



Reflexões sobre a

Profissão

A **Nova Sede** da Ordem dos
Farmacêuticos

7 de abril de 2021

2011

Apresentação e apreciação em Assembleias de resultados dos estudos que define como alternativa mais vantajosa a **recuperação dos edifícios da Rua da Sociedade Farmacêutica e Rua Bernardim Ribeiro**

2012

Avaliação financeira dos imóveis

2014 - 2016

Discussão e deliberação sobre operações anteriores

2016

Concurso Público de Conceção

2017

Apresentação do projeto de arquitetura em assembleias

Submissão do pedido de informação prévia à CML

Acompanhamento e discussão do projeto em todas as Assembleias

2018

Discussão sobre a solução de financiamento bancário



2019

Aprovação de licenciamentos camarários

Aprovação, por unanimidade da Assembleia Geral, da proposta de hipoteca do imóvel

Lançamento do Concurso Público com Qualificação Prévia para a empreitada

2020

Conclusão da Fase de Qualificação

Concurso por consulta prévia para a revisão do projeto e alterações

Procedimento camarário de loteamento

2021

Conclusão do concurso público para a empreitada

Licenciamento e início de obra



A atual sede tem 120 anos de história, construída e preservada devido ao contributo da classe farmacêutica.

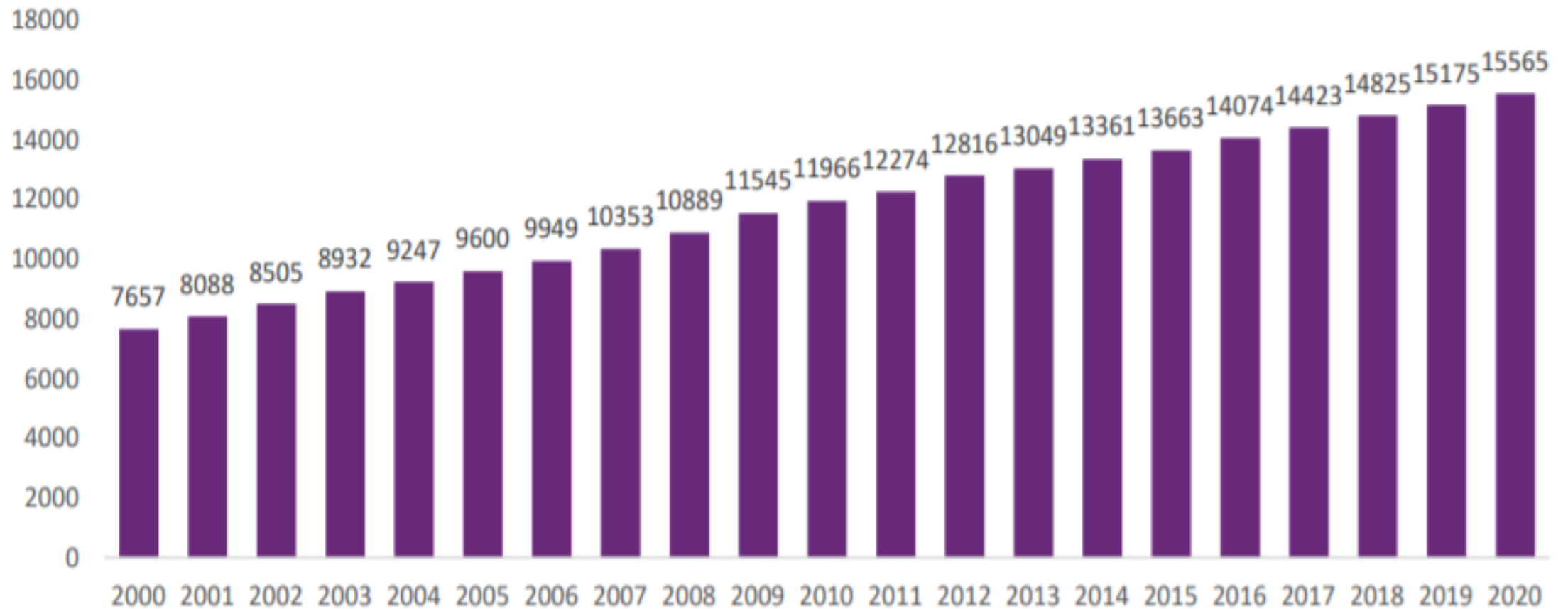
Ao longo das décadas foi esta a casa que assistiu a **vários debates** sobre os desígnios da profissão, incluindo sobre o próprio futuro desta

Cerca de uma centena de farmacêuticos diretamente envolvido em comissões e grupos de trabalho sobre as instalações

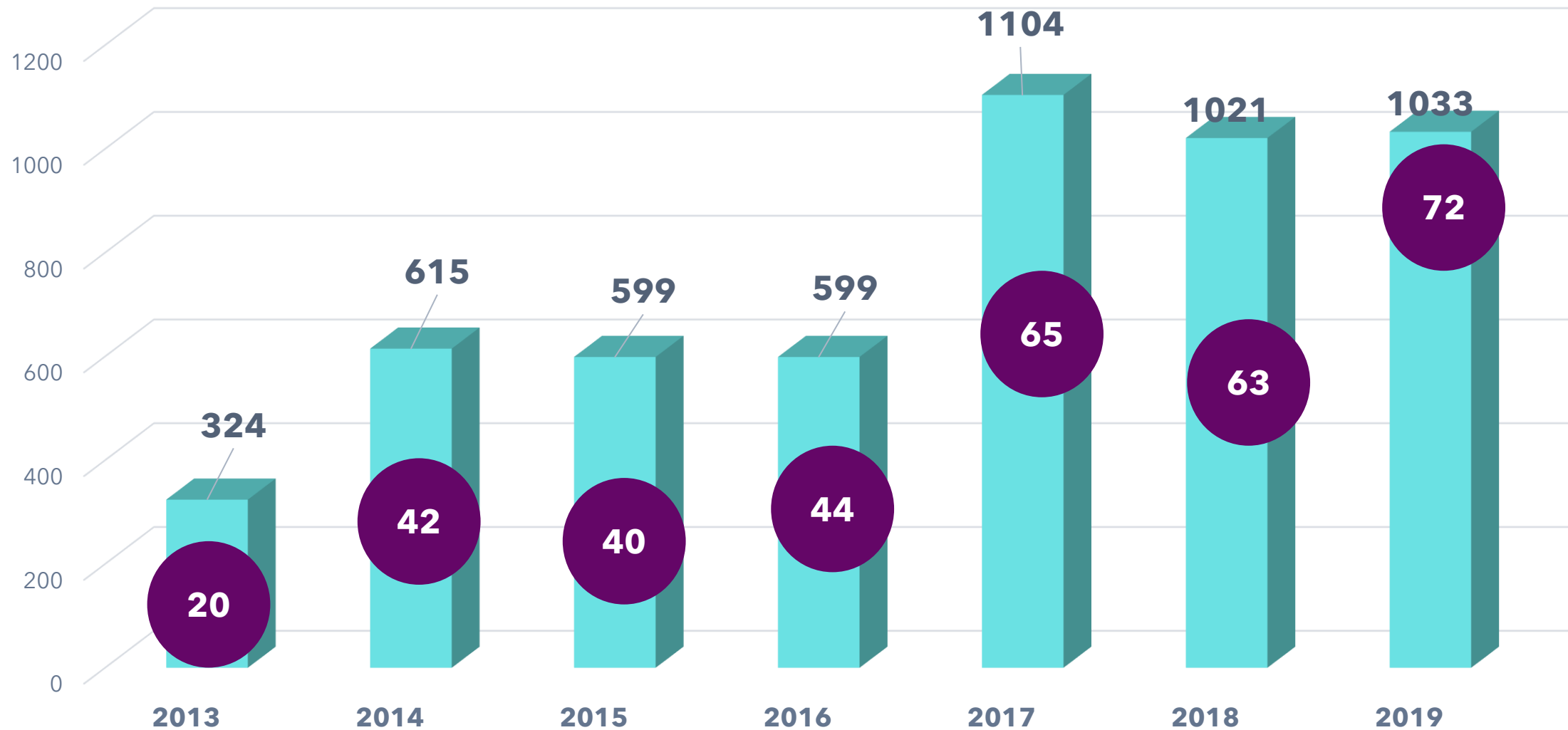
Dezenas de soluções e alternativas propostas e discutidas

**O CRESCIMENTO E DESENVOLVIMENTO DA
PROFISSÃO AUMENTA AS NECESSIDADES E
EXIGÊNCIAS**

EVOLUÇÃO ANUAL DO NÚMERO DE FARMACÊUTICOS ATIVOS EM EXERCÍCIO



EVOLUÇÃO DOS FARMACÊUTICOS ATIVOS EM EXERCÍCIO, 2019



EVOLUÇÃO DA ATIVIDADE FORMATIVA PRESENCIAL DA SRSRA, N.º DE EDIÇÕES E DE N.º DE PARTICIPANTES

**AS INSTALAÇÕES ATUAIS NÃO GARANTEM AS
CONDIÇÕES DE TRABALHO NECESSÁRIAS**

Sem luz
solar
Sem
ventilação



Infiltrações

Recepção da Sede Atual
(Piso)



Entrada para gabinetes da SRSRA
(Piso 0)

