



ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIOS

SUMÁRIO EXECUTIVO

Neste ponto deve-se fazer um sumário de toda a informação que será detalhada nos pontos seguintes. Deve ser claro, mas conter todos os aspetos essenciais, despertando o interesse para a leitura do restante documento por parte dos potenciais financiadores / investidores.

Pontos a ter em conta:

- Qual é o negócio? Nome, área de atividade e missão
- Perfil e experiência do empreendedor e da sua equipa e qual o seu contributo essencial e diferenciador para o sucesso do projeto.
- Mercado e concorrência: Qual o mercado potencial e o que nos diferencia da concorrência? O projeto é inovador? O que traz de novo?
- Quais os recursos necessários? Financeiros, humanos
- Qual o volume de negócios anual que se espera alcançar?

APRESENTAÇÃO DO PROJECTO E DO EMPREENDEDOR

Apresentação da empresa empreendedora e resumo da sua experiência.

Resumo do projeto - apresentação do produto / serviço

Como é que surgiu a ideia do projeto e como se enquadra na empresa?

De que forma a experiência e a competência do empreendedor e da sua equipa constituem fatores decisivos para o sucesso do projeto? Qual o seu conhecimento e experiência em relação ao projeto em concreto?

Pontos fortes e pontos fracos do projeto e antecipação das respostas necessárias a estes últimos.

Missão do negócio – o porquê do negócio em linhas gerais.



CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO E DOS CLIENTES ALVO

Qual o tamanho do mercado? Qual o seu comportamento histórico?

Quem são os clientes alvo? Qual a faixa etária, poder de compra, nacionalidade, etc.

Quem são os concorrentes?

Como é que o projeto e o serviço que se vai oferecer se posicionam no mercado e lidam com os desafios da concorrência? Quais as vantagens competitivas – preço, qualidade, localização?

PLANO DE ACÇÃO

Concretização das atividades a serem desenvolvidas – descrição das fases de implementação, incluindo aspetos como as obras e o equipamento, as licenças, a promoção, a contratação e formação da equipa de exploração do projeto, etc.

Para cada ação necessária é importante prever o tempo e outros recursos necessários,

É ainda essencial, de forma a minimizar o risco do projeto, antecipar os possíveis pontos críticos, ou seja, as dificuldades e constrangimentos que se podem encontrar, quais as respostas a esses riscos e consequente reflexo no tempo e recursos previstos à partida.

GESTÃO E CONTROLO DO NEGÓCIO

Como será controlado o negócio, uma vez iniciado?

Qual a equipa envolvida? Que função desempenhará cada elemento?

Que tipo de informação se deverá produzir e analisar periodicamente?

ANÁLISE ECONOMICO-FINANCEIRA – utilização da matriz

- Pressupostos assumidos – taxas de juro, taxas de atualização, taxa de IRC + derrama, taxa de crescimento dos preços, prazo de análise do projeto, etc.

- Investimento necessário (aquisição e obras no imóvel, equipamento, etc)

INVESTIMENTO NO IMÓVEL				
Aquisição				
	Ano de aquisição	1	Tx. Amortização	Amortização anual
	Valor da escritura	110 000		
	IMT	10 000		
	Imposto do Selo	880		
	Custos de escritura	2 000		
	Outros gastos de aquisição			
		<u>122 880</u>		
Obras de requalificação / construção				
	Ano de realização	1		
	Projectos de arquitectura / engenharia	5 000		
	Licenciamento	5 000		
	Obra / empreitada	75 000		
		<u>85 000</u>		
		<u>207 880</u>		
	Terreno (25% do total de aquisição)	30 720		
	Edifício	177 160	2%	3 543
Equipamento básico				
	Ano de realização	1		
	Mobiliário	20 000	12,50%	2 500
	Equipamento diverso	20 000	2,00%	400
	Louças	10 000	33,33%	3 333
	Roupas	10 000	50,00%	5 000
		<u>60 000</u>		<u>11 233</u>
Investimentos anuais				
	A partir do ano	2		
	Diversos	5 000	10,00%	500

