



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

ATUALIZAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA  
E ECONÔMICO-FINANCEIRA

DEZEMBRO 2023

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO - CIC  
CONDO-HOTÉIS - CONDOMÍNIO FLORÊNCIO DE ABREU - LUZ/SP

Cliente:



Realização:



DEZEMBRO 2023

## TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se da atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa TARJAB INCORPORADORA entre os meses de **Dezembro de 2023**, que desenvolveu o projeto de um hotel no Centro Histórico de São Paulo. O estudo segue a metodologia da publicação *Hotels & Motels Valuation and Market Studies* do Appraisal Institute.

A **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING**, localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 – Edifício Praça Pamplona – Jardim Paulista – 01405-900/ São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado na Rua Florêncio de Abreu, 752 – Centro Histórico de São Paulo/SP.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório. Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por empreendimentos do mesmo padrão do analisado.

## TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.

A Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções. Dessa forma, reitera que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidor nesse projeto.

A Tarjab Incorporadora pagou à Caio Calfat Real Estate Consulting a título de remuneração por assessoria em investimentos hoteleiros o montante total de R\$ 102.500,00. Desse total, R\$ 20.000,00 referem-se a presente atualização do estudo de viabilidade.

As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Dezembro de 2023

  
Caio Sérgio Calfat Jacob

  
Alexandre Pereira Mota

## CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

### **Caio Calfat**

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 700 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por seis mandatos consecutivos (de 2012 a 2026) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau ([www.visitesaopaulo.com](http://www.visitesaopaulo.com)) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2023) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2025) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil ([www.adit.com.br](http://www.adit.com.br)), tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011 a 2019).

## CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

### **Alexandre Mota**

É graduado no curso de Tecnologia em Hotelaria do Senac São Paulo, com pós-graduação em Gestão de Meios de Hospedagem pela mesma instituição, e em Gestão Mercadológica em Turismo e Hotelaria pela ECA/USP (Escola de Comunicação e Arte da Universidade de São Paulo). Também é mestre em hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

No mercado, atuou como gerente geral de hotel e controller de grandes bandeiras internacionais e redes independentes. Trabalhou em diversas consultorias nas quais foi o responsável técnico para estudos de mercado, de viabilidade financeira e econômica em mais de 200 projetos. Além de diretor na Caio Calfat Real Estate Consulting, é professor para os cursos de pós-graduação da Universidade Anhembi Morumbi e da Fundação Instituto de Administração (FIA).

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM		
Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Eretez Copacabana	2015	Best Western Eretez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
Três Figueiras Sênior Residence	2020	Três Figueiras Sênior Residence
Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife



A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

### **Atuação**

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

## CLIENTES E PARCEIROS

### Mercado Hoteleiro



## CLIENTES E PARCEIROS

### Mercado Imobiliário



## CLIENTES E PARCEIROS

## Demais parceiros



**A METODOLOGIA ESCOLHIDA:** Os estudos já realizados nos últimos 03 anos (página 8) e o estudo em apresentação, obedecem à base metodológica do roteiro do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies**, recomendado pelo **Appraisal Institute** e citado como modelo adequado pelo **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados**, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

- Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- Pesquisa e levantamento de dados, sociais, políticos e econômicos;
- Levantamento de hotéis concorrentes;
- Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;
- Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.

## COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

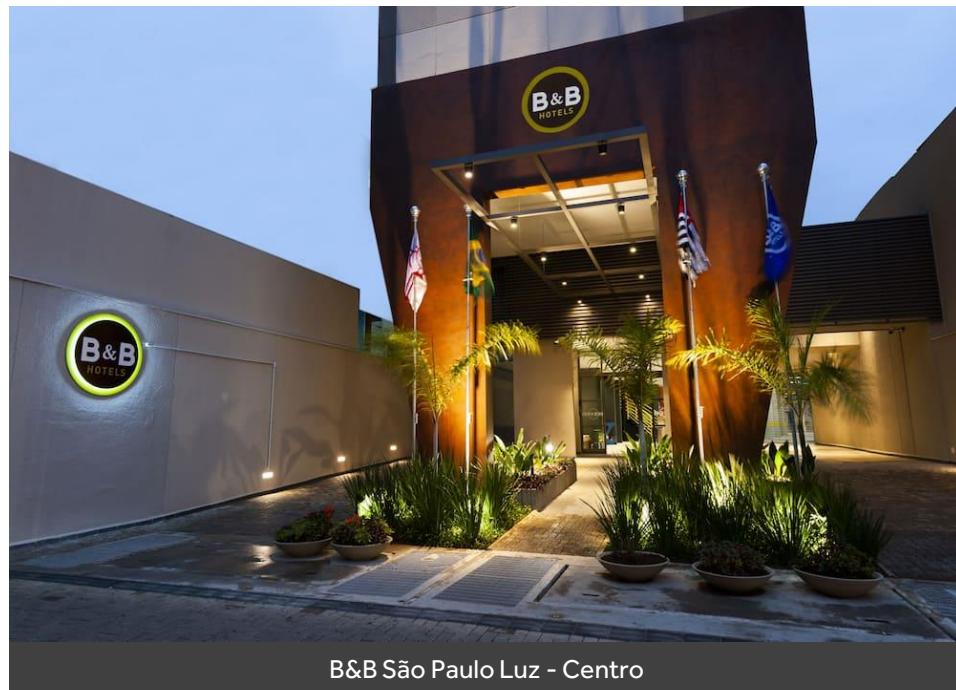
- O projeto foi concebido como um hotel econômico, operado com marca B&B.
- A marca é de propriedade da B&B Hotels.
- A B&B Hotels é uma companhia francesa, considerada colíder no mercado Europeu de hotelaria econômica.
- A B&B administra mais de 650 hotéis distribuídos na França, na Alemanha, na Itália, na Polônia, na República Checa, em Portugal e no Marrocos. No Brasil, está presente no Rio de Janeiro, Uberlândia, São José dos Campos e São Paulo.
- O hotel em estudo (já em operação) tem 292 Uhs ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4591/64.



## COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

A rede hoteleira foi definida pelos seguintes critérios:

- Reconhecimento de Marca: A B&B pertence à B&B Hotels. Atualmente a rede conta com 22.000 Uhs e possui forte presença na Europa.
- Canais de Distribuição: a B&B Hotels é uma rede internacional que atua e possui canais de distribuição e comunicação mundiais.
- Conhecimento do mercado no Estado de São Paulo: a B&B Hotels está iniciando a atuação no país e já possui uma operação em São Paulo e São José dos Campos. São Paulo, um dos principais destinos do país, é considerado um mercado estratégico para difundir a marca aos brasileiros e aos estrangeiros que visitam a cidade.



Contrato de Investimento Coletivo – CIC Condomínio Florêncio de Abreu – São Paulo - SP	
Rede /Administração	B&B Hotels
Bandeira	B&B
Categoria	Econômico
UHs	292
Inauguração	Fevereiro de 2020 – o hotel suspendeu operações entre março e agosto de 2020 devido a pandemia de COVID-19. Retomou as atividades em setembro de 2020.

A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados – SECOVI – SP e às orientações metodológicas do Hotels & Motels Valuations and Market Studies – Appraisal Institute. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry. MA.



## ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O município de São Paulo é o maior gerador de riqueza do país: representa mais de 10% do PIB total do Brasil.
- A disparidade com a segunda cidade é grande, tendo São Paulo mais do dobro do PIB do Rio de Janeiro (R\$ 331.279.902 em 2020).
- Também se destaca como a cidade mais populosa, ultrapassando a marca de 11 milhões de habitantes.
- A capital do estado é considerada o maior centro financeiro do Brasil e é sede das principais indústrias e empresas do país. Sua estrutura de comércio e serviços se destaca como a mais completa, com opções disponíveis 24 horas por dia.

Região Metropolitana de São Paulo							
Item	Cidade	População (2010)	População (2022)*	TCM	PIB (2020)	%	Área em km²
1	São Paulo	11.253.503	11.451.999	1,76%	748.759.007	60,45%	1.521
2	Osasco	666.740	728.615	9,28%	76.311.814	6,16%	65
3	Guarulhos	1.221.979	1.291.771	5,71%	65.849.311	5,32%	319
4	Barueri	240.749	316.473	31,45%	51.254.572	4,14%	66
5	São Bernardo do Campo	765.463	810.729	5,91%	48.614.342	3,92%	410
6	Santo André	676.407	748.919	10,72%	29.440.477	2,38%	176
7	Cajamar	64.114	92.689	44,57%	20.798.646	1,68%	131
8	Mauá	417.064	418.261	0,29%	17.127.383	1,38%	62
9	Mogi das Cruzes	387.779	451.505	16,43%	16.964.027	1,37%	713
10	Diadema	386.089	393.237	1,85%	15.057.235	1,22%	31
11	Cotia	201.150	274.413	36,42%	14.039.984	1,13%	324
12	São Caetano do Sul	149.263	165.655	10,98%	13.960.695	1,13%	15
13	Embu das Artes	240.230	250.691	4,35%	13.834.413	1,12%	70
14	Suzano	262.480	307.429	17,12%	12.674.723	1,02%	206
15	Itapevi	200.769	232.297	15,70%	12.584.181	1,02%	83
16	Demais municípios	2.550.196	2.797.237	9,69%	81.450.682	6,58%	3.659
Total		19.683.958	20.742.587	100%	1.238.721.49	100%	7.621

\*População no último censo (2022).

