***Unidad 6***

***Segunda guía***

1. 1.1) Volviendo al ejercicio 3) correspondiente a la primera guía de la Unidad 6, realice un análisis de sensibilidad del VAN frente a:
2. Una reducción del 10% en las ventas.
3. Un incremento de los costos variables, pasando del 70% al 90% de las ventas.

1.2) Calcule el punto de equilibrio respecto de:

a) La facturación anual

b) El porcentaje de costos variables sobre la facturación.

1. La unidad de desarrollo corporativo de Hilton (HLT) está evaluando la construcción de un nuevo hotel y resort de ski. El mercado para este tipo de ubicaciones premium se estuvo recalentando, por lo que el año pasado la compañía adquirió dos opciones de compra para las locaciones finalistas, una en Jackson Hole (WY) y otra en Salt Lake City (UT), que costaron $200mil y $150mil respectivamente. Las opciones expiran en 45 días y no pueden ser transferidas. Luego de un estudio detallado que costó $300mil, HLT se inclina por invertir en Jackson Hole, que es un predio en la base de la montaña con acceso directo a los medios de elevación, al precio de ejercicio de la opción ($7m).

El nuevo complejo va a costar $30m para construir y amueblar, amortizable en 10 años luego de completado, y va a estar listo en un año para abrir sus puertas. La inversión en el inmueble sería activada una vez terminada la construcción. El resort contará con 120 habitaciones que se ofrecerán a una tarifa promedio de $250 por noche el primer año de operación, con un incremento anual esperado de 3%. El hotel estará abierto todo el año, pero la ocupación varía durante las temporadas: se espera 50% el primer año, 75% el segundo y que se estabilice alrededor del 85% a partir del tercero. Una porción importante de los ingresos por habitaciones (25%) se lo llevarán los sitios de viajes y mayoristas que traen un importante flujo de clientes. El restaurante y servicio de habitaciones proveen ingresos adicionales estimados en 15% de la facturación bruta por las habitaciones. El costo fijo empezaría en $2.5m anual y el variable en $35 por habitación ocupada por día, ambos creciendo al 2% por año. El capital de trabajo se estima en $5m al inicio del primer año, en $2m al inicio del segundo (primer año de operaciones) y en $3 m desde el inicio del tercer año (segundo año de operaciones). A partir del sexto año de operación se asume que los flujos de fondos van a crecer al 2% anual a perpetuidad.

Suponiendo que el costo de oportunidad del capital es igual al 10% y que la tasa corporativa del Impuestos a las Ganancias es del 21%, se pide:

1. Calcular el VAN del proyecto.
2. ¿En qué porcentaje de la ocupación esperada se encuentra en equilibrio el proyecto (criterio VAN)? ¿Recomendaría aprobar el proyecto, rechazarlo o realizar estudios adicionales?