção	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Operador de Manutenção	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<u>Remuneração base mensal</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Manutenção	1.250	1.250	1.356	1.369	1.383	1.397	1.411	1.425	1.439	1.453	1.454	1.454	1.455	1.456	1.457	1.457	1.458
Operador de Manutenção	900	900	976	986	996	1.006	1.016	1.026	1.036	1.046	1.047	1.047	1.048	1.048	1.049	1.049	1.050

<u>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Manutenção	8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Operador de Manutenção		12.600	13.669	13.804	13.941	14.079	14.218	14.359	14.501	14.645	14.652	14.660	14.667	14.674	14.682	14.689	14.696
<b>TOTAL</b>	<b>8.750</b>	<b>30.100</b>	<b>32.654</b>	<b>32.977</b>	<b>33.303</b>	<b>33.633</b>	<b>33.966</b>	<b>34.302</b>	<b>34.642</b>	<b>34.985</b>	<b>35.003</b>	<b>35.020</b>	<b>35.038</b>	<b>35.055</b>	<b>35.073</b>	<b>35.090</b>	<b>35.108</b>

<u><b>Outros Gastos</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																		
Management	23,75%	2.078	4.156	4.509	4.553	4.599	4.644	4.690	4.737	4.783	4.831	4.833	4.836	4.838	4.840	4.843	4.845	4.848
Pessoal	23,75%		2.993	3.246	3.279	3.311	3.344	3.377	3.410	3.444	3.478	3.480	3.482	3.483	3.485	3.487	3.489	3.490
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	306	1.054	1.143	1.154	1.166	1.177	1.189	1.201	1.212	1.224	1.225	1.226	1.227	1.227	1.228	1.228	1.229
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	601	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
N.º meses subsidio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Comissões & Prémios																		
Management	23,75%																	
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>		<b>2.985</b>	<b>10.406</b>	<b>11.102</b>	<b>11.190</b>	<b>11.279</b>	<b>11.369</b>	<b>11.460</b>	<b>11.551</b>	<b>11.644</b>	<b>11.737</b>	<b>11.742</b>	<b>11.747</b>	<b>11.751</b>	<b>11.756</b>	<b>11.761</b>	<b>11.766</b>	<b>11.771</b>

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>11.735</b>	<b>40.506</b>	<b>43.755</b>	<b>44.167</b>	<b>44.582</b>	<b>45.002</b>	<b>45.426</b>	<b>45.854</b>	<b>46.286</b>	<b>46.722</b>	<b>46.744</b>	<b>46.767</b>	<b>46.789</b>	<b>46.811</b>	<b>46.834</b>	<b>46.856</b>	<b>46.878</b>
---------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<u><b>QUADRO RESUMO</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																		
Management		8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Pessoal			12.600	13.669	13.804	13.941	14.079	14.218	14.359	14.501	14.645	14.652	14.660	14.667	14.674	14.682	14.689	14.696
Encargos sobre remunerações		2.078	7.149	7.755	7.832	7.910	7.988	8.067	8.147	8.227	8.309	8.313	8.317	8.321	8.326	8.330	8.334	8.338
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais		306	1.054	1.143	1.154	1.166	1.177	1.189	1.201	1.212	1.224	1.225	1.226	1.226	1.227	1.228	1.228	1.229
Gastos de acção social		601	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
Outros gastos com pessoal																		
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>		<b>11.735</b>	<b>40.506</b>	<b>43.755</b>	<b>44.167</b>	<b>44.582</b>	<b>45.002</b>	<b>45.426</b>	<b>45.854</b>	<b>46.286</b>	<b>46.722</b>	<b>46.744</b>	<b>46.767</b>	<b>46.789</b>	<b>46.811</b>	<b>46.834</b>	<b>46.856</b>	<b>46.878</b>

<u><b>Retenções Colaboradores</b></u>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																		
Management	11,00%	963	1.925	2.088	2.109	2.130	2.151	2.172	2.194	2.215	2.237	2.239	2.240	2.241	2.242	2.243	2.244	2.245