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE - Cidades estimativa para 2022)

Rubrica do responsável pelo estudo

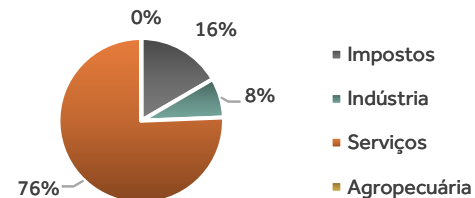
## SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Em termos econômicos, o turismo participa de forma significativa no crescimento da cidade. O principal contribuinte para a formação do PIB de São Paulo é o setor de Serviços (no qual o turismo se insere), seguido dos setores de Impostos e Indústria.
- Segundo o índice Mensal de Atividade do Turismo (IMAT), no ano de 2022, o índice de crescimento do turismo na capital paulista teve alta de 21%, em comparação ao ano de 2020, apontando a volta dos empregos gerados pelo setor. O volume de contratações está relacionado ao gradativo aumento do volume da demanda de eventos, aeroportos, rodoviárias e agências.
- O PIB da cidade complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2021 (5%) e de 2022 (2,9%), segundo dados colhidos em [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br), tem TCM de -1,6% (ao ano) entre 2014 e 2022.

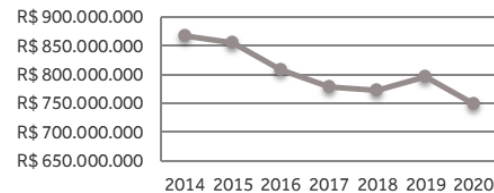
Empresas		Pessoal Ocupado		Índice Firjan		IDH	
2021	681.246	2021	5.852.375	2016	0,8370	2010	0,805
2016	569.870	2016	5.634.681	2011	0,8770	2000	0,733
TCM*	3,6%		0,8%		-0,9%		0,9%

\*TCM = Taxa de Crescimento Médio

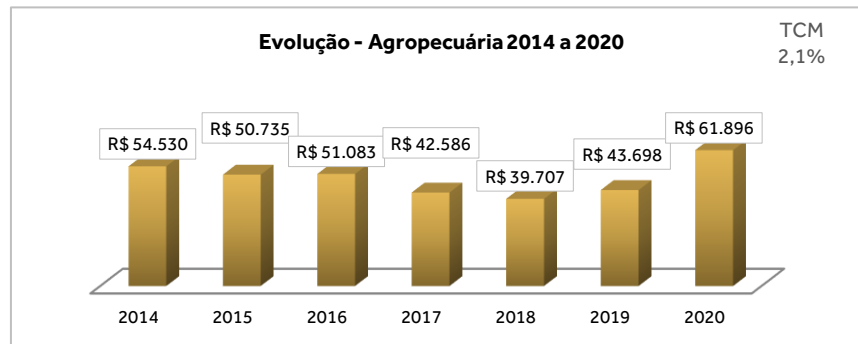
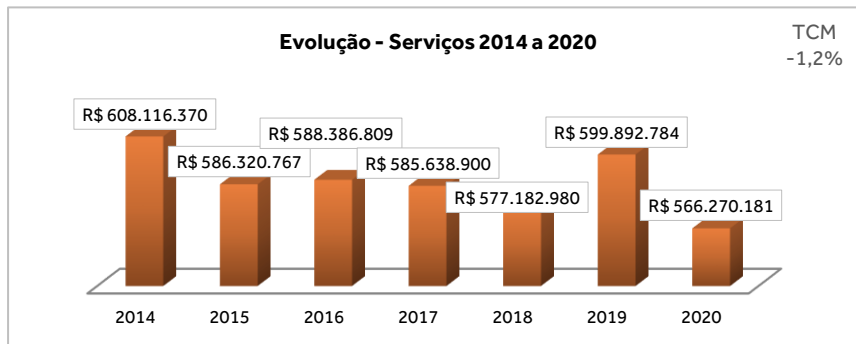
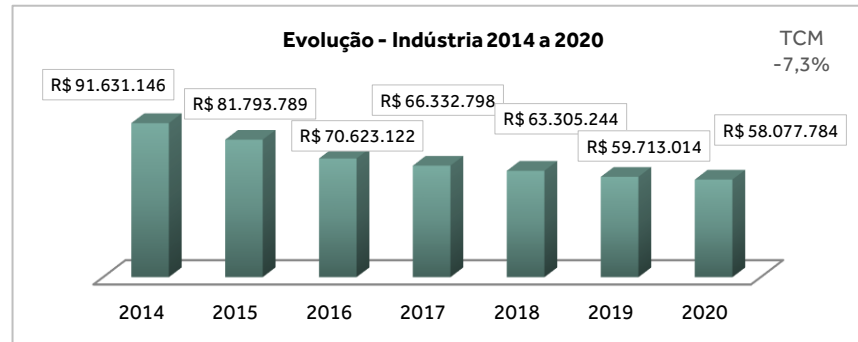
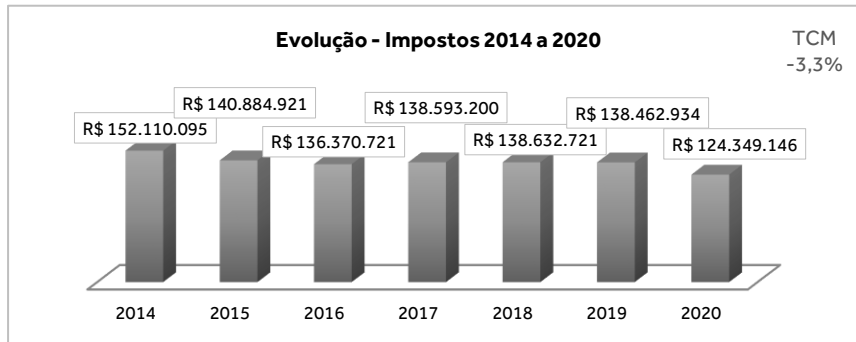
### Distribuição do PIB por setor (2020)



