



PLANO DE RELANÇAMENTO DOS INVESTIMENTOS TURÍSTICOS

EM CURSO

Pela análise dos estrangulamentos do sector turístico, realizada em 1976, foi detectada a paralização de apreciável número de importantes investimentos, situação com nefastas consequências para as empresas do sector e concomitantemente para a economia nacional.

Procedeu-se, então, ao levantamento das obras interrompidas que justificavam apoio, seleccionando-se os empreendimentos em curso, designadamente aqueles cujo acabamento da construção se encontrava mais próximo da conclusão.

Por impossibilidade de recurso a capitais próprios das empresas para financiamento dos investimentos, foi sentida a necessidade de assegurar tal investimento através do recurso a capitais alheios.

Posteriormente foi determinado, superiormente, que a Caixa Geral de Depósitos procedesse ao estudo dos pedidos que lhe viessem a ser apresentados pelas empresas, com prioridade dos relativos aos empreendimentos em curso cuja conclusão fosse reconhecida de interesse imediato.

Apreciados pela Caixa Geral de Depósitos, os pedidos formalizados têm sido considerado necessários por aquela instituição de crédito, para efectivação do seu apoio financeiro, a prestação de garantias, nomeadamente o aval do Fundo de Turismo, admitindo, ainda, o condicionamento deste a oportuno aumento do capital social das empresas, exigência que tem constituído forte

obstáculo à concretização dos investimentos constantes do plano de relançamento.

Isto originou a manutenção dos estrangulamentos apontados, agravados, ainda, pela degradação das empresas.

Esta análise de financiamento tomando apenas em consideração a solvabilidade, a rentabilidade e a capacidade de reembolso das empresas, correcta numa situação de normalidade, não pode ser exclusiva na presente conjuntura.

Parece, pois, necessário superar as dificuldades encontradas e orientar a política de financiamento mais no sentido de criação de bens patrimoniais, conducentes à melhoria dos níveis de actividade e equilíbrio das unidades do que a apreciações de solvabilidade e rentabilidade.

## Fundação Cuidar o Futuro

Importa, portanto, avaliar prioritariamente a capacidade de reembolso dos investimentos marginais requeridos, mais do que analisar a solvabilidade das empresas, ainda que para o efeito o Estado tenha de assumir supletivamente algumas responsabilidades.

Assim, a problemática do plano de relançamento dos investimentos turísticos em curso situa-se, basicamente, em duas áreas que estão, aliás interligadas:

- dependência financeira externa
- inexistência de valor de produção

A inexistência do valor de produção determina, inevitavelmente, o crescente recurso ao crédito. Assim, naturalmente, uma tão profunda dependência financeira, para além de tornar progressivamente mais difícil o recurso ao crédito determina crescentes



encargos financeiros.

Gerou-se, assim, um círculo vicioso de estagnação que se pode descrever da forma seguinte:

- dificuldades financeiras determinam a inexistência do valor de produção;
- a inexistência do valor de produção determina a inexistência do afluxo dos meios financeiros sem reduzir alguns custos nomeadamente encargos financeiros;
- em consequência agravam-se os problemas financeiros o que leva a tentar aumentar o recurso a capitais alheios cujo custo se vai tornando inoportável;
- o progressivo endividamento gera novas dificuldades financeiras por retracção do sistema bancário em relação às empresas envolvidas.

O presente trabalho procura averiguar da possibilidade de fugir a este círculo vicioso de estagnação da viabilidade dos investimentos turísticos em curso, baseando-se nos elementos que foi possível coligir e, ainda, naqueles que a experiência tornou possível estabelecer.

Desde o início se considerou da maior importância a solução dos problemas do Sector do Turismo em função dos resultados que do seu relançamento e desenvolvimento é legítimo esperar, nomeadamente, no domínio cambial.