Pessoal	11,00%		1.386	1.504	1.518	1.534	1.549	1.564	1.580	1.595	1.611	1.612	1.613	1.613	1.614	1.614	1.615	1.616	1.617
Retenção IRS Colaborador	11,00%	963	3.311	3.592	3.627	3.663	3.700	3.736	3.773	3.811	3.848	3.850	3.852	3.854	3.856	3.858	3.860	3.862	
<b>TOTAL Retenções</b>		<b>1.925</b>	<b>6.622</b>	<b>7.184</b>	<b>7.255</b>	<b>7.327</b>	<b>7.399</b>	<b>7.473</b>	<b>7.547</b>	<b>7.621</b>	<b>7.697</b>	<b>7.701</b>	<b>7.704</b>	<b>7.708</b>	<b>7.712</b>	<b>7.716</b>	<b>7.720</b>	<b>7.724</b>	

## Eventos

Tabela 92. Eventos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº Meses	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)																	

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>																

<u>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<u>Remuneração base mensal</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250

<u>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
<b>TOTAL</b>	<b>8.750</b>	<b>17.500</b>															

<u>Outros Gastos</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Segurança Social																	
Management	23,75%	2.078	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	
Pessoal	23,75%																
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	306	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	601	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	
N.º meses subsídio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Comissões & Prémios																	
Management	23,75%																
Pessoal	23,75%																
Formação																	
Outros custos com pessoal																	
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>		<b>2.985</b>	<b>5.871</b>														
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>		<b>11.735</b>	<b>23.371</b>														

<u>QUADRO RESUMO</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Management	8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	
Pessoal																	
Encargos sobre remunerações	2.078	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	306	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	613	
Gastos de acção social	601	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>11.735</b>	<b>23.371</b>															

<u>Retenções Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Management	11,00%	963	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	
Pessoal	11,00%																
Retenção IRS Colaborador	11,00%	963	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>1.925</b>	<b>3.850</b>															

### Members Club

Tabela 93. Members Club

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nº Meses	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)																	

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Massagista	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Recepcionista	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>																

<u>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Massagista	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Recepcionista	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<u>Remuneração base mensal</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	
Massagista	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	
Recepcionista	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	

<u>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Coordenador	8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	
Massagista	6.300	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	
Recepcionista	6.300	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	

<b>TOTAL</b>	21.350	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700	42.700
--------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

<b><u>Outros Gastos</u></b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																		
Management	23,75%	2.078	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	4.156	
Pessoal	23,75%	2.993	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	5.985	
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	747	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	1.803	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	
N.º meses subsidio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Comissões & Prémios																		
Management	23,75%																	
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>		7.621	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	14.941	

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	28.971	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

<b><u>QUADRO RESUMO</u></b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																		
Management		8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	
Pessoal		12.600	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	25.200	
Encargos sobre remunerações		5.071	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	10.141	
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais		747	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	1.495	
Gastos de acção social		1.803	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	3.306	
Outros gastos com pessoal																		
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>		28.971	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	57.641	

<b><u>Retenções Colaboradores</u></b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																		

Management	11,00%	963	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925	1.925
Pessoal	11,00%	1.386	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772
Retenção IRS Colaborador	11,00%	2.349	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697
<b>TOTAL Retenções</b>		<b>4.697</b>	<b>9.394</b>																

## Receção

Tabela 94. Receção

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Nº Meses</b>	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)</b>			8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<u>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Recepção	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sub-Chefe de Recepção	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receptionista de 1º	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receptionista de 2º	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receptionista (Estagiário)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Bagageiro/Mandarete	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>																

<u>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Recepção	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Sub-Chefe de Recepção	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Receptionista de 1º	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Receptionista de 2º	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Receptionista (Estagiário)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Bagageiro/Mandarete	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<u>Remuneração base mensal</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Recepção	1.250	1.250	1.356	1.369	1.383	1.397	1.411	1.425	1.439	1.453	1.454	1.454	1.455	1.456	1.457	1.457	1.458
Sub-Chefe de Recepção	1.000	1.000	1.085	1.096	1.106	1.117	1.128	1.140	1.151	1.162	1.163	1.163	1.164	1.165	1.165	1.166	1.166
Recepçãoista de 1º	950	950	1.031	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.093	1.104	1.105	1.105	1.106	1.106	1.107	1.107	1.108
Recepçãoista de 2º	900	900	976	986	996	1.006	1.016	1.026	1.036	1.046	1.047	1.047	1.048	1.048	1.049	1.049	1.050
Recepçãoista (Estagiário)	725	725	787	794	802	810	818	826	834	843	843	844	844	845	845	846	846
Bagageiro/Mandarete	800	800	868	876	885	894	903	912	921	930	930	931	931	932	932	933	933

