

O Conselho de Administração do grupo hoteleiro **INVESTBEM, LDA** encontra-se a analisar a possibilidade de investir num **campo de golfe**. Com vista a tomar uma decisão necessita de saber qual o valor total do investimento global previsto para este projeto. Os administradores já refletiram sobre potenciais benefícios e riscos associados ao projeto, mas consideram que é prudente ouvir a opinião de alguém que não trabalha na empresa. Esta decisão implica um elevado investimento e, consequentemente, pode prejudicar o equilíbrio financeiro da empresa. Foi neste contexto que esta empresa contratou os seus serviços de consultoria em investimentos no setor hoteleiro. Considere que o projeto tem um período de análise de 5 anos. Com vista a preparar a reunião que irá ter com o seu cliente responda às seguintes questões:

PEDIDO 1

Elabore uma lista de todos os **recebimentos** previstos para o investimento no campo de golfe.

PEDIDO 2

Elabore uma lista de todos os **pagamentos** previstos para o investimento no campo de golfe.

PEDIDO 3

Em que consiste o **capital investido** no âmbito de uma análise de investimentos?

2.2 Capital investido

PEDIDO 4

Calcule o **total do investimento** no campo de golfe selecionando as rubricas que considere adequadas e preenchendo os espaços em branco na Tabela 1 em baixo. Estes dados foram enviados para o seu email pelo seu cliente.

Tabela 1: Lista de pagamentos associados ao projeto.

Rubrica	Deve ser considerado como capital investido? (Sim/Não)	Motivo?	Valor
Pagamento (no final do ano 1) do terreno.	SIM	VAI GERAR CASH-FLOW	100.000€
Pagamento médio (no final dos anos 1 a 5) dos salários dos professores de golfe.	NÃO	É UM CUSTO OPERACIONAL (NÃO GERA CASH-FLOW FUTURO)	150.000€ /ano
Depreciação (no final dos anos 1 a 5) referente ao edifício que irá ser construído.	NÃO	É UMA ESTIMATIVA DE PERDA DE VALOR	10.000€ /ano
Pagamento (no final do ano 1) dos carrinhos de golfe .	SIM	VAI GERAR CASH-FLOW FUTURO	70.000€
Pagamento(no início do ano 1) dos tacos e bolas que terão de ser armazenados para as aulas de golfe.	SIM	VAI GERAR CASH-FLOW FUTURO	15.000€
SE FOSSE PARA VENDA ERA OPERACIONAL			

2.2 Capital investido

Rubrica	Deve ser considerado como capital investido? (Sim/Não)	Motivo?	Valor
Pagamento (no final dos anos 1 a 5) do consumo da água usada na rega do campo e na cozinha do restaurante e balneários.	NÃO	NAO GERA DINHEIRO NO FUTURO (NAO PODE SER REUTILIZADO)	12.000€/ano
Pagamento (no final do ano 1) do transporte e seguros dos carrinhos de golfe.	SIM	FAZ PARTE DOS CUSTOS DOS CARRINHOS DE GOLFE (GERA CASH-FLOW)	500€
Afetação exclusiva ao projeto de um edifício já detido e pago pela empresa INVESTBEM que estava previsto ser arrendado. Neste imóvel ficarão: o restaurante, os balneários, os escritórios, a loja e o departamento de manutenção e armazém.	NÃO	POUCO O INVESTIMENTO JÁ ESTÁ FERIDO	10.000€/renda mensal durante toda a vida do projeto
Pagamento (no final dos anos 1,2,3, 4 e 5) da empresa que proporciona assistência informática.	SIM	POUCO ESTAVA PREVISTO TER SE NÃO FOSSE ATENDIDO AO PROJETO (CUSTO DE OPORTUNIDADE)	
	NÃO	OS SERVIÇOS PRESTADOS NÃO GERAM DINHEIRO NO FUTURO PAGAMENTO OPERACIONAL	5.000€/ano