Sem luz
solar
Sem
ventilação



**Gabinete SRSRA - 2 lugares
(Piso 0)**



**Gabinete SRSRA - 5 lugares
(Piso 0)**

Sem luz
solar
Sem
ventilação



**Gabinete SRSRA - 3 lugares
(Piso 0)**



**Gabinete SRSRA/DN - 2 lugares
(Piso 0)**

Sem luz
solar
Sem
ventilação



**Corredor Serviços SRSRA
(Piso 0)**



**Copa SRSRA/DN
(Piso 0)**

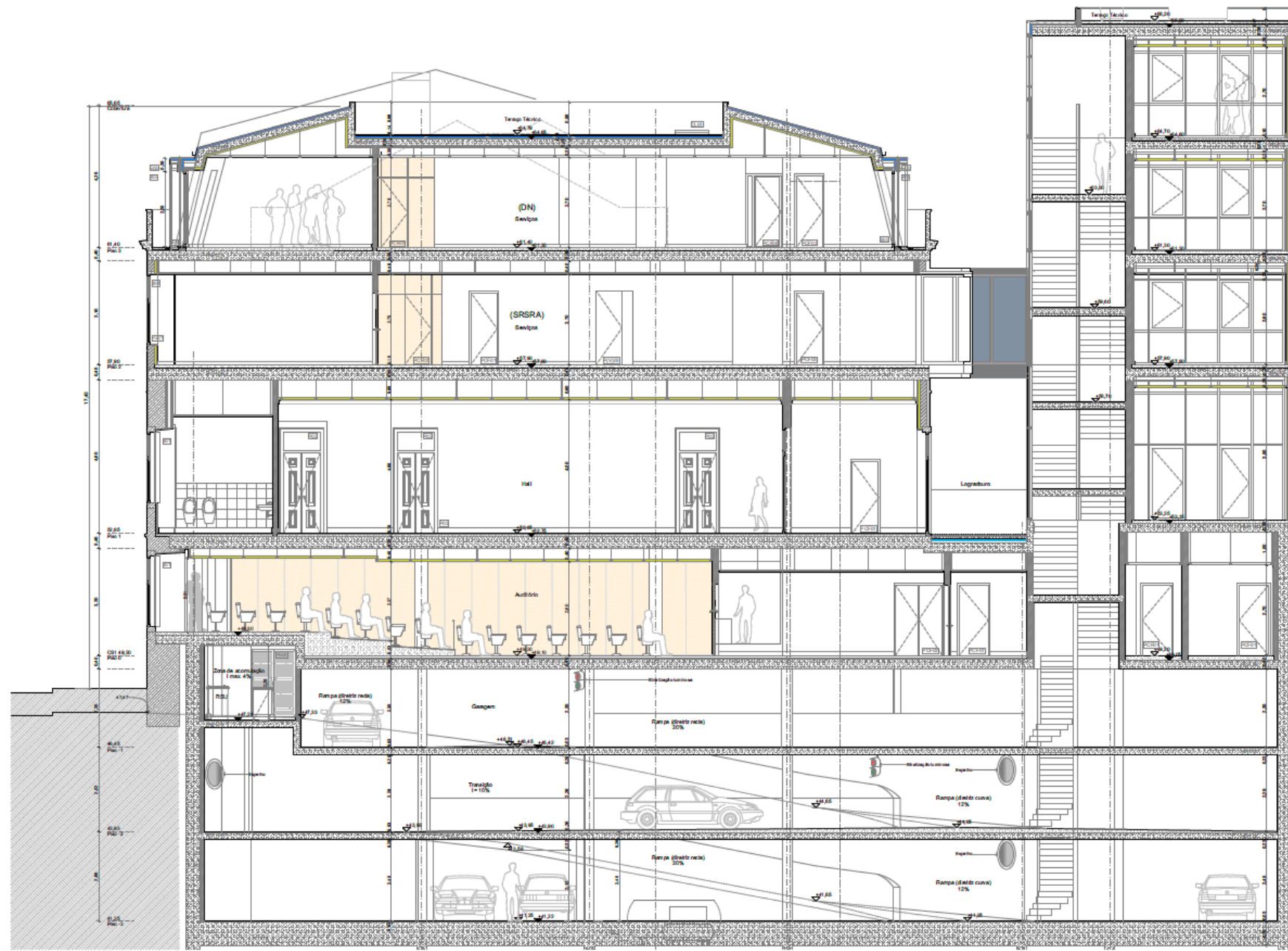
CONDIÇÕES ATUAIS

- **Área Bruta: 659m²**
- **Certificação Energética C**
- **Dois pisos**
- **8 gabinetes, 28 postos de trabalho**
- **2 salas de reunião**
- **Biblioteca (espaço de formação)**
- **Salão Nobre (espaço de formação)**
- **3 casas de banho (uma serviços e duas público)**
- **Garagem com 16 lugares (alugada)**
- **1 copa**

**UMA SEDE DIGNA E PARA AS
PRÓXIMAS DÉCADAS**



PROJEÇÃO 3D, PERSPETIVA LATERAL (2017)