### Evolução do PIB (R\$) | 2014 a 2020



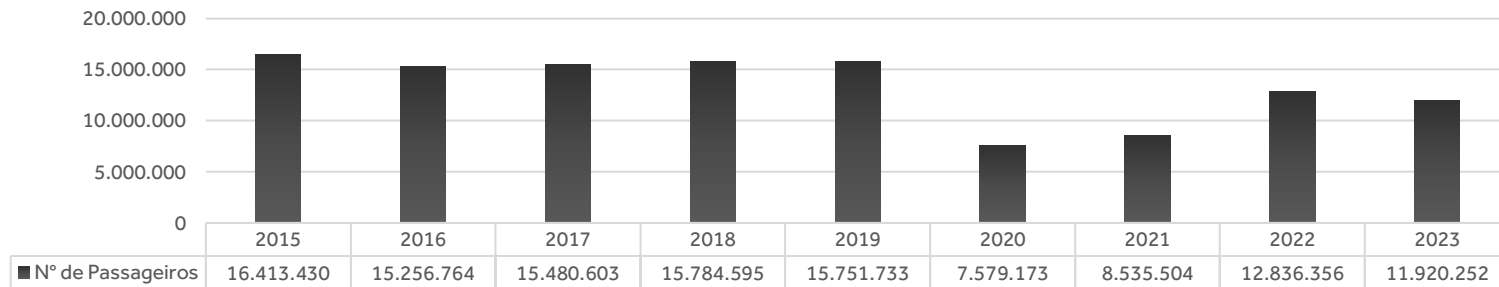
## SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)



## SÃO PAULO – TRANSPORTE

- São Paulo abriga o maior sistema de transporte público do Brasil. Atualmente a cidade é servida por um sistema integrado composto por 6 linhas de metrô que somam 91 estações, por trens administrados pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) que dispõe de 96 estações distribuídas em 23 municípios, além, de contar com uma frota de 15 mil ônibus que circulam em 1.314 linhas.
- A cidade ainda abriga o Terminal Rodoviário do Tietê (localizado a 2,8 km do terreno em estudo), considerado o maior terminal rodoviário do país, com movimentação aproximada de 90 mil passageiros por dia. São 89 plataformas que atendem cerca de 300 linhas de ônibus com rotas iniciadas em 1.033 cidades. O terminal é administrado pela Socicam Terminais, empresa responsável também pela gestão dos terminais rodoviários da Barra Funda e de Jabaquara. Juntos, os três terminais movimentaram quase 13 milhões de passageiros no ano de 2022, 7,5 milhões de passageiros no ano de 2020 e no ano de 2021, 8,5 milhões. O número de passageiros do ano de 2023 é de janeiro a outubro e os meses de novembro e dezembro será aquecido o que pode ultrapassar os números de 2022.

**Terminais Rodoviários | Tietê, Jabaquara e Barra Funda (2015 - 2022)**

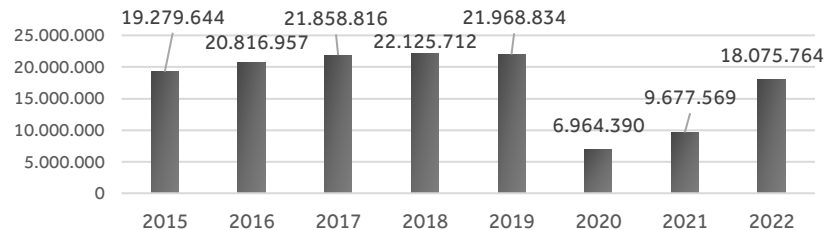


## SÃO PAULO – AEROPORTOS DE SÃO PAULO

### Aeroporto de Congonhas

- Distância do terreno em estudo: 13,1 km (aproximadamente 30 minutos de automóvel).
- Movimentação: Em 2022 registrou movimento de 18.075.756 passageiros (embarque + desembarque), um aumento de 6,24% em relação ao ano de 2021. Queda média anual entre 2015 e 2022 0,9% .

