

ÍNDICE

ÍNDICE DE QUADROS	IV
ÍNDICE DE GRAFICOS	IV
ÍNDICE DE TABELAS	IV
ÍNDICE DE IMAGENS	IV
ÍNDICE DE FIGURAS	V
INTRODUÇÃO	1
1.ALGUNS CONCEITOS E DEFINIÇÕES	3
1.1 Estabelecimentos Hoteleiros	3
1.1.1 Hotéis	3
1.1.2 Pensões	3
1.1.3 Estabelecimentos Residenciais	3
1.1.4 Pousadas	4
1.1.5 Hotéis – Apartamentos	4
1.1.6 Aldeamentos Turísticos	4
1.1.7 Capacidade Hoteleira	4
1.1.8 Dormida	4
1.1.9 Hóspede	4
1.1.10 Taxa de Ocupação – Cama	5
1.1.11 Estadia Média por Hospedagem	5
1.1.12 Visitante	5
1.1.13 Pessoal ao Serviço	5
2. HISTORIAL DE TURISMO NA ILHA DO SAL – CABO VERDE	6

2.1 OFERTA DOS ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS E CAPACIDADE HOTELEIRA (1999 – 2008)	7
2.2 PESSOAL AO SERVIÇO NOS ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS NA ILHA DO SAL	10
2.3 ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS NA ILHA DO SAL, SEGUNO A PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL – 2008	11
2.4 MOVIMENTAÇÃO DE HÓSPEDES (2000 – 2008)	11
2.4.1 Hóspedes e Dormidas no País	11
2.4.2 Hóspedes e Dormidas na Ilha do Sal	12
2.5 Hóspedes e Dormidas – 2009	13
2.6 Taxa de Ocupação – Cama (2000 – 2008)	15
2.7 Estadia Média (2000 – 2008)	16
3. BREVE HISTORIAL DO GRUPO RIU HOTELS & RESORTS	17
3.1 Breve Caracterização do Grupo RIU em Cabo Verde	18
4. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NO CRITÉRIO DO RENDIMENTO, MÉTODO DO DCF	19
4.1 Club Hotel Riu Funana (Ilha do Sal)	19
4.1.1 Descrição do Hotel	19
4.1.2 Caracterização do Mercado	20
4.2 AVALIAÇÃO DO INVESTIMENTO COM BASE NO MÉTODO DCF	21
4.2.1 Alguns comentários á avaliação de investimento com base no critério de rendimento, DCF	21
4.2.1.1 Taxa de Actualização – WACC, Ku	21
4.2.1.2 Valor Residual	22
4.2.2 Pressupostos de Avaliação	23
4.2.3 Demonstração de Resultados	25
4.2.4 Mapa de Cash Flows e Valor Estimado	26
5. AVALIAÇÃO DE INVESTIMENTO NO ÂMBITO DAS OPÇÕES REAIS	27

5.1 Metodologia de Abordagem	27
5.2 Apresentação de Várias Opções Reais no Caso RIU Hotels & Resorts	28
5.2.1 Pressupostos Gerais de Avaliação com os modelos de opções	28
5.2.2 Avaliação do Plano de Investimento do Grupo RIU	28
5.2.2.1 Hotel RIU Garopa – Expansão do Projecto 2005	29
5.2.2.2 Hotel RIU Karamboa – Expansão do Projecto 2007	30
5.2.2.3 Hotel RIU Tuareg – Expansão do Projecto 2010	32
5.3 Como interpretar os resultados	33
5.4 Considerando Opções “Compounded”	33
CONCLUSÃO	35
BIBLIOGRAFIA	38
ANEXOS	39

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Evolução do número de estabelecimentos, capacidade e pessoal ao serviço	9
Quadro 2 – Evolução (%) dos hóspedes e dormidas de 2000 a 2008 no País	12
Quadro 3 – Evolução dos hóspedes e dormidas na Ilha de Sal (2000 – 2008)	12

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução dos hóspedes e dormidas de 2000 a 2008 no País	11
Gráfico 2 – Hóspedes e Dormidas segundo tipo de estabelecimentos (%), 1º semestre 2009	14
Gráfico 3 – Hóspedes e dormidas segundo as Ilhas (%), 1º semestre 2009	14
Gráfico 4 – Hóspedes e Dormidas por País de residência dos hóspedes (%), 1º semestre 2009	15

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Demonstração de Resultados	25
Tabela 2 – Mapa de Cash Flows e Valor Estimado	26

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1 – Hotel Riu Garopa	30
Imagem 2 – Hotel Riu Karamboa	32

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Árvore do Modelo Binomial de RIU FUNANA hotel & resort	28
Figura 2 – Árvore da opção de expansão em 2005, Modelo Binomial	29
Figura 3 – Árvore da opção de expansão em 2007, Modelo Binomial	31
Figura 4- Árvore da opção de expansão em 2010, Modelo Binomial	32
Figura 5 – Arvore do Projecto do Grupo RIU em Cabo Verde, 2004	34
Figura 6 – Árvore de preços do activo subjacente	40