Piso 4: Espaço polivalente

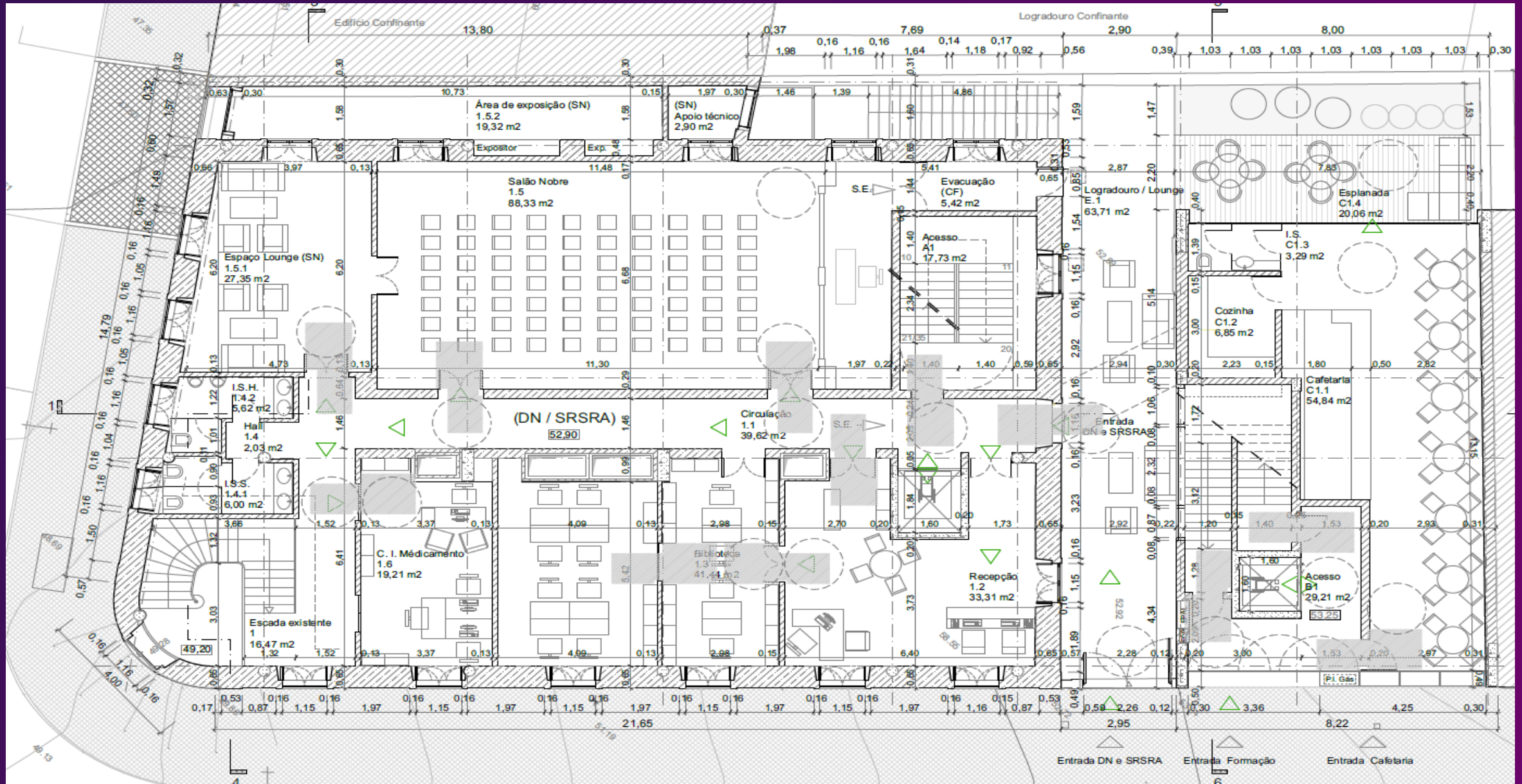
Piso 3: Serviços DN e Salas de Formação

Piso 2: Serviços SRSRA e Salas de Formação

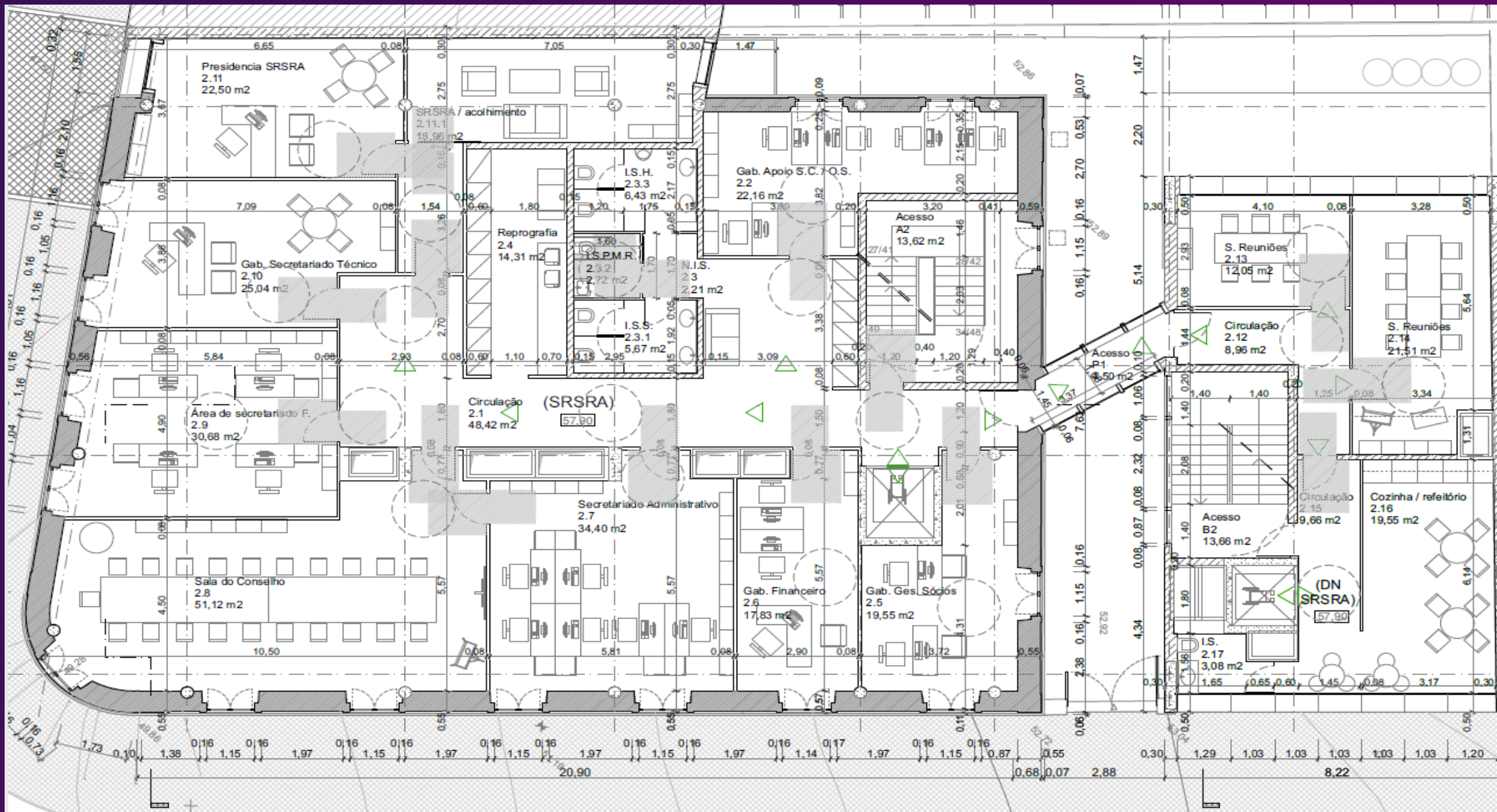
Piso 1: Salão Nobre, Biblioteca, CIM, Recepção e Restaurante

Piso 0: Auditório (197 lugares)

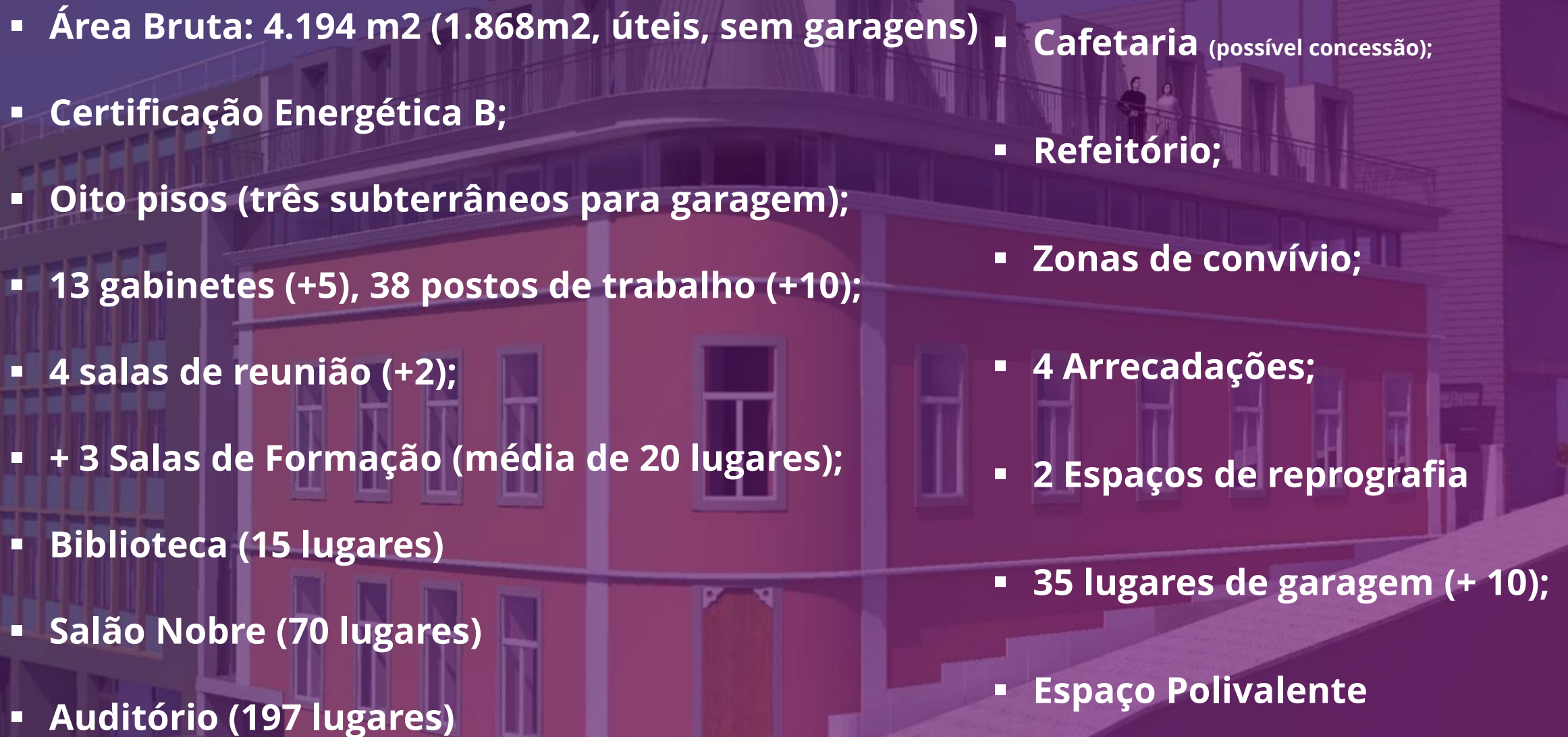
Piso -1,-2 e -3: estacionamento com 35 lugares



PLANTA PISO 0, PROJETO DE ARQUITETURA NOVA SEDE



PLANTA PISO 1, PROJETO DE ARQUITETURA NOVA SEDE

- 
- **Área Bruta: 4.194 m² (1.868m², úteis, sem garagens)**
 - **Certificação Energética B;**
 - **Oito pisos (três subterrâneos para garagem);**
 - **13 gabinetes (+5), 38 postos de trabalho (+10);**
 - **4 salas de reunião (+2);**
 - **+ 3 Salas de Formação (média de 20 lugares);**
 - **Biblioteca (15 lugares)**
 - **Salão Nobre (70 lugares)**
 - **Auditório (197 lugares)**
 - **Cafetaria (possível concessão);**
 - **Refeitório;**
 - **Zonas de convívio;**
 - **4 Arrecadações;**
 - **2 Espaços de reprografia**
 - **35 lugares de garagem (+ 10);**
 - **Espaço Polivalente**

VANTAGENS OPERACIONAIS IMEDIATAS

- Aumento do espaço útil para formações (mais formação de índole teórico-prática e cursos de longa duração);
- Capacidade de acomodar aumento dos recursos e atividade da SRSRA/DN; possibilidade de internalizar atividades formais ou de maior escala (p.ex. Dia do Farmacêutico ou Tomada de Posse);
- Criação de infraestruturas de apoio internas às atividades;
- Otimização da utilização de recursos com promoção de escala;
- Existência de espaços para recepção de visitantes institucionais e membros; incl. a possibilidade de acolher atividades de organizações de interesse;
- Centralidade e proximidade a outras entidades de interesse para o setor;
- Sem prejuízo ou alterações para os colaboradores;
- Cumprimento das condições de higiene e segurança no trabalho;