2.2 Capital investido

Rubrica	Deve ser considerado como capital investido? (Sim/Não)	Motivo?	Valor
Pagamento (no final do ano 1) à empresa consultora que realizou um relatório de análise da viabilidade do projeto de investimento.	Não	OCORRE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO	50.000€
Pagamento da empresa que faz a manutenção dos carrinhos de golfe	Não	PAGAMENTO OPERACIONAL	7.000€/ano
Pagamento da eletricidade (no final dos anos 1,2,3, 4 e 5)	Não	PAGAMENTO OPERACIONAL	24.000€/ano
Depreciação dos carrinhos de golfe (no final dos anos 1,2,3, 4 e 5) . dos	Não	É UMA ESTIMATIVA DE PERDA DE VALOR	2.000€/ano
Pagamento dos (final do ano 1) dos trabalhos de preparação do terreno.	Sim	INCLUI O CUSTO DE TERRENO	20.000€
Pagamentos anuais com a manutenção das piscinas do hotel mais próximo do campo de golfe deste grupo hoteleiro.	Não	SERVIÇO PRESTADO SEM IMPACTO NO FUTURO O CAMPO DE GOLFE E O HOTEL SÃO COISAS DISTINTAS	2.000€/ano durante toda a vida do projeto

2.2 Capital investido

Exercício 2.1

Rubrica	Deve ser considerado como capital investido? (Sim/Não)	Motivo?	Valor
A empresa antecipa uma quebra na margem do SPA devido a ser expectável que parte dos clientes atuais troquem o SPA pelo campo golfe.	Sim	Embora não esteja diretamente ligado a este projeto, é um efeito negativo que resulta diretamente do projeto.	4.000€ /mês durante toda a vida do projeto

PEDIDO 5

Em que caso o **edifício** poderia não ser incluído no custo do investimento?

PEDIDO 6

Calcule o valor atual do **capital investido** no momento zero. Assuma que a taxa isenta de risco é de 5% (obrigações do tesouro).

PEDIDO 7

Em que consiste e qual a utilidade do indicador de seleção de projetos de investimento: **Valor Atualizado Líquido (VAL)**?

2.2 Capital investido

PEDIDO 8

Calcule o VAL deste projeto. Assuma que a taxa isenta de risco é de 5% (obrigações do tesouro) e que o prémio de risco é de 15%. Considere os seguintes cash-flows previstos na Tabela 1 para cada um dos 5 anos do projeto.

Tabela 1 Cash-flow previsto

	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
CASH-FLOW		€50 000,0	€100 000,0	€150 000,0	€200 000,0	€250 000,0

PEDIDO 9

Tendo por base o VAL aconselharia esta empresa a **investir** neste projeto?

PEDIDO 10

Que tipo de informação teria de recolher para poder calcular o total do **capital investido**?

PEDIDO 11

O gestor do hotel convocou uma reunião com os responsáveis por cada um dos departamentos para avaliar a razoabilidade da "Lista preliminar de pagamentos previstos associados ao projeto" da Tabela 1 disponibilizada anteriormente. Chegaram à conclusão que os pagamentos incluídos na Tabela 2 em baixo ainda não tinham sido analisados. Conclua, preenchendo os espaços em branco, se estes pagamentos **devem ou não fazer parte do custo** do capital investido na coluna 2. **Justifique** a sua opinião na coluna 3 com o título de "Motivo?".

Tabela 2: Lista adicional de pagamentos previstos associados ao projeto.

Rubrica	Deve ser considerado como capital investido? (Sim/Não)	Motivo?	Valor
Afetação exclusiva ao projeto de um armazém já detido e pago pela empresa INVESTBEM que estava previsto ser arrendado que poderá servir para armazenar as mercadorias da loja de artigos de golfe e os carrinhos de golfe.			10.000€ /renda mensal durante toda a vida do projeto
Pagamentos anuais com a construção de uma piscina nova com escorregas do hotel mais próximo do campo de golfe.			2.000€/ano durante toda a vida do projeto
A empresa antecipa uma quebra na margem do SPA devido a ser expectável que parte dos clientes futuros reduzam o número de idas ao SPA em detrimento do campo golfe.			4.000€ /mês durante toda a vida do projeto

2. Tipos de investimento e critérios de avaliação e seleção de investimentos

2.2 Capital investido

Exercício 2.1

PEDIDO 1

- RECEBIMENTOS → ALUGUER TACOS E BOLAS
QUANTIDADES X → ALUGUER CARROS
PREÇO VENDA → BAR / RESTAURANTE
→ AULAS DE GOLFE
→ VENDA PRODUTOS → LUVAS, BOLAS, ETC
→ MENSALIDADE MEMBROS CLUBE
→ JOIA ENTRADA
→ ACESSO AO CAMPO NÃO SÓCIOS
→ EVENTOS ESPECIAIS → CAMPEONATOS / PATROCINIO

