

RESUMO

O presente documento consiste no Relatório de Projecto do Mestrado de Finanças, realizado no Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa (ISCTE), e tem como objectivo a análise e aplicação da abordagem das Opções Reais enquanto método de avaliação de activos imobiliários hoteleiros.

Serão apresentados os vários critérios de avaliação tipicamente utilizados na avaliação de Hotéis: Critério do Rendimento, Critério da Comparação de Mercado e Critério dos Custos. Actualmente o Critério do Rendimento, com base no método do *Discounted Cash Flow* (DCF), é considerado pelo mercado enquanto o método conceptualmente mais apropriado para avaliar Hotéis.

No entanto, com este trabalho pretende-se demonstrar a aplicabilidade da abordagem das Opções Reais na avaliação de Hotéis.

A abordagem das Opções Reais calcula o valor da flexibilidade da gestão para adaptar as decisões em resposta a desenvolvimentos inesperados do mercado ou a oportunidades estratégicas que a gestão detecte. As empresas criam valor para os accionistas identificando, gerindo e exercendo as opções reais associadas com o seu portfólio de investimentos.

Para efeitos de demonstração das diferenças existentes entre as duas abordagens acima referidas, apresenta-se a avaliação de 2 Hotéis: Hotel X, assim designado pelo facto de o respectivo proprietário preferir manter a informação confidencial e o Hotel Altis Park do Grupo Altis.

De facto, os dois exercícios apresentados neste documento comprovam a aplicabilidade e utilidade da abordagem das Opções Reais no processo de avaliação de Hotéis. As opções reais consideradas na avaliação pela referida abordagem acrescentam valor aos activos em análise.

Palavras Chave: *Avaliação; DCF; Hotéis; Opções Reais*