É óbvio que a concessão de crédito não pôde dissociar-se da fundamentada expectativa da sua recuperação, pelo que não pode deixar-se de exigir um mínimo de garantias de que os empreendimentos são exequíveis tecnicamente, são viáveis no plano económico e financeiro e serão realizados e geridos com o interesse e a competência suficientes para que essa exequibilidade e viabilidade se verifique, única forma de os resultados previsíveis pa

ra os empreendimentos se efectivarem, o mesmo é dizer, produzirem benefícios directos ou indirectos no plano económico e social e permitirem o reembolso tempestivo dos fundos mutuados.

Torna-se absolutamente necessário assegurar a

#### PRODUTIVIDADE MARGINAL DO CAPITAL

A avaliação de projectos pela análise custos - benefícios consiste na forma de evidenciar a escolha entre aplicações alternativas de recursos, pela valoração dos benefícios e custos as associados ao empreendimento .

Os benefícios definem-se pela contribuição do projecto para os objectivos fundamentais da economia; os custos definem-se por meio do seu preço de oportunidade, ou seja, pelo benefício cessante de não utilização dos recursos considerados noutro projecto.

Da análise dos documentos apresentados em anexo parece poder concluir-se, de facto, que não é na falta de rentabilidade que se encontra a causa que tem demorado a concretização dos emprendimentos contidos no "Plano de Relançamento", mas sim, na falta de capacidade financeira das empresas promotoras e na insuficiência de determinada legislação.

Na verdade:

- as empresas para a prossecução e conclusão das obras a -  
presentam como única possibilidade b recurso a capitais a  
lheios, razão pela qual formulam pedidos de financiamento  
to à Caixa Geral de Depósitos;

- a Caixa Geral de Depósitos, propõe que os financiamentos tenham a garantia do Fundo de Turismo o que resulta de anteriores financiamentos terem sido garantidos por este organismo;
- o Fundo de Turismo, porque legalmente, apenas pode prestar garantias a financiamentos até 50% do investimento das empresas é obrigado a recusar a prestação dessas garantias.

Uma primeira solução surge imediatamente:

- alteração da legislação vigente alargando-a no sentido do Fundo de Turismo poder exceder 50% do valor do investimento.

Para além desta, que se destaca por se afigurar a mais simples, dependendo apenas de promulgação da disposição legal, outras soluções deverão ser desenvolvidas, nomeadamente no domínio da política de crédito, havendo que actuar sobretudo a dois níveis:

- taxas de juro
- prazo de reembolso

Quanto às taxas, considera-se imprescindível a concessão de bonificações às taxas em vigor. Essas bonificações justificam-se pela interesse económico e social do sector e pela sua actual e potencial contribuição positiva para a balança cambial e devem, pelo menos, ser idênticas às concedidas aos sectores da agricultura e das pescas por intermédio do IFADAP.



Quanto aos prazos de reembolso, é muito importante que as empresas possam beneficiar de um período de diferimento ulterior à realização dos investimentos o que permitirá evitar o endividamento a curto prazo.

Não é de esquecer que a concessão de prazos de diferimento e de reembolso adequados à tesouraria das empresas se traduzirá num benefício real derivado da inflação e susceptível de promover a sua viabilização.

A conclusão dos empreendimentos enumerados em anexo permite um acréscimo da oferta turística de 5.332 camas para além da criação de 1.757 postos de trabalho e traduzir-se-á em receitas em termos de balança de pagamentos no afluxo de divisas estimado em dois milhões de contos anuais.

Por outro lado, a manutenção da presente situação acarretará a degradação irreversível das empresas proprietárias dos emprendimentos pelo que o seu financiamento é da maior importância para o relançamento da actividade hoteleira e para a recuperação da economia nacional.