PEDIDO 2

- PAGAMENTOS → COMPRA DO TERRENO (ATIVO FIXO TANGÍVEL)
→ MANUTENÇÃO DO CAMPO (JARDINEIRO) (OPERACIONAIS)
→ SALÁRIOS (RECURSOS HUMANOS) (OPERACIONAIS)
→ CARROS, BOLAS E TACOS
→ CONSTRUÇÃO DO TERRENO E EDIFÍCIO DE ÁUDIO] (ATIVO FIXO TANGÍVEL)
→ LICENÇA
→ VEGETAÇÃO
→ MOBILIÁRIO
→ EQUIPAMENTOS RESTAURANTE E BAR
→ ÁGUA, ENERGIA (OPERACIONAIS)
→ CONTABILISTA
→ ADVOGADO
→ SUSTENTABILIDADE
→ CONSULTORIA AMBIENTAL

$$\text{CASH FLOW} = \frac{\text{RECEBIMENTOS}}{\text{OPERACIONAIS}} - \frac{\text{PAGAMENTOS}}{\text{OPERACIONAIS}} - \frac{\text{CUSTOS}}{\text{OPERACIONAIS}}$$

PEDIDO 3

CAPITAL INVESTIDO



Pedido 3: Capital investido

O capital investido refere-se aos recursos financeiros que são aplicados no projeto, incluindo todos os gastos iniciais e custos ao longo do período de análise necessários para tornar o projeto operacional.

CAPITAL → "COISAS QUE PODEM SER REUTILIZADAS VÁRIOS ANOS"
INVESTIDO

PEDIDO 4 → RESPOSTAS NO ENUNCIADO

PEDIDOS

$$\begin{array}{l} \text{CAPITAL} = \text{PAGAMENTOS} + / - \text{OUTRAS SITUAÇÕES} \\ \text{INVESTIDO} \quad \text{PREVISTOS} \end{array}$$

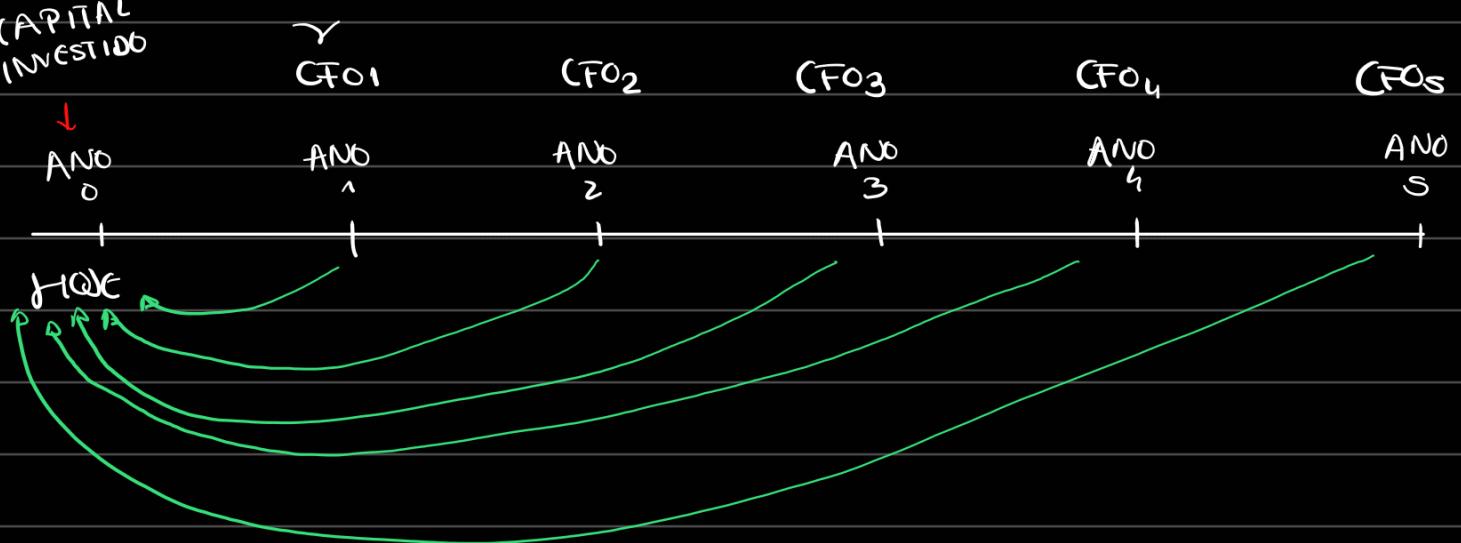
Arrows point from the "PREVISTOS" term to "CUSTO DE OPORTUNIDADE" and "SUNK COSTS". Arrows point from the "+/-" sign to "CUSTO DE OPORTUNIDADE" and "SUNK COSTS". An arrow points from "OUTRAS SITUAÇÕES" to "EFEITO DERIVADO NEGATIVO".