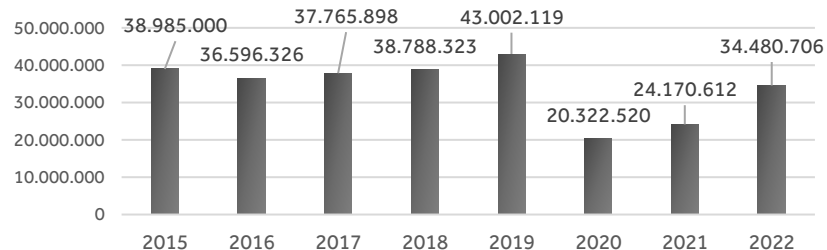
Movimentação de Passageiros Aeroporto de Congonhas | 2015 a 2022



### GRU Airport – Aeroporto Internacional de São Paulo

- Distância do terreno em estudo: 23,3 km (aproximadamente 40 minutos de automóvel).
- Movimentação: Em 2022 registrou movimento de 34.480.706 passageiros (embarque + desembarque), um aumento de 11,5% em relação ao ano de 2021. Queda média anual entre 2015 e 2022 1,7%.

Movimentação de Passageiros GRU Airport | 2015 a 2022



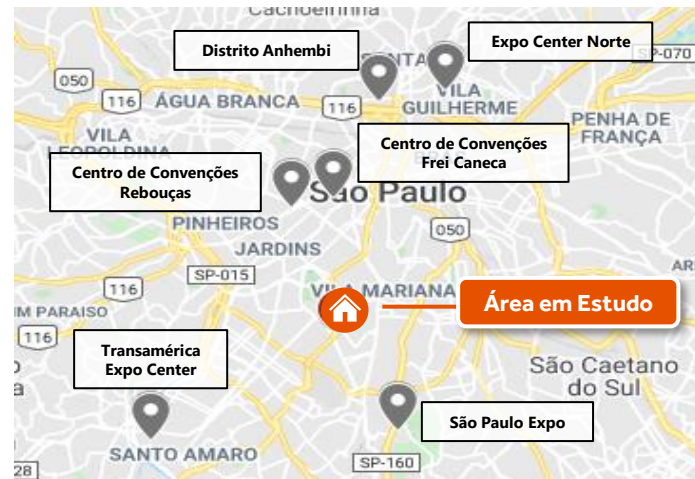
## SÃO PAULO - TURISMO

- Segundo o Ministério do Turismo, em 2020 a cidade de São Paulo recebeu mais de 15 milhões de visitantes por ano, sendo os principais motivos:
  1. Lazer (51,3%);
  2. Negócios, Eventos e Convenções (20,2%);
  3. Visita a parentes e amigos (25,2%);
  4. Outros (3,3%).
- Centro financeiro da América Latina, a cidade também abriga o maior complexo hoteleiro da América Latina e o mais completo centro hospitalar do país.
- A maior cidade do Brasil também concentra o maior polo cultural em seu território. Um dos municípios mais diversos do país, abriga imigrantes de todas as partes do mundo, mais de 70 nacionalidades, que carregam suas tradições e as mantêm viva pela cidade através da gastronomia, religião, arquitetura e diversificadas manifestações culturais.
- Atrações culturais: São Paulo possui 101 museus, 282 salas de cinema, 182 teatros, 146 bibliotecas e cerca de 40 centros culturais, além das inúmeras festas populares e feiras que acontecem em suas ruas.
- Gastronomia diversa: entre os seus mais de 15 mil restaurantes e 20 mil bares, a cidade oferece opções culinárias de 52 países.
- Turismo de compras: São Paulo possui mais de 50 shoppings centers e cerca de 60 ruas de comércio temático, com opções variadas, desde as luxuosas às populares, como a Rua Oscar Freire, com mais de 200 lojas de renomadas grifes nacionais e internacionais e a Rua 25 de Março, o maior conglomerado comercial popular a céu aberto da América Latina, com mais de três mil lojas.

## SÃO PAULO - EVENTOS

- Dentre os principais espaços de eventos da cidade, pode-se destacar o São Paulo Expo, o Expo Center Norte, o Centro de Convenções Rebouças, o Anhembi, Centro de Convenções Frei Caneca e o Transamérica Expo Center.
- Juntos, os eventos que serão sediados nos 6 equipamentos absorverão 69,96% do total de eventos do Calendário de 2024 do São Paulo Convention & Visitors Bureau.