<u>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Chefe de Recepção	8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Sub-Chefe de Recepção	7.000	14.000	15.188	15.338	15.490	15.643	15.798	15.955	16.113	16.272	16.280	16.288	16.297	16.305	16.313	16.321	16.329
Recepçãoista de 1º	6.650	13.300	14.428	14.571	14.715	14.861	15.008	15.157	15.307	15.459	15.466	15.474	15.482	15.489	15.497	15.505	15.513
Recepçãoista de 2º	6.300	12.600	13.669	13.804	13.941	14.079	14.218	14.359	14.501	14.645	14.652	14.660	14.667	14.674	14.682	14.689	14.696
Recepçãoista (Estagiário)	5.075	10.150	11.011	11.120	11.230	11.341	11.454	11.567	11.682	11.797	11.803	11.809	11.815	11.821	11.827	11.833	11.839
Bagageiro/Mandarete	5.600	11.200	12.150	12.270	12.392	12.515	12.639	12.764	12.890	13.018	13.024	13.031	13.037	13.044	13.050	13.057	13.063
<b>TOTAL</b>	<b>39.375</b>	<b>78.750</b>	<b>85.431</b>	<b>86.277</b>	<b>87.131</b>	<b>87.994</b>	<b>88.865</b>	<b>89.745</b>	<b>90.633</b>	<b>91.531</b>	<b>91.576</b>	<b>91.622</b>	<b>91.668</b>	<b>91.714</b>	<b>91.760</b>	<b>91.806</b>	<b>91.851</b>

<u>Outros Gastos</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Segurança Social																	
Management	23,75%	2.078	4.156	4.509	4.553	4.599	4.644	4.690	4.737	4.783	4.831	4.833	4.836	4.838	4.840	4.843	4.845
Pessoal	23,75%	7.273	14.547	15.781	15.937	16.095	16.254	16.415	16.578	16.742	16.908	16.916	16.925	16.933	16.942	16.950	16.959
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	1.378	2.756	2.990	3.020	3.050	3.080	3.110	3.141	3.172	3.204	3.205	3.207	3.208	3.210	3.212	3.213
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	3.606	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611
N.º meses subsidio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Comissões & Prémios																	
Management	23,75%																
Pessoal	23,75%																
Formação																	
Outros custos com pessoal																	
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>14.336</b>	<b>28.071</b>	<b>29.891</b>	<b>30.122</b>	<b>30.354</b>	<b>30.589</b>	<b>30.827</b>	<b>31.067</b>	<b>31.309</b>	<b>31.553</b>	<b>31.566</b>	<b>31.578</b>	<b>31.591</b>	<b>31.603</b>	<b>31.616</b>	<b>31.628</b>	<b>31.641</b>

<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	53.711	106.821	115.322	116.398	117.485	118.583	119.692	120.811	121.942	123.084	123.142	123.200	123.259	123.317	123.375	123.434	123.492
---------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

<b><u>QUADRO RESUMO</u></b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Management	8.750	17.500	18.985	19.173	19.362	19.554	19.748	19.943	20.141	20.340	20.350	20.360	20.371	20.381	20.391	20.401	20.411
Pessoal	30.625	61.250	66.446	67.104	67.769	68.440	69.117	69.801	70.493	71.191	71.226	71.262	71.297	71.333	71.369	71.404	71.440
Encargos sobre remunerações	9.352	18.703	20.290	20.491	20.694	20.898	21.105	21.314	21.525	21.739	21.749	21.760	21.771	21.782	21.793	21.804	21.815
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	1.378	2.756	2.990	3.020	3.050	3.080	3.110	3.141	3.172	3.204	3.205	3.207	3.208	3.210	3.212	3.213	3.215
Gastos de acção social	3.606	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611	6.611
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>53.711</b>	<b>106.821</b>	<b>115.322</b>	<b>116.398</b>	<b>117.485</b>	<b>118.583</b>	<b>119.692</b>	<b>120.811</b>	<b>121.942</b>	<b>123.084</b>	<b>123.142</b>	<b>123.200</b>	<b>123.259</b>	<b>123.317</b>	<b>123.375</b>	<b>123.434</b>	<b>123.492</b>