PLANO PREVISIONAL: ESTIMATIVAS E PRAZOS DE EXECUÇÃO

abril 2021

Aquisição dos serviços de
empreitada

1m

Licenciamento de obra

4m

Aquisição e mudança
para instalações
provisórias

3m

Construção

16 m

Licenciamento de
construção e utilização

2m

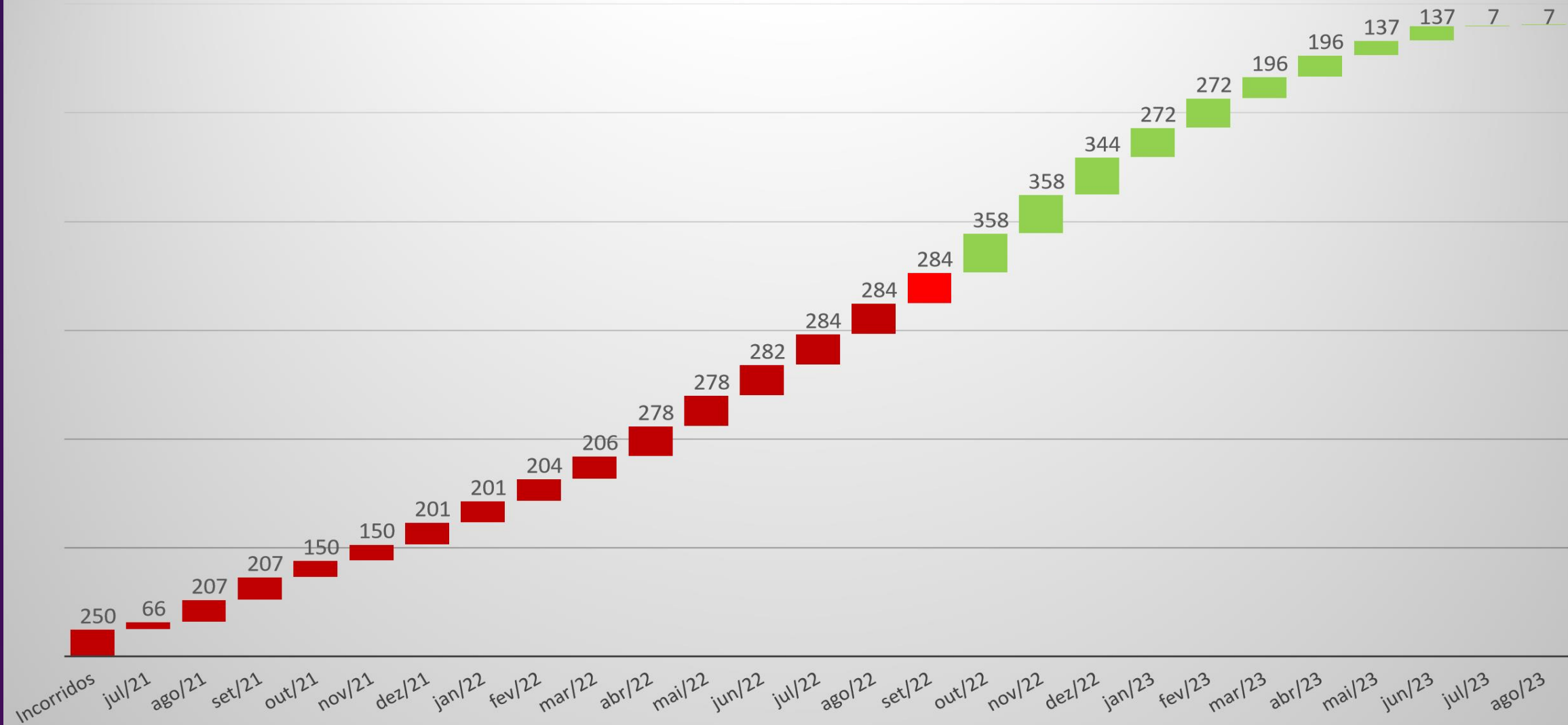
Setembro 2021



**UM PROJETO DE INVESTIMENTO
COM VALOR**

Rubrica	Valor
Assessoria e consultoria jurídica (PLMJ Advogados)	24.000,00 €
Anteprojeto de arquitetura (Recorte Urbano Sociedade de Arquitetos Unipessoal)	36.625,00 €
Projeto de Arquitetura (Recorte Urbano Sociedade de Arquitetos Unipessoal)	57.000,00 €
Assistência Técnica (Recorte Urbano Sociedade de Arquitetos Unipessoal)	14.250,00 €
Serviços de fiscalização de obra (FFC - Gestão de Projetos Imobiliários, Lda.)	225.825,00 €
Serviços de empreitada (aguarda conclusão de concurso público com prévia qualificação)	4.000.000,00 €
IVA (7,12% na empreitada e 23% nos restantes serviços)	367.071,00 €
Gastos imprevistos (23% dos serviços de empreitada)	1.088.480,00 €
TOTAL DO INVESTIMENTO	5.813.251,00 €

OF Nova Sede - Faseamento mensal do Investimento (5.813 milhares de Euros)



FASEAMENTO MENSAL DE INVESTIMENTO (5.813 MILHARES DE EUROS)

I. A decisão de investimento tem um racional que ultrapassa a pura decisão económica e financeira. Este particular contexto já foi explicado anteriormente.

II. Por um lado, em termos económicos, a OF é uma Pessoa Coletiva de Utilidade Pública e uma entidade legal sem fins lucrativos, logo o seu modelo não é de gerar excedentes, exceto quando estes são se destinam a financiar investimentos de longo prazo relacionados com o objeto da OF, como é o caso dos investimentos em infraestruturas ligadas à prossecução da missão da OF.

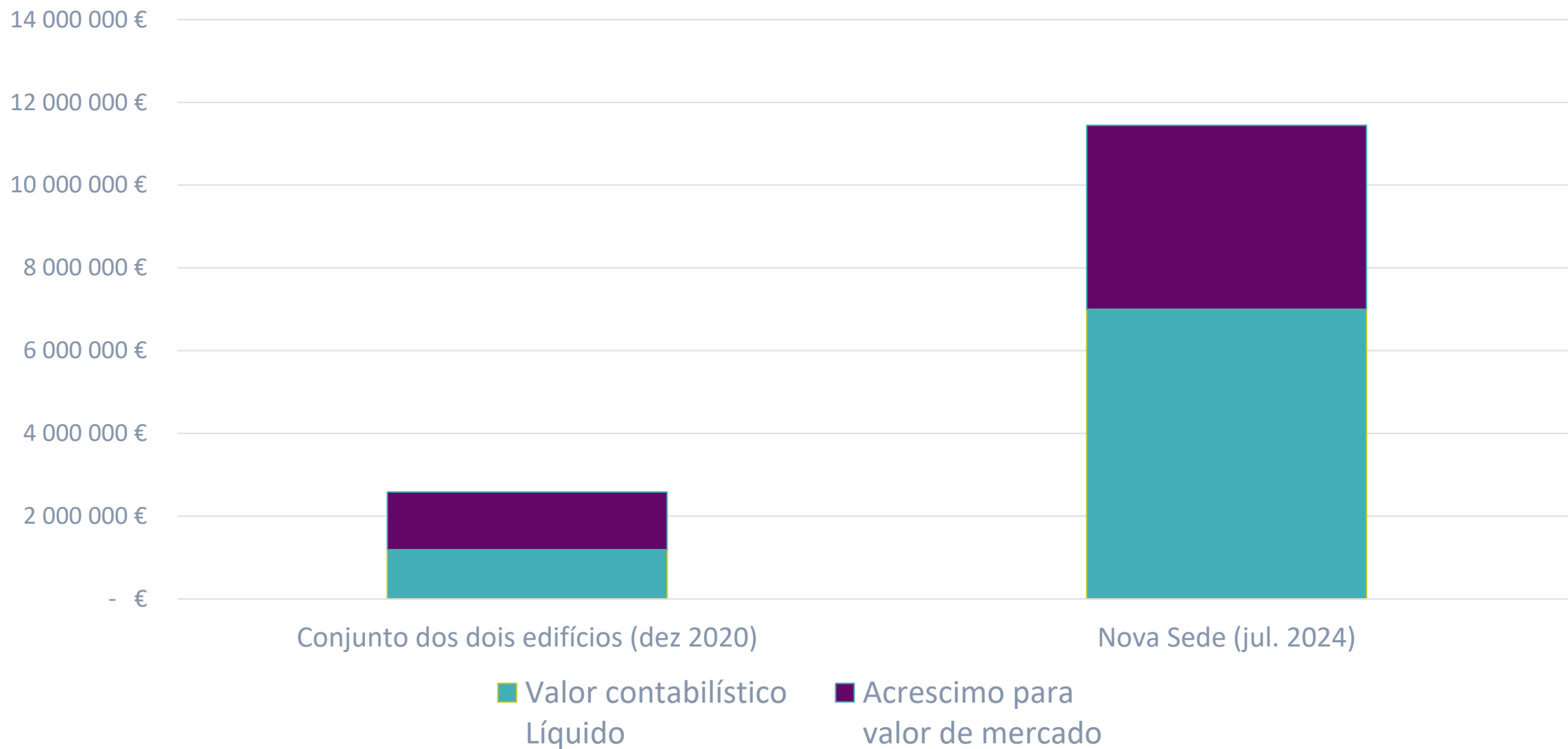
III. Por outro lado, o modelo tradicional de avaliação da decisão de investimento (NPV dos Fluxos Financeiros futuros) tem uma aplicação limitada.