Calendário São Paulo Convention & Visitors Bureau 2024		
Nº	Principais Espaços de Eventos	Nº de Eventos
1	São Paulo Expo	57
2	Expo Center Norte	46
3	Centro de Convenções Rebouças	30
4	Anhembi	18
5	Centro de Convenções Frei Caenca	57
6	Transamérica Expo Center	11
<b>Total Principais Espaços</b>		<b>219</b>



Espaço de Eventos	Distância*	Tempo
Anhembi	4,7 km	10 min
Centro de Convenções Frei Caneca	4,8 km	11 min
Centro de Convenções Rebouças	7,3 km	20 min
Expo Center Norte	4,9 km	15 min
São Paulo Expo	15,6 km	30 min
Transamérica Expo Center	20,4 km	45 min

\*A partir do terreno em estudo

Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

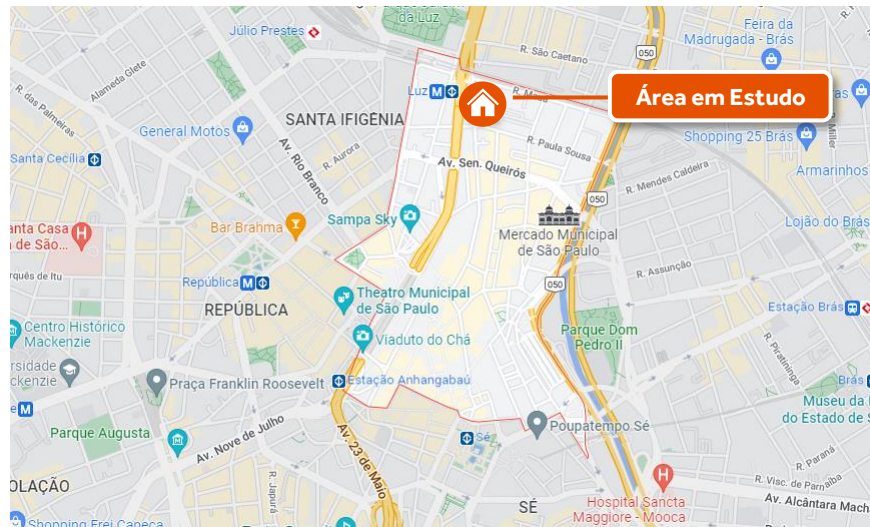


## SÃO PAULO - EVENTOS

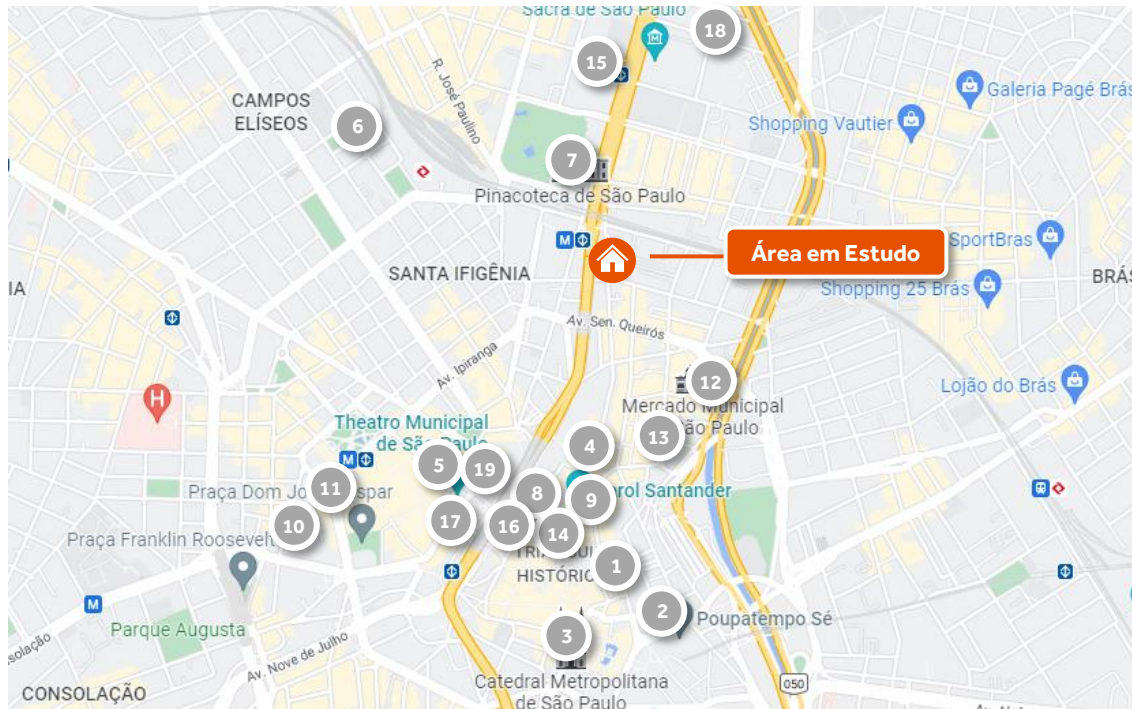
- No calendário da São Paulo Convention & Visitors Bureau, para o ano de 2024 estão previstos 313 eventos corporativos (Última atualização dos números em 29/11/2023).
- São Paulo é referência por reunir um conjunto de fatores favoráveis a esse posicionamento. Além da qualidade e diversidade de estruturas dos equipamentos de convenções, feiras e exposições, a capital é considerada o principal centro financeiro e corporativo do país. Outros contribuintes para essa relevância é a diversidade em opções de entretenimento, de gastronomia e de produtos hoteleiros. Além desses, a cidade possui condições de logística favoráveis, dentre elas a proximidade com o maior aeroporto do país.
- A principal entidade sem fins lucrativos considerada referência no monitoramento, promoção e fomentação do turismo e do mercado de eventos da cidade é o São Paulo Convention & Visitors Bureau – Visite São Paulo. Inaugurado há 39 anos, é considerado o primeiro Convention & Visitors Bureau da América do Sul e atualmente conta com aproximadamente mais de 600 associados. De acordo com a entidade, a capital conta com cerca de 1.027.869 m<sup>2</sup> em espaços para a realização de eventos – números apenas dos associados ao Visite São Paulo. Assim como as fontes acima citadas, o Visite São Paulo compila informações do associados e mantém o calendário de eventos anual publicado.
- Em entrevista com o Gerente Operacional do hotel B&B São Paulo Luz em 2022, foi informado que em virtude dos eventos que seguiam em retomada após o período de aproximadamente dois anos de distanciamento social, o hotel mantinha taxa de ocupação chegando a 80% em períodos de alta. Em 2023 os eventos não tiveram mais impacto da covid-19, a taxa de ocupação acumulada até novembro deste ano é de 56,89%, com períodos de altas com 71 a 72% de ocupação. Esse é um importante mercado que influencia diretamente nas projeções de ocupação e de diária média do hotel em estudo.