**- Gastos anuais esperados: descrição e justificação**

GASTOS ANUAIS					
<u>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</u>					
				Valor mensal	Valor anual
Publicidade e propaganda				200	2 400
Vigilância e segurança				500	6 000
Honorários					-
Comissões					-
Conservação e reparação				100	1 200
Ferramentas e outros materiais				50	600
Electricidade / gás / água				400	4 800
Comunicações				100	1 200
Seguros					1 000
Limpeza, higiene e conforto				250	3 000
Outros					500
				1 600	20 700
<u>GASTOS COM PESSOAL</u>					
	N.º Funcionários por escalão	Remuneração base mensal	Encargos SS	Outras remunerações mensais	Gastos anuais
Rendimento escalão 1	2	600	143	100	23 590
Rendimento escalão 2	1	800	190	100	15 260
Rendimento escalão 3			-		-
Rendimento escalão 4			-		-
					38 850
Seguro AT					500
Outros gastos - fardamento / formação					1 000
					40 350
<u>OUTROS GASTOS E PERDAS</u>					
Impostos - IMI / AIMI					2 000
Outros					
					2 000

- Rendimentos anuais esperados: descrição e justificação (nomeadamente do preço)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ALOJAMENTO					
Ano de início de exploração					2
	N.º de fracções por tipo	Preço / noite (sem IVA)	Tx. Ocupação %	Valor anual por fracção	Valor anual por tipo de fracção
Fracções tipo 1	3	80	50%	14 600	43 800
Fracções tipo 2	2	100	50%	18 250	36 500
Fracções tipo 3	1	120	50%	21 900	21 900
Fracções tipo 4				-	-
Fracções tipo 5				-	-
				Total estimado de serviços anuais:	102 200



- Projeção dos cash-flows. Podendo ser apresentados vários cenários.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
INVESTIMENTO EM CAPITAL FIXO / INVENTÁRIOS						
Gastos de aquisição	122 880	-	-	-	-	-
Obras de requalificação / construção	85 000	-	-	-	-	-
Equipamento básico	60 000	-	-	-	-	-
Outros investimentos anuais	-	5 000	5 000	5 000	5 000	-
	267 880	5 000	5 000	5 000	5 000	-
FLUXOS DE FINANCIAMENTO						
Financiamento obtido	100 000	-	-	-	-	-
Reembolso do empréstimo	-	6 667	6 667	6 667	6 667	-
Capital em dívida no final do ano	100 000	93 333	86 667	80 000	73 333	-
Juros	2 500	4 833	4 500	4 167	3 833	-
	97 500	11 500	11 167	10 833	10 500	-
RESULTADOS OPERACIONAIS						
Vendas e serviços prestados	-	102 200	102 200	102 200	102 200	-
Fornecimentos e serviços externos	-	20 700	20 700	20 700	20 700	-
Gastos com pessoal	-	40 350	40 350	40 350	40 350	-
Outros rendimentos e ganhos	-	-	-	-	-	-
Outros gastos e perdas	-	2 000	2 000	2 000	2 000	-
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-	2 000	39 150	39 150	39 150	-
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-	14 776	15 276	10 276	6 943	6 943
Resultados operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	-	16 776	23 874	28 874	32 207	32 207
Juros e gastos similares suportados	-	2 500	4 833	4 500	4 167	3 833
Resultados antes de impostos	-	19 276	19 040	24 374	28 040	28 373
Imposto sobre o rendimento do período	-	-	3 998	5 118	5 888	5 958
Resultado líquido do período	-	19 276	15 042	19 255	22 152	22 415

Resultados operacionais (EBIT - Imposto)	-	16 776	19 875	23 755	26 318	26 248
Depreciações e amortizações	-	14 776	15 276	10 276	6 943	6 943
Meios libertos do projecto	-	2 000	35 152	34 032	33 262	33 192
Varição de saldos de inventários	-	-	-	-	-	-
Varição de saldo de clientes (+)	-	-	-	-	-	-
Varição de saldo de fornecedores (-)	-	-	-	-	-	-
Investimento em Fundo de Maneio	-	-	-	-	-	-
Varição do investimento em Capital Fixo	-	267 880	5 000	5 000	5 000	5 000
Investimento em Capital Fixo	-	267 880	5 000	5 000	5 000	5 000
FCF	-	269 880	30 152	29 032	28 262	28 192
Empréstimos obtidos	-	100 000	-	-	-	-
Reembolso do empréstimo	-	-	6 667	6 667	6 667	6 667
Juros	-	2 500	4 833	4 500	4 167	3 833
FCFE	-	172 380	18 652	17 865	17 428	17 692
Taxa de Actualização R = Rf + Bu*(Rm-Rf)	-	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%
Factor actualização	-	1,000	1,076	1,158	1,247	1,342
Fluxos actualizados	-	172 380	17 329	15 422	13 978	13 184
VAL	7 010					
TIR	7%					

