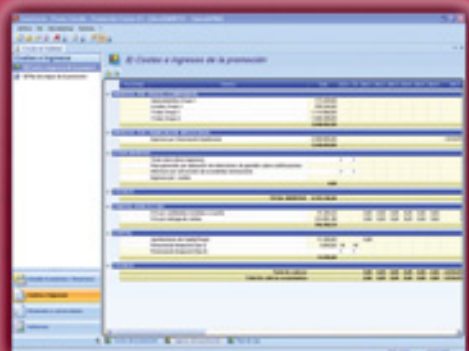


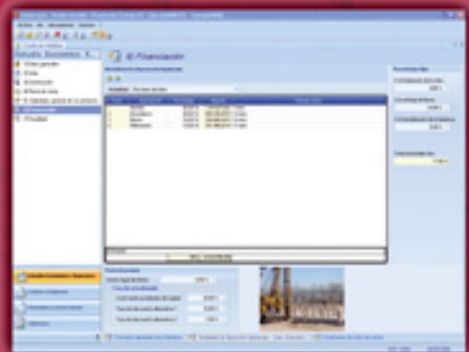
Arktec

Constructo

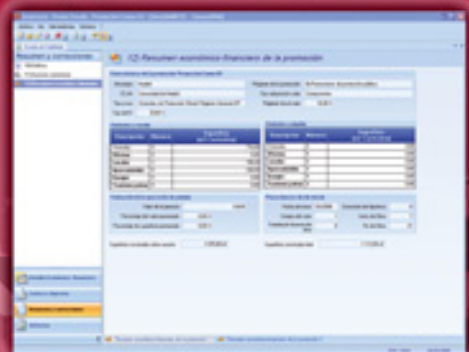
Empreendimentos: Estudos



Detalhe dos ingressos do empreendimento



Modalidades de realização hipotecária



Resumo económico-financeiro

Gestão integrada de Empreendimentos

Constructo Empreendimentos integra numa única solução todas as funções necessárias para o estudo e gestão dos empreendimentos imobiliários, desde a realização do **Estudo de Viabilidade**, até à gestão do processo de comercialização. Permite realizar o controlo de cada uma das fases, com diferentes cenários no Estudo de Viabilidade, além do controlo e coordenação da equipa de vendas durante o processo de comercialização.

Estudo de Viabilidade

Constructo Empreendimentos Estudos elabora um documento que permite avaliar a rentabilidade económica do projecto através de previsões, onde são analisados todos os investimentos e gastos em que se incurrirá, bem como os ingressos que se prevê vir a obter.

Estudo económico-financeiro

Analisam-se todos os investimentos e gastos, bem como os ingressos. Agrupam-se por itens os distintos gastos que podem existir: aquisição do terreno, orçamento de construção, preço de venda, condições de financiamento, fiscalidade, etc... Consideram-se os ingressos em função da tipologia da edificação.

Características do terreno

Permite seleccionar entre diferentes tipologias, obtendo-se a edificabilidade, sendo possível seleccionar entre diferentes formas de consideração do custo da edificação no empreendimento: incorporação da edificação através de compra e venda, permuta, permuta mista ou através de aportação.

Preço de venda

É possível especificar as diferentes unidades que irão existir, introduzindo o seu preço e superfícies, obtendo-se um valor total do empreendimento. Consegue-se ter em conta as previsões de incrementos anuais de preço das unidades ao longo da duração do Estudo.

Calendário geral. Quadro de vendas

Regista as várias fases de um empreendimento, desde o início da obra, licenças e projectos, construção, fase de comercialização e conclusão do empreendimento. Regista também uma estimativa dos meses de venda de cada uma das unidades, para obter assim o fluxo de caixa dos ingressos distribuídos pelos meses do empreendimento no seu conjunto.

Custos e ingressos totais

O módulo de **Estudos** gera um quadro detalhado com o desdobramento de todos os conceitos que podem apresentar-se na hora de levar a cabo o Estudo de Viabilidade de um empreendimento. Alguns custos e ingressos calculam-se a partir dos dados introduzidos; outros podem definir-se directamente.

'Cash-flow' do empreendimento

Obtém-se o 'cash-flow' do empreendimento, que regista com grande detalhe, mês a mês, os gastos e os ingressos, bem como as cobranças e os pagamentos que se efectuam.

Medidas correctoras

Permite realizar os ajustes necessários para poder resolver situações de financiamento negativas em momentos puntuais. O módulo de **Estudos** dispõe de várias medidas correctoras, como, por exemplo, os empréstimos puntuais, a ampliação do capital social, etc...

Cálculo de rentabilidades: VAL e TIR

Obtém-se o Valor Actual Líquido (VAL) e a Taxa Interna de Rentabilidade (TIR). O VAL é um procedimento para calcular o valor presente de um determinado número de fluxos de caixa futuros. A TIR é a taxa de juro com a qual o valor actual líquido (VAL) é igual a zero.

Plano de etapas do empreendimento

Reflecte-se através de um diagrama de Gantt, os períodos de início e conclusão das etapas básicas do empreendimento, que previamente estejam definidas no calendário geral do empreendimento, bem como no fluxo de caixa.

Arktec
Software para arquitectura,
engenharia e construção

1050-165 Lisboa ■ Av. Miguel Bombarda, 36 - Edifício Presidente - 11º A ■ Tel. 21 793 27 55 ■ Fax 21 793 81 83 ■ lisboa@arktec.com
28037 Madrid ■ Cronos, 63 - Edifício Cronos ■ Tel. 91 556 19 92 ■ Fax 91 556 57 68 ■ madrid@arktec.com
08010 Barcelona ■ Bailén, 7 - 3º A ■ Tel. 93 265 21 84 ■ Fax 93 265 28 69 ■ barna@arktec.com
46002 Valencia ■ Moratín, 17 - 2º ■ Tel. 96 112 07 20 ■ Fax 96 112 07 05 ■ valencia@arktec.com
03810 México D.F. ■ WTC-Montecito, 38 5º 27 ■ Colonia Nápoles ■ Tel. (55) 5254 1160 ■ Fax (55) 5254 1190 ■ mexico@arktec.com