IV. No entanto, há um exercício que pode e deve ser feito: comparada com a situação atual, isto é, mantendo o nível de atividade, as novas instalações vão permitir, anualmente:

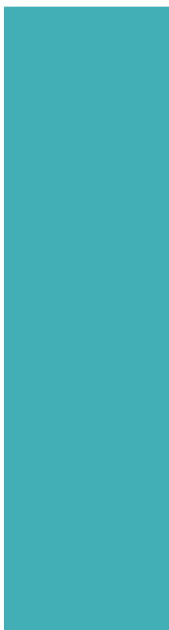
- **Redução de gastos operacionais de 66 milhares de Euros;**
- **Aumento de rendimentos de prestações de serviços de mais 50 milhares de Euros;**
- **Aumento de gastos operacionais de mais 13 milhares de Euros.**

Descritivo de Impacto	Valor anual	Observações
Redução dos gastos aluguer de garagem (16 lugares)	38.487,00 €	O projeto prevê três pisos subterrâneos com 36 lugares (mais 18 em relação ao espaço atualmente alugado)
Redução dos gastos alugueres de espaço fora das instalações da OF	25.000,00 €	Entre 20 a 30 milhares de euros com aluguer de salas e auditórios no exterior para eventos da OF
Redução de gastos conservação e reparação dos edifícios	2.500,00 €	Embora tenha mais área, o novo edifício terá menos necessidades de manutenção nos primeiros 20 anos
Aumento dos gastos Energia	- 4.239,00 €	Aumento da área útil em 2.500 m ² , mas devido à melhoria da eficiência energética o aumento não é proporcional
Aumento dos gastos limpeza, higiene e conforto	-9.000,00 €	Perspetiva-se um aumento
Aumento de rendimento com estacionamento para pessoas não relacionadas com a OF	14.784,00 €	Disponibilização de 4 lugares de parque em 7H/dia e a 2€/hora
Aumento de rendimentos com aluguer de espaço para formação	15.000,00 €	Salas de formação a 125€/dia; 2 salas; 5 dias/mês;
Aumento de rendimentos com aluguer do auditório	8.200,00 €	2 eventos anuais
Aumento de rendimentos Concessão do direito de exploração do bar	12.000,00 €	Sob análise mais aprofundada e deliberação
TOTAL LÍQUIDO	102.712,00 €	Em 20 anos, representa uma poupança nominal de cerca de 2.054 milhares de euros

Estimativa dos valores de mercado dos Imóveis da OF em Lisboa



5 813 000 €



Investimento

8 861 000 €



Incremento
patrimonial

3 048 000 €



Criação de
valor imobiliário

O FINANCIAMENTO

Montante financiado de € 3.529.000 (61% do investimento total)

Cofinanciado por duas linhas com condições específicas distintas:

Uma linha bonificada e com recurso ao **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), com fundos públicos (FEEL, CPN, BEI e CEB);**

Uma linha não bonificada, com recurso os fundos do banco comercial concorrente.

Prazo de duração do contrato: 20 anos

Período de carência mínimo: 2 anos

Garantia hipotecária do edifício reabilitado

O regime do empréstimo será de prestações mensais constantes no regime de taxa variável, para aproveitar o atual nível de taxas de juro e Outlook das mesmas nos próximos 10 anos.

A taxa de juro aplicável a cada uma das linhas resultará da adição do *spread* fixo específico da linha à taxa EURIBOR 6 Meses

O *spread* máximo admissível na linha não bonificada é de 2,50% e os juros efetivos a pagar no futuro serão os calculados com as taxas reais.

Com o atual cenário de taxas de juros, conforme as diferentes configurações dos bancos, estimamos que **o custo "all-in" esteja compreendido entre: 0,83% (569 milhares de Euros) e 1,35% (935 milhares de Euros).**

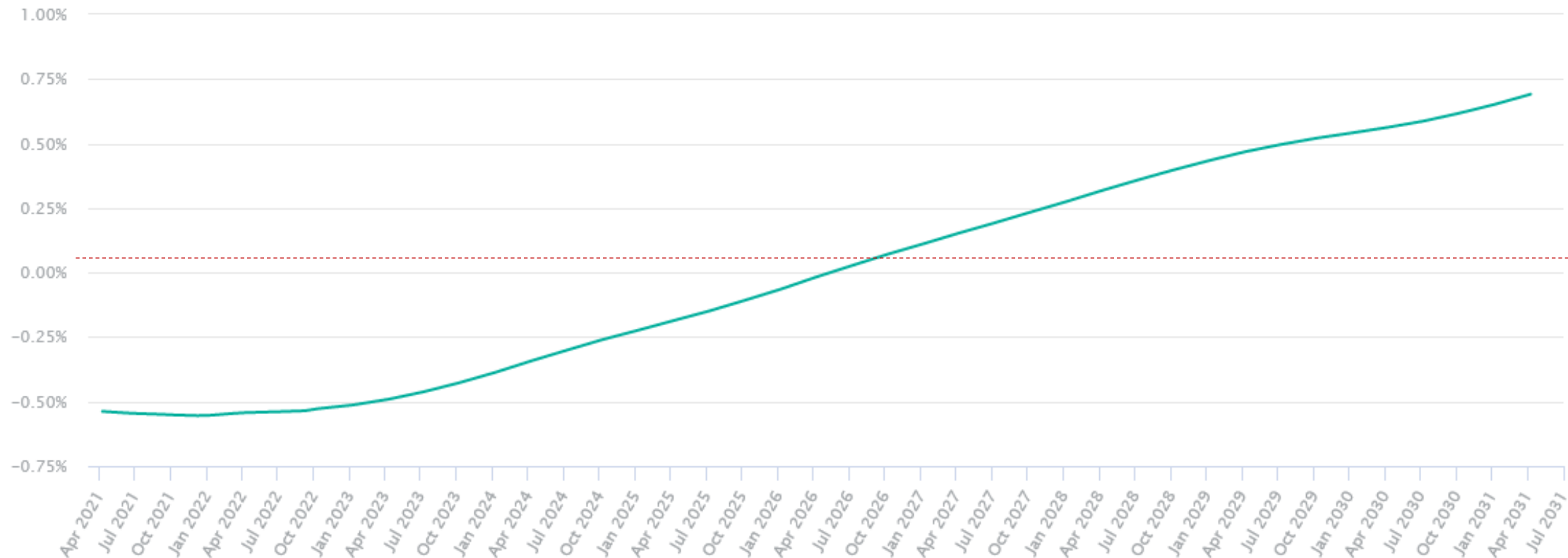
Conjugando a possibilidade de usar fundos comunitário (com taxa bonificada) e um ambiente de taxas de juro negativas nos próximos anos, a decisão de financiamento, *per se*, cria valor.

Face a uma normal situação de financiamento (EURIBOR a 1% e *spread* de 2%), o financiamento nas condições atuais permitirá uma **poupança de cerca de 579 milhares de Euros em juros.**

Currently
showing:

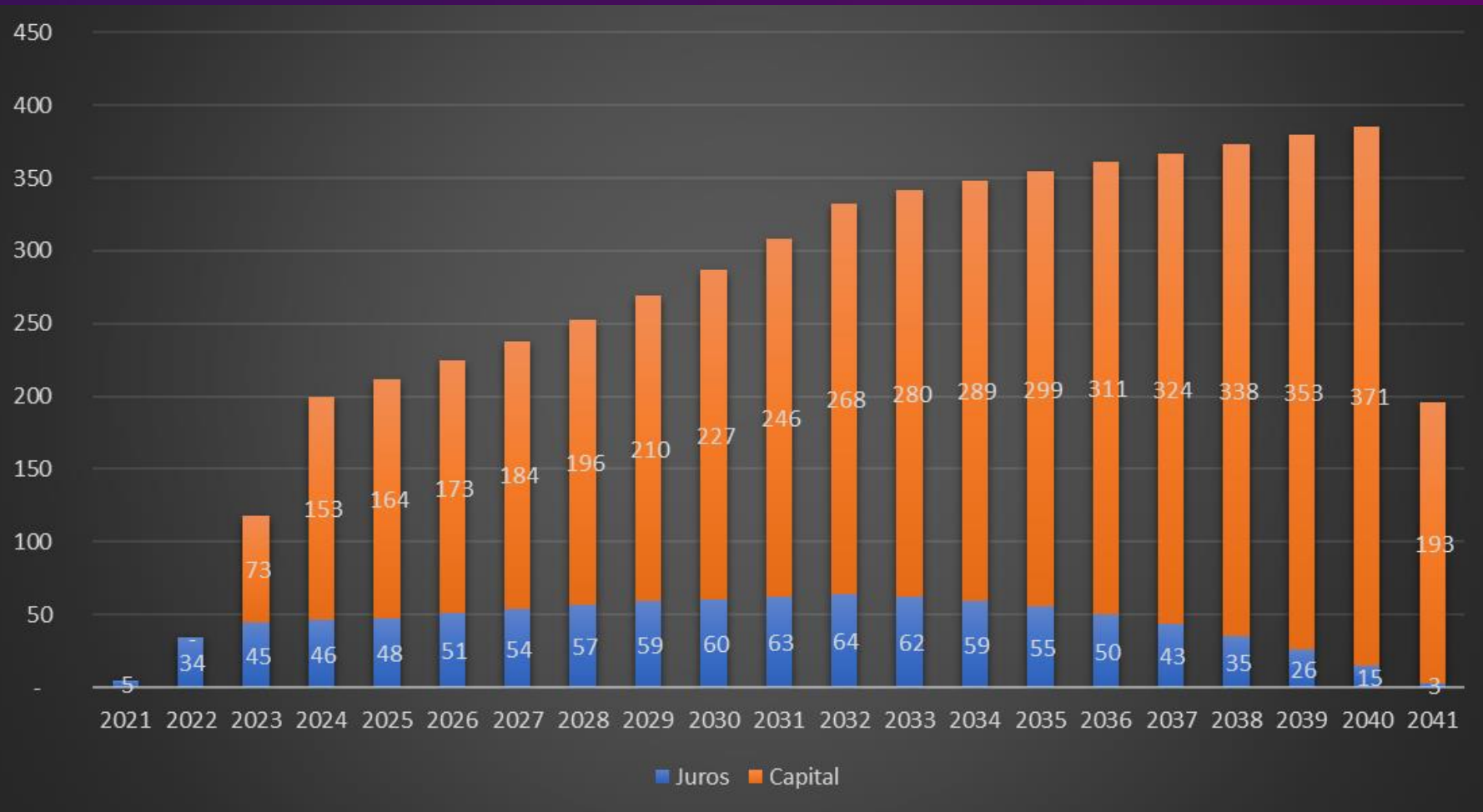
- 1 Mo. GBP LIBOR
- 3 Mo. GBP LIBOR
- 1 Mo. EURIBOR
- 3 Mo. EURIBOR
- 3 Mo. Compounded SONIA

Updated 06 Apr
2021



PROJEÇÃO DA EURIBOR NO DECURSO DA OPERAÇÃO

Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento de amortização das duas linhas a "Pari Passu" e *spread* de 2,5% na linha não bonificada (Banco Santander e Banco Millennium).