<b><u>Retenções Colaboradores</u></b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Retenção SS Colaborador																	
Management	11,00%	963	1.925	2.088	2.109	2.130	2.151	2.172	2.194	2.215	2.237	2.239	2.240	2.241	2.242	2.243	2.244
Pessoal	11,00%	3.369	6.738	7.309	7.381	7.455	7.528	7.603	7.678	7.754	7.831	7.835	7.839	7.843	7.847	7.851	7.854
Retenção IRS Colaborador	11,00%	4.331	8.663	9.397	9.490	9.584	9.679	9.775	9.872	9.970	10.068	10.073	10.078	10.083	10.089	10.094	10.099
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>8.663</b>	<b>17.325</b>	<b>18.795</b>	<b>18.981</b>	<b>19.169</b>	<b>19.359</b>	<b>19.550</b>	<b>19.744</b>	<b>19.939</b>	<b>20.137</b>	<b>20.147</b>	<b>20.157</b>	<b>20.167</b>	<b>20.177</b>	<b>20.187</b>	<b>20.197</b>	<b>20.207</b>

## Direção

Tabela 95. Direção

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Nº Meses</b>	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
<b>Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)</b>			8,48%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

<b>Quadro de Pessoal (n.º pessoas)</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de Hotel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

Diretor Administrativo e Financeiro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Diretor de RH	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Marketing	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Diretor Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>																	

<u>Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de Hotel	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Diretor Administrativo e Financeiro	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Diretor de RH	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Marketing	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Diretor Comercial	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

<u>Remuneração base mensal</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de Hotel	3.000	3.000	3.255	3.287	3.319	3.352	3.385	3.419	3.453	3.487	3.489	3.490	3.492	3.494	3.496	3.497	3.499
Diretor Administrativo e Financeiro	1.500	1.500	1.627	1.643	1.660	1.676	1.693	1.709	1.726	1.743	1.744	1.745	1.746	1.747	1.748	1.749	1.750
Diretor de RH	1.500	1.500	1.627	1.643	1.660	1.676	1.693	1.709	1.726	1.743	1.744	1.745	1.746	1.747	1.748	1.749	1.750
Marketing	1.500	1.500	1.627	1.643	1.660	1.676	1.693	1.709	1.726	1.743	1.744	1.745	1.746	1.747	1.748	1.749	1.750
Diretor Comercial	1.500	1.500	1.627	1.643	1.660	1.676	1.693	1.709	1.726	1.743	1.744	1.745	1.746	1.747	1.748	1.749	1.750

<u>Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Diretor de Hotel	21.000	42.000	45.563	46.014	46.470	46.930	47.395	47.864	48.338	48.816	48.841	48.865	48.890	48.914	48.939	48.963	48.987
Diretor Administrativo e Financeiro	10.500	21.000	22.782	23.007	23.235	23.465	23.697	23.932	24.169	24.408	24.420	24.433	24.445	24.457	24.469	24.481	24.494
Diretor de RH	10.500	21.000	22.782	23.007	23.235	23.465	23.697	23.932	24.169	24.408	24.420	24.433	24.445	24.457	24.469	24.481	24.494
Marketing	10.500	21.000	22.782	23.007	23.235	23.465	23.697	23.932	24.169	24.408	24.420	24.433	24.445	24.457	24.469	24.481	24.494
Diretor Comercial	10.500	21.000	22.782	23.007	23.235	23.465	23.697	23.932	24.169	24.408	24.420	24.433	24.445	24.457	24.469	24.481	24.494
<b>TOTAL</b>	<b>63.000</b>	<b>126.000</b>	<b>136.689</b>	<b>138.043</b>	<b>139.410</b>	<b>140.790</b>	<b>142.184</b>	<b>143.592</b>	<b>145.013</b>	<b>146.449</b>	<b>146.522</b>	<b>146.596</b>	<b>146.669</b>	<b>146.742</b>	<b>146.816</b>	<b>146.889</b>	<b>146.962</b>