## MICRORREGIÃO- CENTRO HISTÓRICO

- O Centro Histórico de São Paulo é formado pelos distritos da Sé e República. Nele, se encontram a maior parte dos edifícios que simbolizam a história da cidade.
- Localiza-se na zona central de São Paulo e é administrado pela Subprefeitura da Sé. Possui 80.632 habitantes, com renda média mensal de R\$2.335,54.
- A região é ponto de entroncamento das vias principais do município, e também a região mais bem servida de transporte público, sendo atendida por linhas de metrô (1 Azul, 3 Vermelha, 4 Amarela), que dão acesso à todo o sistema da rede de trens e metrô da cidade, 5 terminais urbanos que juntos disponibilizam 140 itinerários de transporte público que acessam todas as regiões.
- Possui perfil misto, comercial e residencial, além de diversificada oferta de bares, restaurantes, museus, centros culturais e escritórios governamentais do município de São Paulo.
- Pontos Turísticos: Pateo do Collégio, Museu da Cidade de São Paulo, Catedral da Sé, Mosteiro São Bento, Theatro Municipal, Edifício Martinelli, Edifício Copan, Mercado Municipal, Rua 25 de Março, Centro Cultural Banco do Brasil, Museu Memorial Bovespa, Viaduto do Chá, Edifício Altino Arantes (Farol Santader), Estação da Luz, Museu da Língua Portuguesa, Terraço Itália, Vale do Anhangabaú, Sala São Paulo e Pinacoteca.



## MICRORREGIÃO - CENTRO HISTÓRICO – PONTOS TURÍSTICOS



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Pateo do Collegio	4,8 km	15 min
2	Museu da Cidade de São Paulo	4,6 km	15 min
3	Catedral da Sé	4,2 km	13 min
4	Mosteiro São Bento	2,4 km	10 min
5	Theatro Municipal de São Paulo	3,5 km	15 min
6	Sala São Paulo	2,9 km	12 min
7	Pinacoteca	1,5 km	5 min
8	Edifício Martinelli	2,7 km	11 min
9	Edifício Altino Arantes	5,1 km	15 min
10	Edifício Copan	4,3 km	12 min
11	Terraço Itália	3,2 km	13 min
12	Mercado Municipal	1,6 km	6 min
13	Rua 25 de Março	2,4 km	10 min
14	Centro Cultural Banco do Brasil	2,9 km	12 min
15	Museu da Língua Portuguesa	1,7 km	6 min
16	Museu Memorial Bovespa	2,8 km	10 min
17	Viaduto do Chá	3 km	12 min
18	Estação Luz	1,7km	6 min
19	Vale do Anhangabaú	2,8 km	10 min