DESIGNAÇÃO	LOCALIZ.	CATEG.	CAMAS	P. TRAB.	(1.000 c) CUSTO	(1.000 c) REALIZ.	(1.000 c) P. REALIZ.
1. Empresas não Intervencionadas			1.894	706	1.750	1.010	740
1.1. H. Almansor	Carvoeiro	4*	350	135	210	80	130
1.2. H. Alfa	Lisboa	5*	904	358	840	540	300
1.3. H. S. João	Funchal	4*	440	143	220	140	80
1.4. H. Novo Mundo	P. Santo	3*	200	70	480	250	230
2. Empresas Desintervencionadas			3.438	1.051	1.665	760	905
2.1. H. Avis	Alvor	4*	680	230	390	180	210
2.2. H. Atlantis	Vilamoura	4*	858	321	525	225	300
2.3. Club Hotel	Tróia	5*	400	250	350	200	150
2.4. Copta	P. Falésia	4*	1.100	120	250	75	175
2.5. H. Tarik	P. Rocha	4*	400	130	150	80	70
3. Estabelecimentos de 5*			1.304	608	1.190	740	450
4. Estabelecimentos de 4* e 3*			4.028	1.149	2.225	1.030	1.195
5. T O T A L			5.332	1.757	3.415	1.770	1.645

Fundação Cuidar o Futuro



CONTA DE EXPLORAÇÃO

ANO BASE - 1980

OCUPAÇÃO - 60%

DESIGNAÇÃO	5 *				4* e 3*		
			P. TRAB. 608	CAMAS 1.304		P. TRAB. 1.149	CAMAS 4.028
VALOR UNITÁRIO			1.750\$	750\$		1.100\$	500\$
	TOTAL	TOTAL 1	APOSENTOS	REST.	TOTAL 2	APOSENTOS	REST.
1. Receitas	2.125,5	714,0	499,8	214,2	1.411,5	970,3	441,2
2. Custos	1.325,3	448,6			876,7	-	-
2.1. Custos Variáveis	662,5	221,4	a) 125,0	b) 96,4	441,1	a) 242,6	b) 198,5
2.2. Enc. Pessoal c)	450,2	155,8	-	-	294,4	-	-
2.3. Enc. Gerais d)	212,6	71,4	-	-	141,2	-	-
3. Cash Flow e)	800,2						

- a) 25% Receita aposentos
- b) 45% Receita restaurante
- c) Postos de trabalho x 15 x 1,22 x 14

- d) 10% Receita Bruta
- e) Bruto de Encargos Financeiros





CONTA DE EXPLORAÇÃO AJUSTADA

COEFICIENTE DE AJUSTAMENTO	ANO BASE	0,05	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
1. Receitas	2.125,5	2.231,8	2.343,4	2.437,1	2.534,6	2.610,6	2.688,9	2.742,7	2.797,6	2.825,6	2.853,9
2. Custos	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,3	1.325,2	1.325,3
3. Cash Flow	800,2	906,5	1.018,1	1.111,8	1.209,3	1.285,3	1.363,6	1.417,4	1.472,3	1.500,3	1.528,6



RENTABILIDADE INTERNA

MARGINAL

	(1.000 c.) INVEST.	(1.000 c.) CASH FLOW	45 %	
Ano 0	(1.645)			(1.645)
" 1		800	0,6897	552
" 2		800	0,4756	380
" 3		800	0,3280	262
" 4		800	0,2262	181
" 5		800	0,1560	125
" 6		800	0,1076	86
" 7		800	0,0742	59
" 8		800	0,0512	41
" 9		800	0,0353	28
" 10	658	800	0,0243	35
				104

Fundação Cuidar o Futuro



RENTABILIDADE INTERNA

	(1.000 c.) INVEST.	(1.000 c.) CASH FLOW	15%	
Ano 0	(4.325) a)			(4.325)
" 1		800	0,8696	696
" 2		800	0,7561	605
" 3		800	0,6575	526
" 4		800	0,5718	457
" 5		800	0,4972	398
" 6		800	0,4323	346
" 7		800	0,3759	301
" 8		800	0,3269	262
" 9		800	0,2843	227
" 10	1.730	800	0,2472	625
				118

a) 652 quartos 5\* x 2.000 c.  
2.014 " 4\* x 1.500 c.