NO CASO DE NÃO ESTAR PREVISTA A COMPRA OU A RENDA, NÃO PERDIA NADA (CUSTO DE OPORTUNIDADE)

PEDIDOS

(CAPITAL INVESTIDO)

REC. OP - PAG. OP



$$C_0 \text{ TERRENO} = \frac{100.000 \text{ €}}{(1+5\%)^1} \approx 95.238 \text{ €}$$

$$C_0 \text{ CARRINHOS} = \frac{70.000 \text{ €}}{(1+5\%)^1} \approx 66.666 \text{ €}$$

$$C_0 \text{ TACOS C BOLAS} = 15.000 \text{ €}$$

$$C_0 \text{ CARROS} = \frac{500 \text{ €}}{(1+5\%)} = 476,2 \text{ €}$$

(DESPESAS ADICIONAIS)

$$C_0 \text{ EDIFICO} = \frac{10.000 \times 12 \text{ MESES}}{(1+5\%)^1} + \frac{10.000 \times 12 \text{ MESES}}{(1+5\%)^2} + \frac{10.000 \times 12 \text{ MESES}}{(1+5\%)^3} + \frac{10.000 \times 12 \text{ MESES}}{(1+5\%)^4}$$

$$\times \frac{10.000 \times 12 \text{ MESES}}{(1+5\%)^5} = 519.537 \text{ €}$$

$$C_0 \text{ TERRENO} = \frac{20.000 \text{ €}}{(1+5\%)^1} = 19.047,6 \text{ €}$$

(PREPARAÇÃO)

C QUEBRATAR EM
 DO SPA DO HOTEL

$$\frac{4.000\text{€} \times 12\text{MESES}}{(1+5\%)^1} + \frac{4.000\text{€} \times 12\text{MESES}}{(1+5\%)^2} + \frac{4.000\text{€} \times 12\text{MESES}}{(1+5\%)^3} + \frac{4.000\text{€} \times 12\text{MESES}}{(1+5\%)^4} + \\
 + \frac{4.000\text{€} \times 12\text{MESES}}{(1+5\%)^5} = 707.814,96$$

TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO - 923.780,76

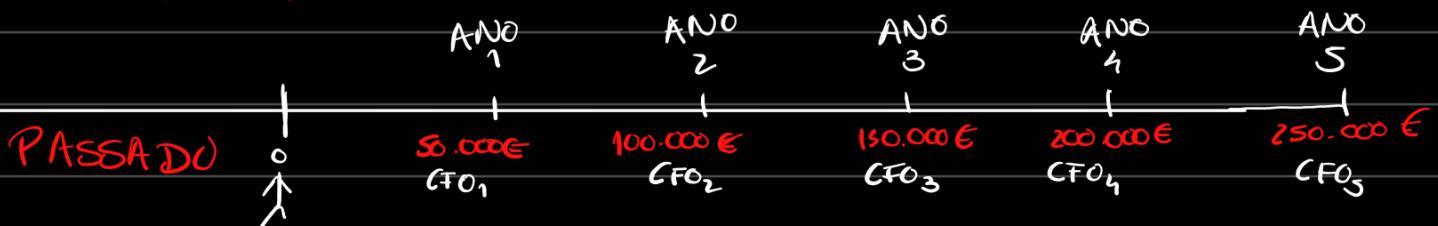
PEDIDO 7

Pedido 7: Valor Atualizado Líquido (VAL)

O VAL é um indicador que mede a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados e o valor do investimento inicial. É usado para avaliar se um projeto gera valor para a empresa.

