

## Sumário Executivo – Casa de Campo TETA

O Estudo da Casa de Campo TETA foi elaborado com base em pressupostos, específicos da tipologia de negócio (criação de alojamento de TER – Turismo no Espaço Rural, no caso, uma casa familiar não habitada há já algum tempo, a ser reabilitada e requalificada, com o intuito de a transformar num estabelecimento turístico, mantendo a ligação familiar e emocional do promotor à localidade), localização (em Ponte da Barca) e o contexto em que se desenvolve. Trata-se de pressupostos económicos, de exploração e de financiamento com base em informações do setor, em concreto na estrutura de custos (fixos e variáveis), bem como a carga fiscal de Portugal.

As características da Casa de Campo TETA determinantes para o estudo de viabilidade, são:

- O projeto prevê a reabilitação e ampliação de um edifício existente, um empreendimento TER / Casa de Campo, com 4 unidades de alojamento (quartos duplos com casa de banho);
- Contempla outros espaços que acrescentam valor, experiência e comodidade aos hóspedes: kitchenette; ginásio; sauna, banho turco e jacuzzi; piscina exterior; churrasqueira; parque automóvel coberto com estação de carregamento de viaturas elétricas;
- A localização próxima a recursos turísticos primários, posicionam-na bem para explorar: Turismo de Natureza; Náutico; Touring Cultural e Paisagístico; Gastronomia e Vinhos;
- Iniciará a sua atividade operacional com a abertura da unidade de alojamento em n+1, sendo os proveitos gerados a partir dessa data, provenientes do Alojamento dos turistas (Rev Par);
- A ocupação total por quarto no âmbito do TER em Ponte da Barca foi de 22,4% no ano n-1, tendo-se considerado: 93% desta taxa em n+1, 95% em n+2, 100% nos anos seguintes. Consideram-se épocas de preços diferentes: baixa, média, alta, dias especiais, promoção;
- A viabilidade do projeto foi determinada num período de 15 anos, assim, o investimento tem início no ano n (início do negócio), começando a laborar no ano n+1 (apenas em 6 meses).

O **investimento de €229 100** ocorrerá no ano n e n+1, com duração de 18 meses, e agrega-se em 5 grupos: i) Estudos e projetos; ii) obras de remodelação e adequação das infraestruturas; iii) Mobiliário, decoração e equipamentos; iv) Organização e TIC e v) Marketing e Promoção Digital.

O **financiamento** tem a seguinte distribuição: **25%** será **coberto por capitais próprios**; **32%** advirá do **Apoio ILE e/ou CIM**; **43%** do investimento será coberto pelo **financiamento bancário**.

Com **vendas previsionais de 76 169€** (ano15, ano cruzeiro), tomando como data o ano de referência do Projeto de Investimento (n) e atualizando o seu Cash-Flow de Exploração à taxa de 10,65%, conclui-se que o Valor Atual Líquido do Projeto de Investimento da Casa de Campo TETA ascende a 35 453 euros, a **Taxa Interna de Rentabilidade é a 13,5%** e o **Payback é de 11,7 anos**.

Acresce a identificação dos **fatores que determinam o sucesso deste negócio**: i) Localização; ii) Diferenciação e serviços complementares ao alojamento; iii) Hospitalidade; iv) Autenticidade; v) Rede de Parcerias; vi) Promoção e divulgação.