RENTABILIDADE INTERNA

AJUSTADA

	(1.000 c.) INVEST.	(1.000 c.) CASH FLOW	25%	
Ano 0	(4.325)			(4.325)
" 1		907	0,8000	726
" 2		1.018	0,6400	652
" 3		1.112	0,5120	569
" 4		1.209	0,4096	495
" 5		1.285	0,3277	421
" 6		1.364	0,2621	358
" 7		1.417	0,2097	297
" 8		1.472	0,1678	247
" 9		1.500	0,1342	201
" 10	1.730	1.529	0,1074	350
				(9)

Fundação Cuidar o Futuro



ORÇAMENTO FINANCEIRO

DESIGNAÇÃO	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
1. Origens de Fundos	4.766	1.307	1.258	1.232	1.329	1.405	1.484	1.537	1.592	1.620	1.649
1.1. Financiamentos a Longo Prazo	4.766	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2. " a Curto Prazo	-	400	240	120	120	120	120	120	120	120	120
1.3. Cash Flow	-	907	1.018	1.112	1.209	1.285	1.364	1.417	1.472	1.500	1.529
2. Aplicação de Fundos	4.766	1.116	936	1.010	1.360	1.465	1.441	1.395	1.329	1.243	1.029
2.1. Investimentos	4.325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2. Fundo de Maneio	-	360	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.3. Encargos Financeiros Longo Prazo	441	636	611	727	791	802	678	532	366	180	-
2.4. " " Curto Prazo	-	60	45	23	23	23	23	23	23	23	23
2.5. Reembolso Financiam. Longo Prazo	-	-	-	-	400	500	600	700	800	900	866
2.6. " " Curto Prazo	-	160	240	240	120	120	120	120	120	120	120
3. Saldo anual	-	191	322	222	(31)	(60)	43	142	263	377	620
4. Saldo Acumulado	-	191	513	735	704	644	687	829	1.092	1.469	2.089



V - BONIFICAÇÃO

As bonificações e os correspondentes taxas líquidas passam a ser as seguintes:

BONIFICAÇÃO E TAXAS LÍQUIDAS DO TIPO I

PRAZO PERÍODOS	Superior a 2 até 5 anos			Superior a 5 anos		
	BONI- FICAÇÃO	Taxa Líquida		BONI- FICAÇÃO	Taxa Líquida	
		Até 700 c. e Cooper.	Mais de 700 cont.		Até 700 c. e Cooper.	Mais de 700 cont.
PERÍODO DE UTILIZAÇÃO	0	18,75%	18,75%	0	19,75%	20,75%
1º Ano	10,5%	8,25%	9,25%	11,5%	8,25%	9,25%
2º Ano	6,5%	12,25%	11,25%	9,5%	10,25%	11,25%
3º Ano	6,5%	12,25%	13,25%	7,5%	12,25%	13,25%
4º Ano	4,5%	14,25%	15,25%	5,5%	14,25%	15,25%
5º Ano	1,5%	17,25%	18,25%	2,5%	17,25%	18,25%
6º Ano e SEGUINTE	-	-	-	-	19,75%	20,75%



RESUMO

O relançamento dos empreendimentos em curso citados exige um financiamento adicional de 1.645.000 contos.

A taxa interna de rentabilidade marginal é de 45%.

Por sua vez a taxa interna da rentabilidade a preços constantes é de 15% e taxa interna de rentabilidade ajustada é de 25%.

No cálculo dos encargos financeiros considerou-se que a taxa de juro aplicável é de 20,75% bonificada o que na prática se consubstanciará nas taxas seguintes:

1º ano	-	9,25 %
2º "	-	11,25 %
3º "	-	13,25 %
4º "	-	15,25 %
5º "	-	18,25 %
6º "	-	20,75 %

Considerou-se, ainda, que o período de reembolso é de 7 anos e que é concedido um período de carência de 3 anos.

Lisboa, 20.SET.79