- Qual a parte do financiamento assegurada pelo empreendedor e consequentemente qual o financiamento externo necessário? Quando terão de ocorrer as entradas de fundos? A linha do FCFE (free cash flow to equity) evidencia os fundos que o empreendedor terá de assegurar e quando, mediante o financiamento externo definido, informando ainda quando é que o projeto gera fluxos de caixa positivos.



ANÁLISE ECONOMICO-FINANCEIRA – exemplo de utilização da matriz

Pressupostos assumidos

- taxas de atualização: $R = R_f + B_u \cdot (R_m - R_f) = 7.63\%$

R_f: tx ativos s/ risco: foi utilizada a tx rendibilidade de Obrigações do tesouro a 10 anos (9/2017 fonte: BP): 2.63%

(R_m-R_f): Prémio de risco de mercado: 5%

B_u: indicador da relação entre o risco do projeto e o risco do mercado: usar 1 se não conhecer

- taxas de IRC + derrama: deve ser consultado o artigo 87.º do CIRC e a tabela de taxas de derrama municipal publicadas pela autoridade tributária.

Foi considerado aplicável o n.º 1 do artigo 87.º: taxa de IRC: 21%

Foi considerada a taxa normal da derrama municipal estabelecida para o concelho do Porto: 1.5%

- taxa anual de variação dos preços: 1%

Investimento

Aquisição

- Valor de aquisição: o valor do contrato de compra é de 360.000€, sendo o valor patrimonial tributário (VPT) de 290.000€

- IMT, considera-se que:

- não estão preenchidas as condições prévias de isenção de IMT previstas no artigo 7.º CIMT (isenção pela aquisição de prédios para revenda);

- incide sobre o maior entre o valor constante no contrato e o VPT;

- a taxa aplicável é a prevista no artigo 17.º CIMT, n.º 1, d): aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%

- Imposto do selo: verba 1.1 da Tabela do IS: 0,8% sobre o valor do contrato

- Custos de escritura: relativos a registos prediais e honorários de notário



- Outros custos de aquisição:
 - Indeminização a inquilinos: 20.000€
 - Honorários de advogado: 5.000€

Obras de requalificação

- Realizadas no ano 1
- Projetos de arquitetura / engenharia / outras especialidades (por exemplo geologia)
- Licenças
- Orçamento da obra
- IVA: considerou-se que a obra se enquadrava na verba 2.23 da Lista I – taxa reduzida (2.23 - *Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ...*)

Financiamento

Valor do financiamento: 250.000€

Reembolso: considera-se que o capital terá de ser reembolsado até 5 anos, tendo como limite o ano em que ocorra a venda (ao alterar o ano de venda, voltar a este ponto para corrigir o prazo de reembolso). Não foi considerado prazo de carência e a taxa de juro será de 6%.

Gastos anuais

Os gastos anuais são estimados a preços do ano 1 e atualizados para os anos seguintes à taxa de crescimento dos preços.

IMI / AIMI: sobre o VPT

IMI: nos termos do artigo 112.º do CIMI, a taxa a aplicar a prédios urbanos já avaliados situa-se entre 0.3% e 0.45%. No concelho do Porto a taxa a liquidar em 2017 é de 0.324%
290.000€ x 0.324%

AIMI: nos termos do artigo 135-F.º do CIMI, é aplicada a taxa de 0,4 % às pessoas coletivas
290.000€ x 0.4%



Venda

Estima-se que a venda ocorrerá no ano 3

O valor de venda estimado a preços do ano 1 é de 700.000€

A comissão de mediação de venda será de 5% + IVA.