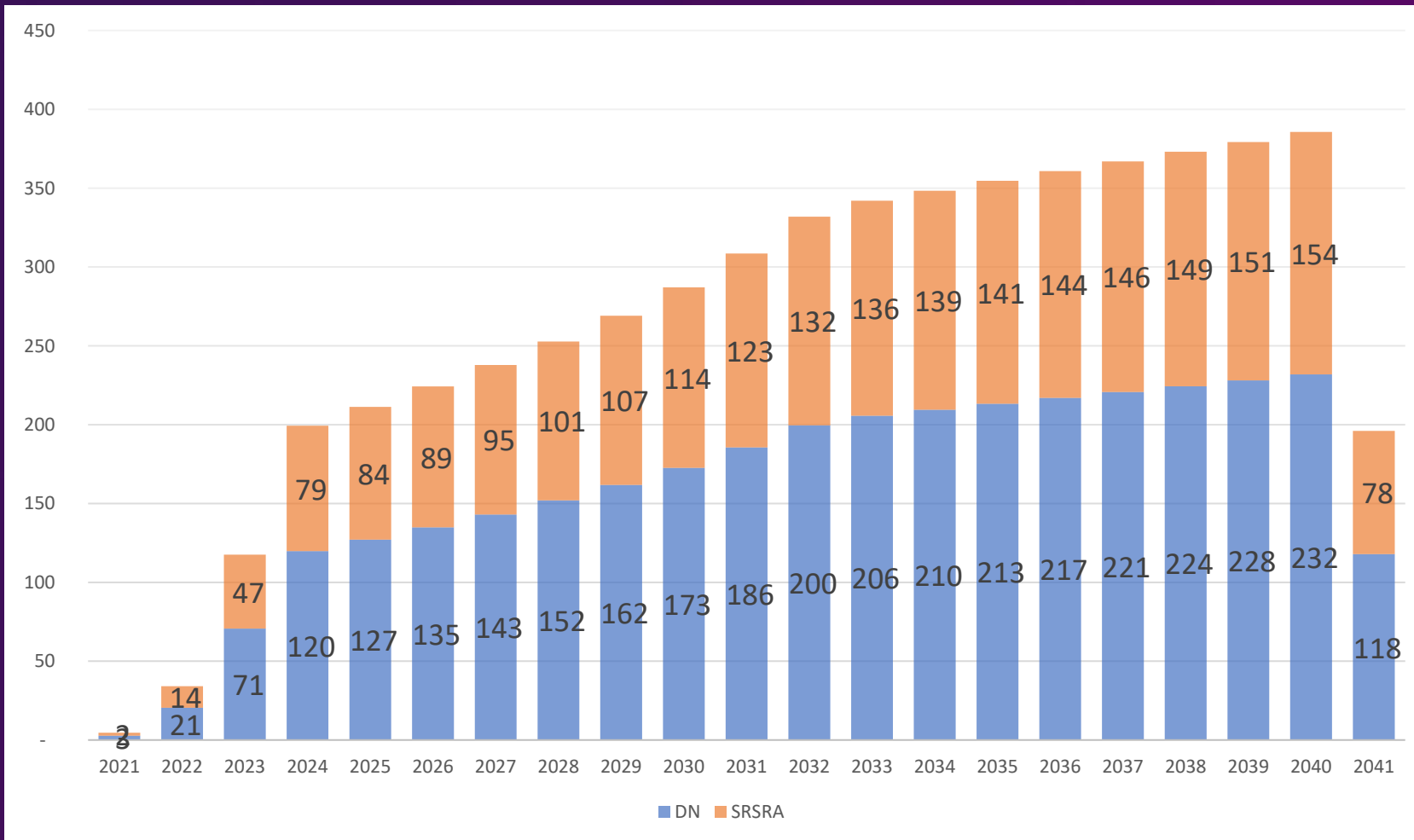


**935 milhares de Euros
de juros em 20 anos.**

**No máximo, 64 milhares
de Euros de juros
anuais.**

ESTIMATIVA DO SERVIÇO DA DÍVIDA A 20 ANOS

Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento de amortização das duas linhas a "Pari Passu" e spread de 2,5% na linha não bonificada (Banco Santander e Banco Millennium).



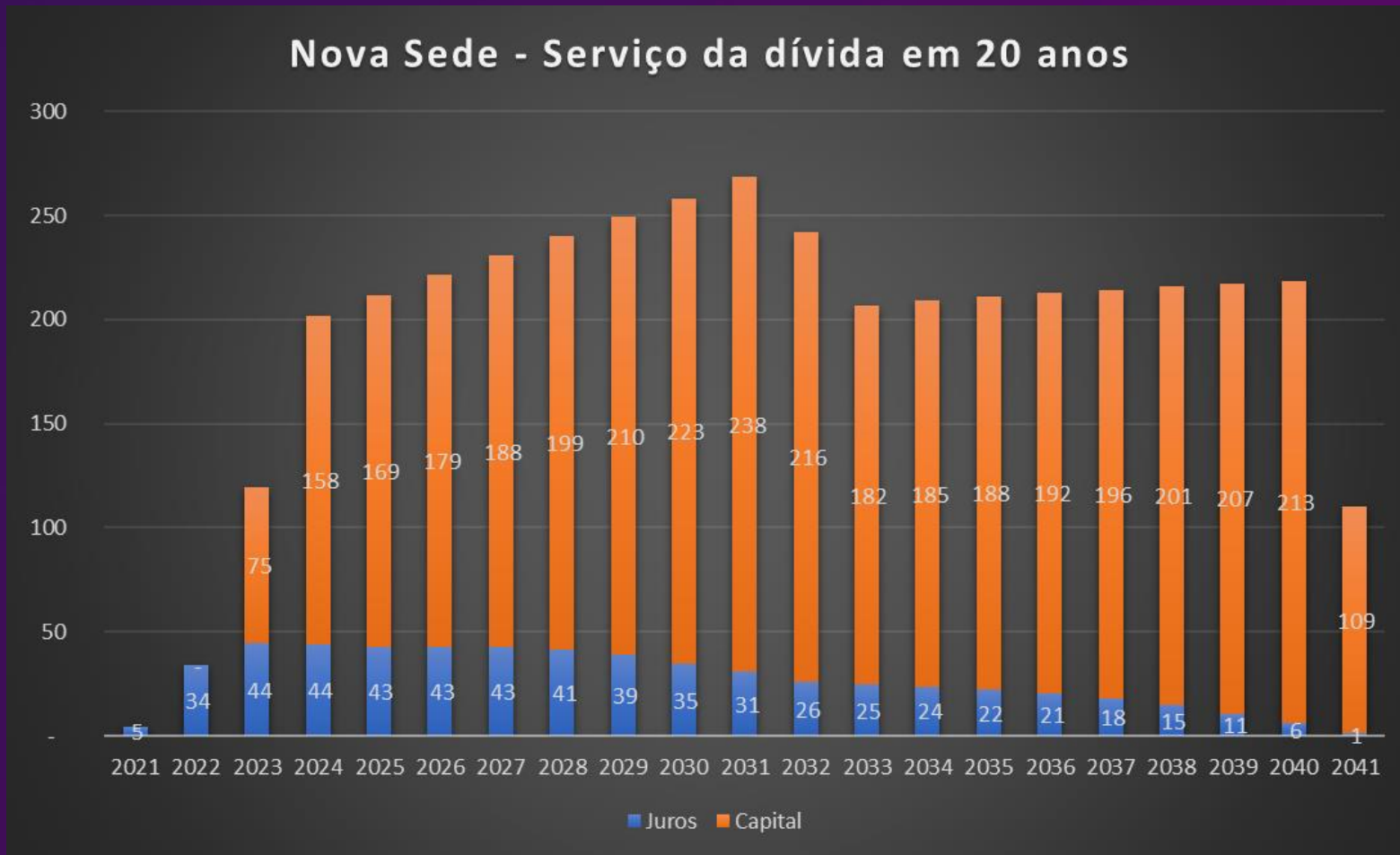
**Distribuição do esforço,
entre DN e SRSRA:**

**SRSRA com máximo de 154
milhares Euros anuais**

**DN com máximo de 232
milhares Euros anuais.**

ESTIMATIVA DO SERVIÇO DA DÍVIDA, FINANCIAMENTO A 20 ANOS COM DUAS LINHAS (50% IFFRU E 50% TRADICIONAL)

