

Da teoria à prática: caso de estudo #1

[aplicação em contexto de aula]

A empresa “2Snow” pretende edificar um novo hotel na Serra da Estrela, sendo necessário a apresentação de um parecer sobre a viabilidade do empreendimento. Para o efeito foram recolhidos vários dados por uma equipa pluridisciplinar (Eng Civil, Gestão, Marketing e Turismo).

Os dados recolhidos indicam os seguintes níveis de referência para efeitos de projeções financeiras:

- **Mercado:** estima-se que as taxas de ocupação variem de 50% a 95%, sendo de 50% em média no primeiro ano, 65% no segundo ano, 70% no terceiro ano, 90% no quarto e 95% no quinto ano (ano em que se considera que a atividade cesse);
- **Preços:** O preço médio por quarto será de 120 euros, inflacionado anualmente em 2%;
- **Capacidade:** o hotel terá 180 quartos do mesmo tipo, disponíveis 365 dias por ano;
- **Força de trabalho:** o hotel vai empregar 15 pessoas com um salário médio de 500 euros ao mês, sendo atualizado em 1% no fim de cada ano.
- **Custos:** os custos de fornecimentos e serviços de terceiros rondarão os 15% de proveitos; o consumo de material de limpeza corresponderá a 5% dos proveitos; os custos fixos correspondem a 2% do total de proveitos;
- **Investimentos e depreciações:** os investimentos em ativo fixo tangível rondarão os 1.500.000€ (no ano 0), com taxas médias de depreciação anuais de 5%;
- A **taxa de imposto** sobre lucros é de 30% ao ano.

Contactado um perito avaliador, obteve-se um valor de realização (mercado) previsto de 1.000.000€ para a totalidade do ativo fixo tangível no final da vida útil do investimento. Use arredondamentos a 0 casas decimais em todos os valores que calcular.

Vamos supor que não existem NFM a considerar.

De acordo com os pressupostos acima, pretende-se que:

- a) Apure o valor dos cash-flows durante os cinco anos.
- b) Sabendo que a empresa só se financia por capitais próprios, que o prémio de risco relevante a considerar é de 8%, que a taxa de juro sem risco é de 2% e que o beta relevante a imputar ao projeto é de 1,6, determine a taxa de atualização a considerar.
- c) Discuta sobre a viabilidade de implementação do projeto.