INVESTIMENTO NO IMÓVEL			
Aquisição			
Ano de aquisição	1		
Valor da escritura			360 000
IMT			23 400
Imposto do Selo			2 880
Custos de escritura			600
Outros gastos de aquisição			25 000
IVA			
			411 880
Obras de requalificação / construção			
Ano de realização das obras	1		
Projectos de arquitectura / engenharia / outras especialidades			
Licenciamento			10 000
Obra / empreitada			5 000
IVA			75 000
			4 500
			94 500
			506 380
FINANCIAMENTO			
Valor do financiamento bancário			250 000
Reembolso empréstimo	Prazo		3
	Prazo de carência de capital (anos)		-
	Taxa de juro anual fixa %		6%
GASTOS ANUAIS (a preços do ano 1)			
Fornecimentos e serviços externos			
Seguros			1 000
Outros gastos anuais			500
IVA			
			1 500
Outros gastos e perdas			
IMI / AIMI			2 100
			2 100
VENDA			
Ano de venda	3		
Valor de venda estimado			700 000
Gastos de mediação	Comissão s/preço de venda %	5%	35 000
	IVAs/comissão		8 050
Imposto s/ rendimento (tx irc + derrama)		22,5%	



Projeção dos cash-flows.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
INVESTIMENTO EM CAPITAL FIXO / INVENTÁRIOS					
Gastos de aquisição	411 880	-	-	-	-
Obras de requalificação / construção	94 500	-	-	-	-
Desinvestimento / venda	-	-	506 380	-	-
	506 380	-	506 380	-	-
FLUXOS DE FINANCIAMENTO					
Financiamento obtido	250 000	-	-	-	-
Reembolso do empréstimo	83 333	83 333	83 333	-	-
Capital em dívida no final do ano	166 667	83 333	-	-	-
Juros	5 000	7 500	2 500	-	-
	161 667	90 833	85 833	-	-
RESULTADOS OPERACIONAIS					
Vendas e serviços prestados					
Fornecimentos e serviços externos	- 1 500	- 1 515	44 580	-	-
Gastos com pessoal	-	-	714 070	-	-
Outros rendimentos e ganhos	-	-	2 121	-	-
Outros gastos e perdas	- 2 100	- 2 121	506 380	-	-
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	- 3 600	- 3 636	163 110	-	-
Gastos/reversões de depreciação e de amortização					
Resultados operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)	- 3 600	- 3 636	163 110	-	-
Juros e gastos similares suportados	- 5 000	- 7 500	2 500	-	-
Resultados antes de impostos	- 8 600	- 11 136	160 610	-	-
Imposto sobre o rendimento do período	-	-	36 137,22	-	-
Resultado líquido do período	- 8 600	- 11 136	124 473	-	-

Resultados operacionais (EBIT - Imposto)	- 3 600	- 3 636	126 973	-	-
Depreciações e amortizações	-	-	-	-	-
Meios libertos do projecto	- 3 600	- 3 636	126 973	-	-
Variação de saldos de inventários	506 380	-	506 380	-	-
Variação de saldo de clientes (+)	-	-	-	-	-
Variação de saldo de fornecedores (-)	-	-	-	-	-
Investimento em Fundo de Maneio	506 380	-	506 380	-	-
Investimento em Capital Fixo					
FCFF	- 509 980	- 3 636	633 353	-	-
Empréstimos obtidos	250 000	-	-	-	-
Reembolso do empréstimo	83 333	83 333	83 333	-	-
Juros	5 000	7 500	2 500	-	-
FCFE	- 348 313	- 94 469	547 519	-	-
Taxa de Actualização $R = R_f + B_u \cdot (R_m - R_f)$	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%
Factor actualização	1,000	1,076	1,158	1,247	1,342
Fluxos actualizados	- 348 313	- 87 772	472 642	-	-
VAL	36 558				
TIR	13%				



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Concluimos que o projeto é atrativo pois:

- o Valor atualizado líquido dos fluxos de caixa é positivo em 36.558€.
- a Taxa interna de rentabilidade é de 13%, superior à taxa de atualização definida (7.63%), que representa a rentabilidade mínima exigível para avançar com o projeto.

Em termos de tesouraria, a análise da linha do “free cash flow to equity” FCFE, indica que no ano 1 será necessária a disponibilização de 348.313€ de capitais próprios e no ano 2 serão necessários mais 94.469€. Enquanto no ano 3, ano em que ocorre a venda, se recuperam 547.519€. O VAL resulta da atualização desses valores, à taxa