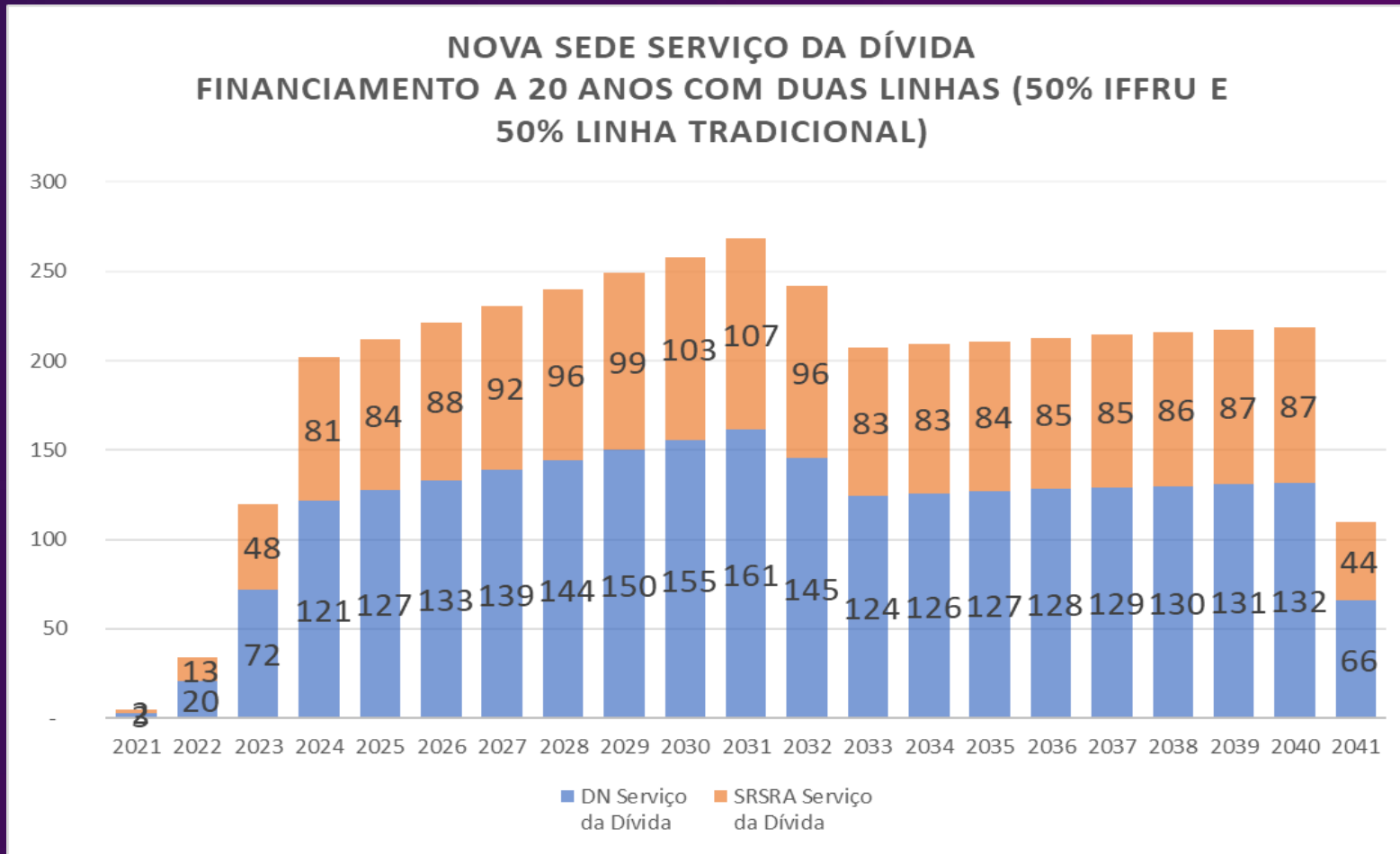
Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento com amortização da linha não bonificada em primeiro lugar e *spread* de 2,5% na linha não bonificada (Estimativa Banco BPI).



**Total de juros: 569
milhares de euros em
20 anos.**

No máximo: 44 milhares
de euros anuais.

Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento com amortização da linha não bonificada em primeiro lugar e spread de 2,5% na linha não bonificada (Banco BPI).

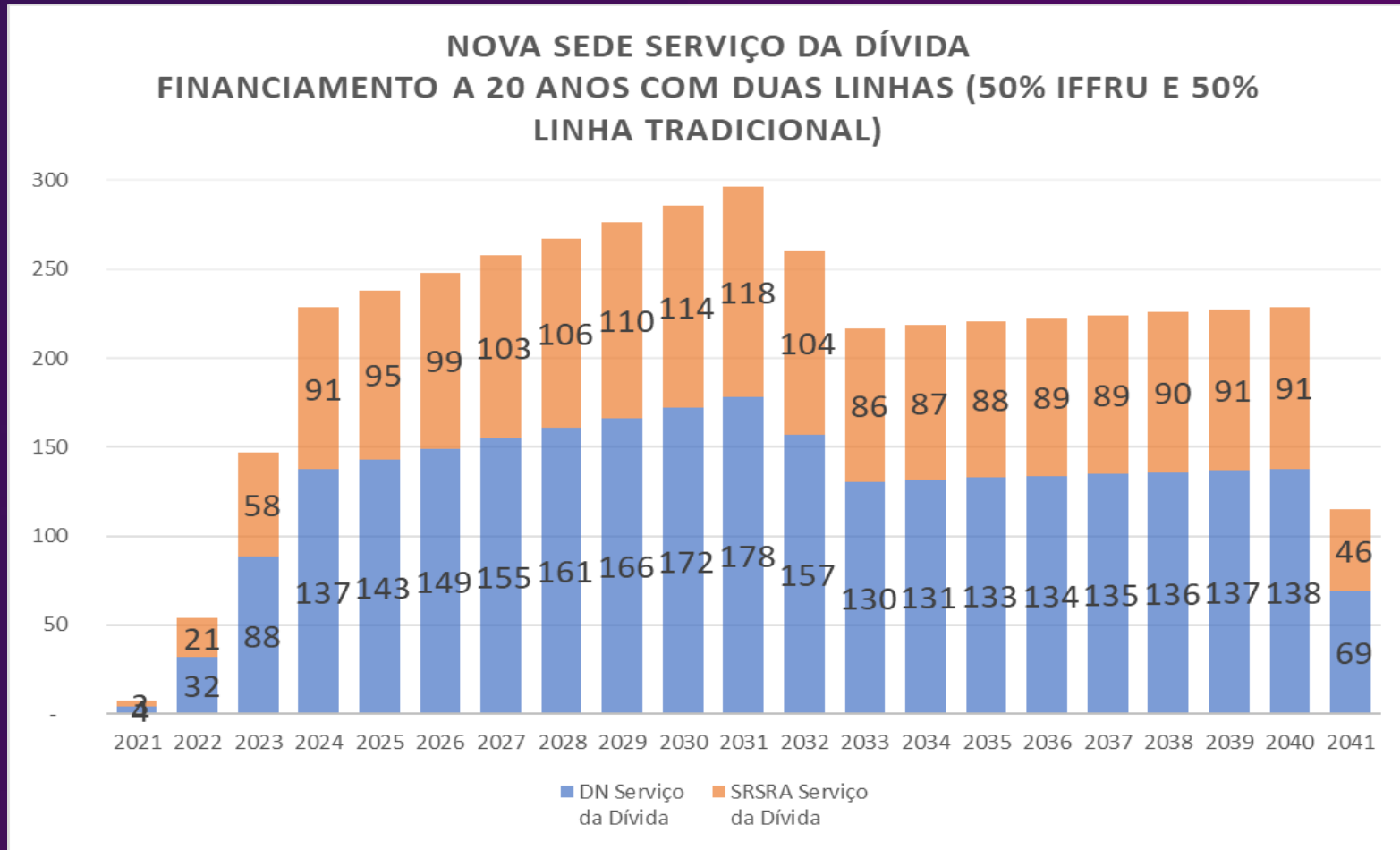


Distribuição do esforço,
entre DN e SRSRA:

**SRSRA com máximo de
107 milhares Euros
anuais;**

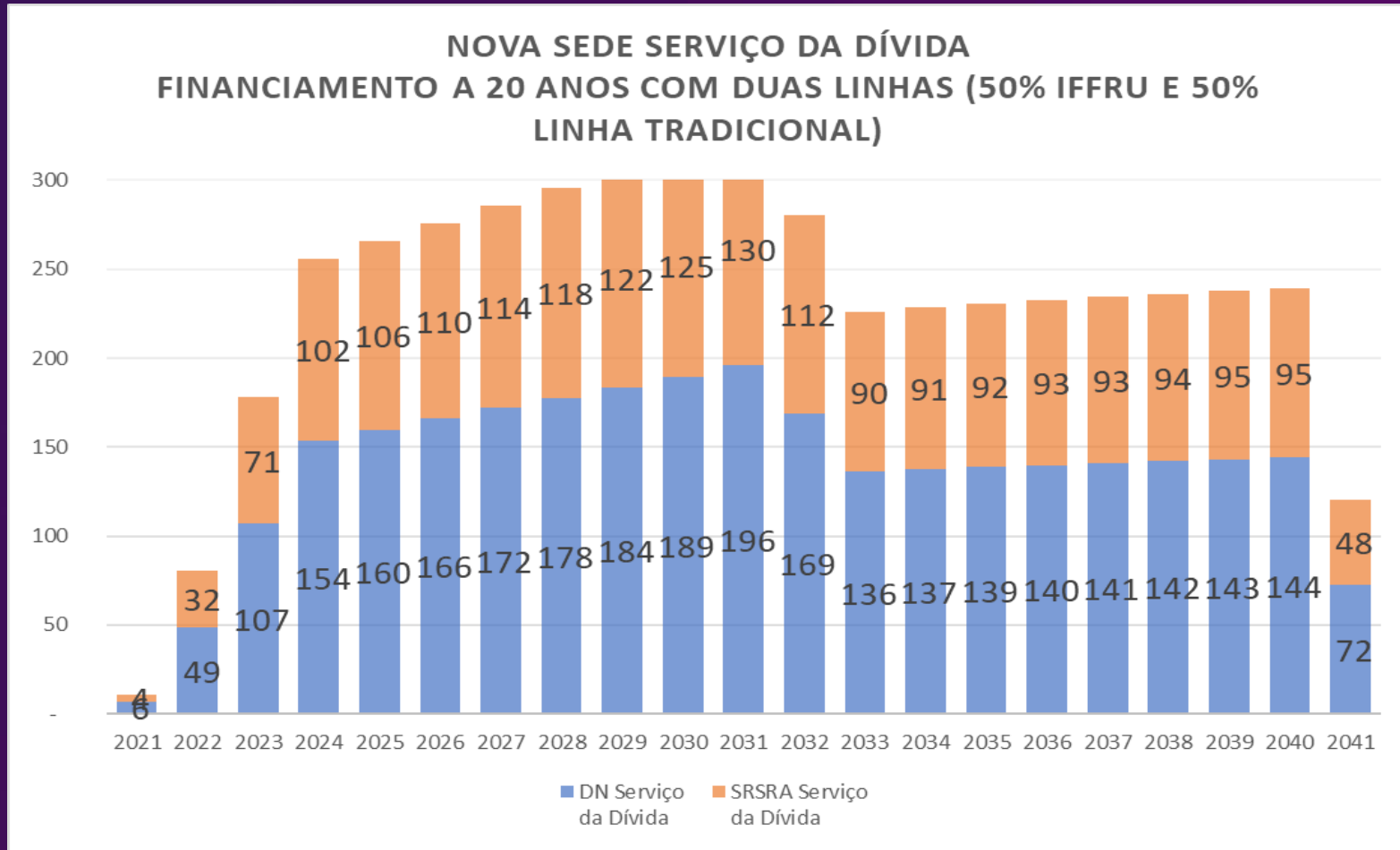
**DN com máximo de 161
milhares Euros anuais.**

Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento com amortização da linha não bonificada em primeiro lugar e spread de 2,5% na linha não bonificada (Banco BPI).