<u>Outros Gastos</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039

Segurança Social																		
Management	23,75%	4.988	9.975	10.821	10.928	11.037	11.146	11.256	11.368	11.480	11.594	11.600	11.605	11.611	11.617	11.623	11.629	11.635
Pessoal	23,75%	9.975	19.950	21.642	21.857	22.073	22.292	22.512	22.735	22.960	23.188	23.199	23.211	23.223	23.234	23.246	23.257	23.269
Seguros Acidentes de Trabalho	3,50%	2.205	4.410	4.784	4.831	4.879	4.928	4.976	5.026	5.075	5.126	5.128	5.131	5.133	5.136	5.139	5.141	5.144
Subsídio Alimentação (média mensal)	100,17	3.005	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509
N.º meses subsídio alimentação (meses)		6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Comissões & Prémios																		
Management	23,75%																	
Pessoal	23,75%																	
Formação																		
Outros custos com pessoal																		
<b>TOTAL OUTROS GASTOS</b>	<b>20.173</b>	<b>39.844</b>	<b>42.757</b>	<b>43.126</b>	<b>43.498</b>	<b>43.875</b>	<b>44.254</b>	<b>44.638</b>	<b>45.025</b>	<b>45.417</b>	<b>45.437</b>	<b>45.457</b>	<b>45.477</b>	<b>45.497</b>	<b>45.517</b>	<b>45.537</b>	<b>45.557</b>	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>83.173</b>	<b>165.844</b>	<b>179.447</b>	<b>181.169</b>	<b>182.908</b>	<b>184.664</b>	<b>186.438</b>	<b>188.230</b>	<b>190.039</b>	<b>191.866</b>	<b>191.959</b>	<b>192.052</b>	<b>192.145</b>	<b>192.239</b>	<b>192.332</b>	<b>192.426</b>	<b>192.519</b>	

<u>QUADRO RESUMO</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Remunerações																	
Management	21.000	42.000	45.563	46.014	46.470	46.930	47.395	47.864	48.338	48.816	48.841	48.865	48.890	48.914	48.939	48.963	48.987
Pessoal	42.000	84.000	91.126	92.029	92.940	93.860	94.789	95.728	96.676	97.633	97.682	97.730	97.779	97.828	97.877	97.926	97.975
Encargos sobre remunerações	14.963	29.925	32.464	32.785	33.110	33.438	33.769	34.103	34.441	34.782	34.799	34.816	34.834	34.851	34.869	34.886	34.904
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	2.205	4.410	4.784	4.831	4.879	4.928	4.976	5.026	5.075	5.126	5.128	5.131	5.133	5.136	5.139	5.141	5.144
Gastos de acção social	3.005	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509	5.509
Outros gastos com pessoal																	
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>83.173</b>	<b>165.844</b>	<b>179.447</b>	<b>181.169</b>	<b>182.908</b>	<b>184.664</b>	<b>186.438</b>	<b>188.230</b>	<b>190.039</b>	<b>191.866</b>	<b>191.959</b>	<b>192.052</b>	<b>192.145</b>	<b>192.239</b>	<b>192.332</b>	<b>192.426</b>	<b>192.519</b>

<u>Retenções Colaboradores</u>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Retenção SS Colaborador																		
Management	11,00%	2.310	4.620	5.012	5.062	5.112	5.162	5.213	5.265	5.317	5.370	5.372	5.375	5.378	5.381	5.383	5.386	5.389
Pessoal	11,00%	4.620	9.240	10.024	10.123	10.223	10.325	10.427	10.530	10.634	10.740	10.745	10.750	10.756	10.761	10.766	10.772	10.777
Retenção IRS Colaborador	11,00%	6.930	13.860	15.036	15.185	15.335	15.487	15.640	15.795	15.951	16.109	16.117	16.126	16.134	16.142	16.150	16.158	16.166
<b>TOTAL Retenções</b>	<b>13.860</b>	<b>27.720</b>	<b>30.072</b>	<b>30.369</b>	<b>30.670</b>	<b>30.974</b>	<b>31.280</b>	<b>31.590</b>	<b>31.903</b>	<b>32.219</b>	<b>32.235</b>	<b>32.251</b>	<b>32.267</b>	<b>32.283</b>	<b>32.299</b>	<b>32.316</b>	<b>32.332</b>	