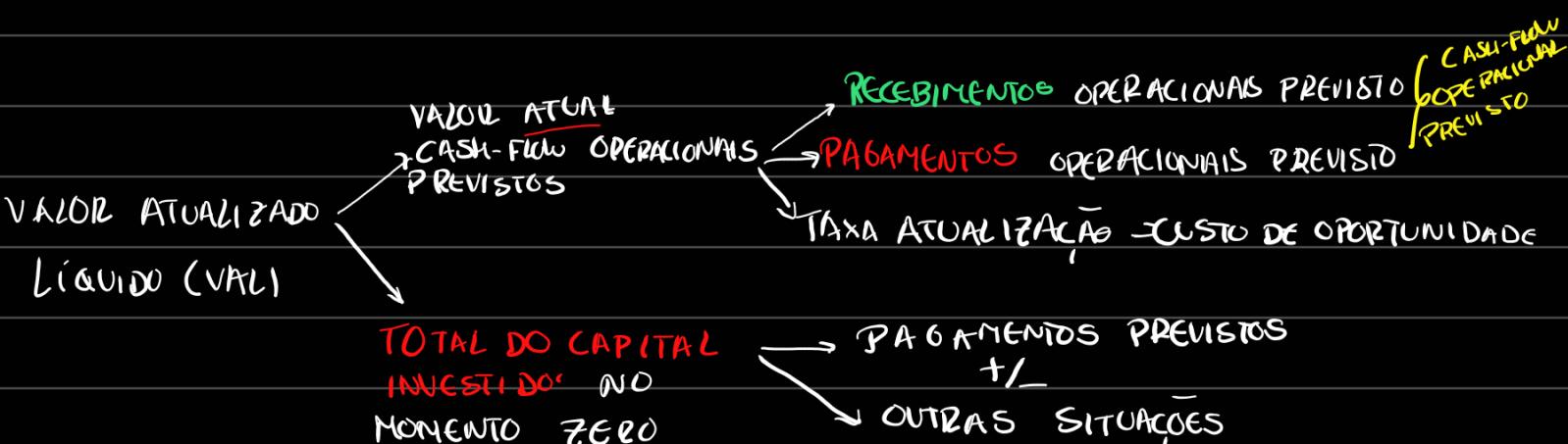
PEDIDO 8

TOTAL CAPITAL INVESTIDO
= 923.780,26



$CFO = \text{CASH-FLOW OPERACIONAL PREVISTO}$

$= \text{TOTAL DOS RECEBIMENTOS OPERACIONAIS PREVISTOS} -$
 $- \text{TOTAL DOS PAGAMENTOS OPERACIONAIS PREVISTOS}$



$$\text{TAXA ATUALIZAÇÃO} = \text{TAXA ISENTE RISCO} + \text{PRÉMIO RISCO}$$

$$= 5\% + 15\% = 20\%$$

VALOR ATUAL DOS PREVISOS

$$\text{CASH-FLOW OPERACIONAIS} = \frac{50.000\text{€}}{(1+20\%)^1} + \frac{100.000\text{€}}{(1+20\%)^2} + \frac{150.000\text{€}}{(1+20\%)^3} + \frac{200.000\text{€}}{(1+20\%)^4} + \frac{250.000\text{€}}{(1+20\%)^5}$$

$$= 394.836,7\text{€}$$

VALOR ATUALIZADO	$= 394.836,7\text{€} - 923.780,7\text{€}$
LÍQUIDO VAL	$= -528.944\text{€}$

PEDIDO 9

NÃO, PORQUE O VAL É NEGATIVO
 $\underline{\text{VAL} < 0 \Rightarrow \text{NÃO INVESTIR}}$

PEDIDO 10

- * FATURA PRO-FORMA (ORÇAMENTO)
 - ↳ CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS

- * COMPARAR FORNecedores

PEDIDO 11

JÁ FIZEMOS NAS TABELAS ACIMA