Análise de sensibilidade a aumentos de taxa de juro de +1%.

Serviço da dívida com uma estrutura de financiamento com amortização da linha não bonificada em primeiro lugar e spread de 2,5% na linha não bonificada (Banco BPI).



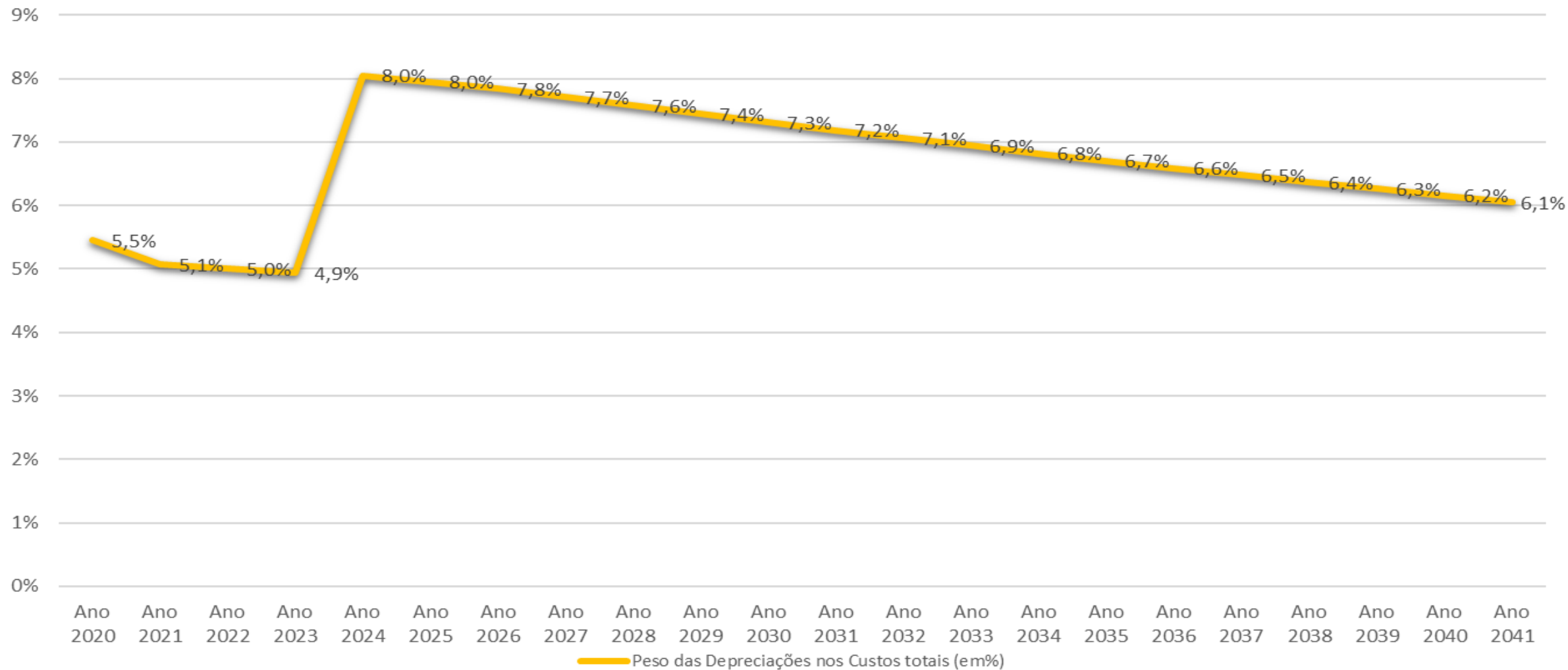
Análise de sensibilidade a aumentos de taxa de juro de +2%.

O IMPACTO DO FINANCIAMENTO NA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA DA OF

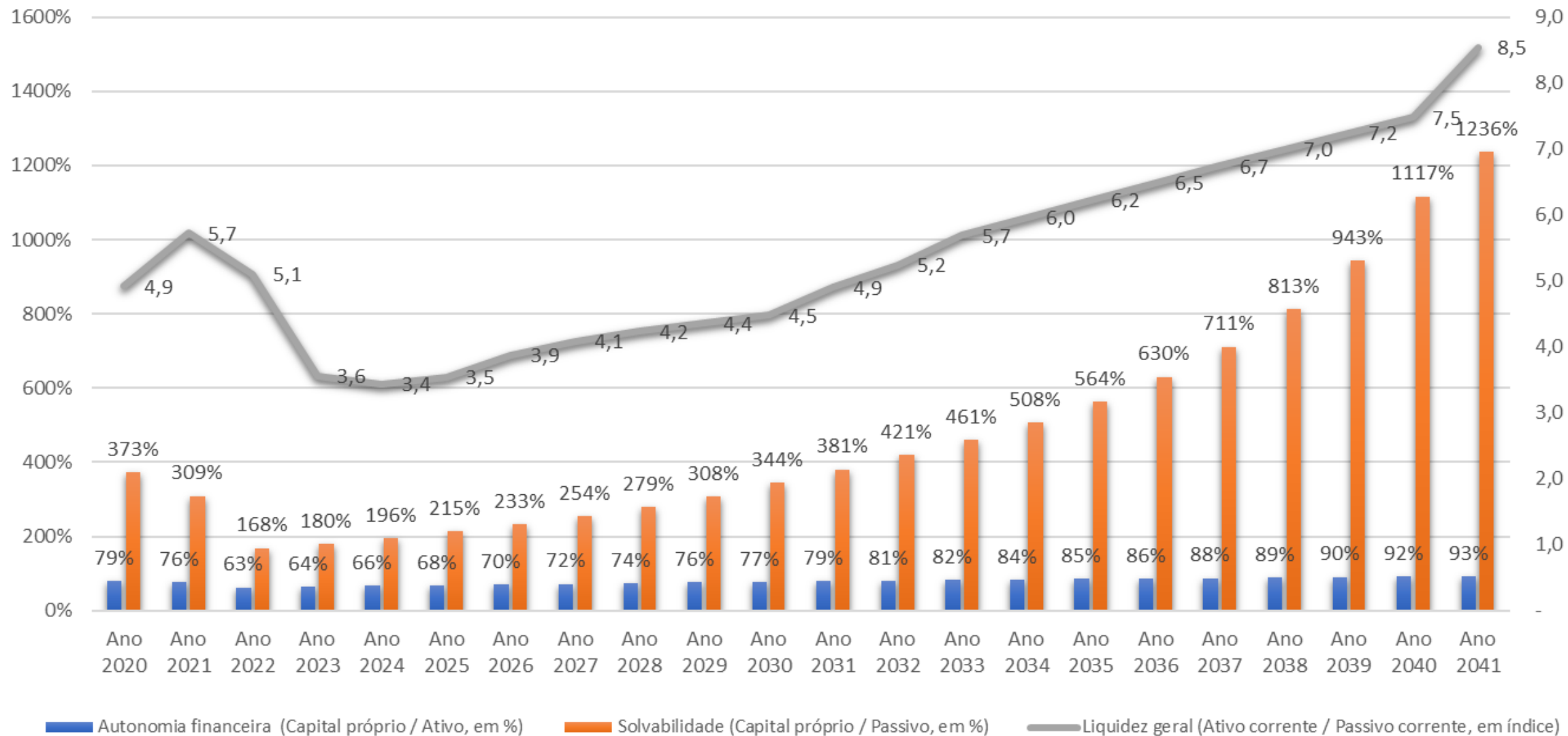
QUAL O IMPACTO DE UM NOVO FINANCIAMENTO DE 3.529.000,00 € NAS CONTAS DA OF?

1. Fizemos uma projeção das contas a 20 anos assumindo os seguintes pressupostos:
 - a) Inclusão do financiamento da nova sede;
 - b) Estabilidade em todas as outras variáveis, os valores nominais crescem com a inflação.
2. Apresentamos seguidamente a evolução de:
3. Peso das depreciações nos gastos totais;
4. Liquidez, Autonomia financeira e Solvabilidade;
5. Capital próprio e Disponibilidades;
6. Ativos não correntes tangíveis e Endividamento

Peso das depreciações nos gastos anuais (anos 2020 a 2041)



Indicadores de financeiros (anos 2020 a 2041)



OF - Evolução patrimonial (anos 2020 a 2041)



OF - Evolução patrimonial (anos 2020 a 2041)