\*A partir do terreno em estudo

Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023



## CONSIDERAÇÕES

- A cidade é a principal economia do país, entre as líderes de atração de investimentos além de ser a principal no ranking das metrópoles globais mais influentes.
- São Paulo é um destino com diversas vocações e, além de ser um importante centro financeiro reconhecido no âmbito nacional e internacional, é um destino de cultura, de gastronomia, referência na área médica e na educação e que recebe milhares de turistas por ano, seja ele corporativo ou a lazer.
- A cidade possui uma estrutura completa de comércio e serviços disponível disponíveis 24 horas por dia e oferece diversas opções de transporte público, são 15 linhas de metrô e trem e 1.300 linhas de ônibus além de uma frota de 34 mil taxis.
- A região central foi um dos primeiros eixos comerciais de São Paulo. Hoje, além de concentrar grande parte dos atrativos históricos e culturais da cidade, oferta ao turista variadas opções de comércio e entretenimento, além da facilidade de locomoção principalmente via transporte público.
- Desde o início do Século XXI há um esforço do poder público em revitalizar o Centro Histórico da cidade, principalmente trazendo moradores para a região. Esse processo de convencimento começa a dar resultados, no entorno imediato do empreendimento em estudo há vários lançamentos imobiliários, fato que tende a melhorar a oferta de serviços fora do horário comercial.

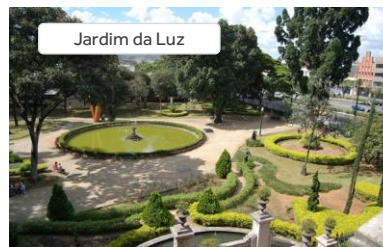
## ÍNDICE

1. — Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

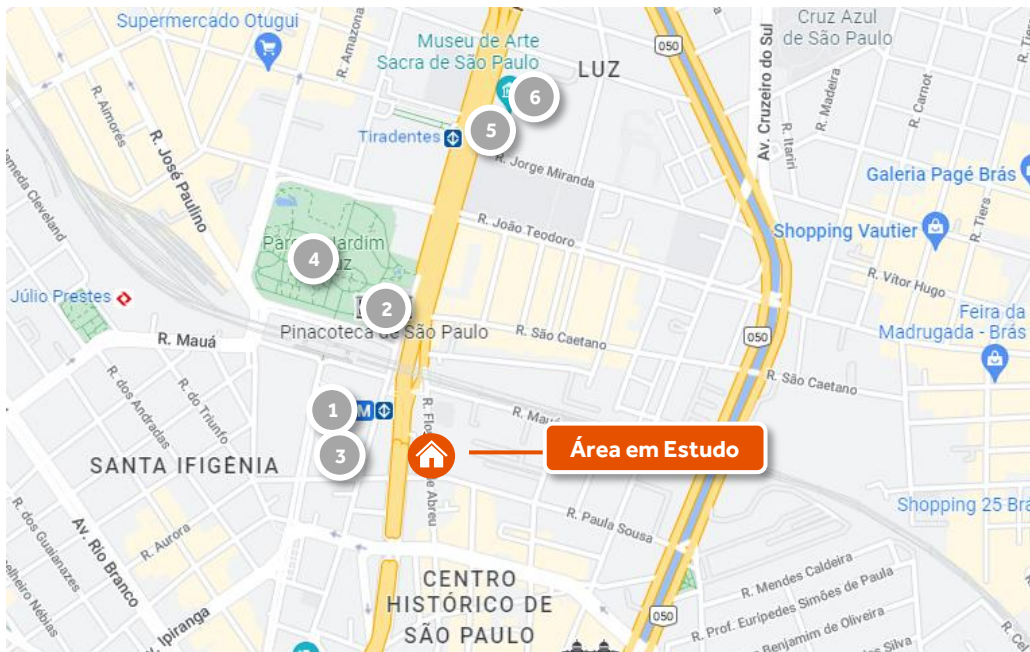


## MACROLOCALIZAÇÃO - LUZ

- Integrante do bairro Bom Retiro e tradicional ponto turístico do centro de São Paulo, a Luz abriga museus, a estação ferroviária e é também conhecido polo de compras da cidade.
- Localizam-se nesta região os atrativos turísticos Jardim da Luz, a Estação da Luz (estação de metrô e estação ferroviária), o Museu da Língua Portuguesa, o Mosteiro Luz, o Museu de Arte Sacra de São Paulo e a Pinacoteca do Estado de São Paulo - Museu de São Paulo de Arte Contemporânea.
- O Bom Retiro é também um polo nacional de confecção, com diversas lojas que atraem excursões de ônibus e viajantes de todo o Brasil, que fazem compras para o mercado do atacado e varejo. A Rua José Paulino, a mais famosa no bairro, possui mais de 300 lojas de diversos segmentos e chega a receber 80 mil pessoas diariamente. No bairro há também a Rua São Caetano, conhecida como Rua das Noivas, com mais de 20 lojas especializadas.



## MACROLOCALIZAÇÃO – ATRATIVOS CULTURAIS



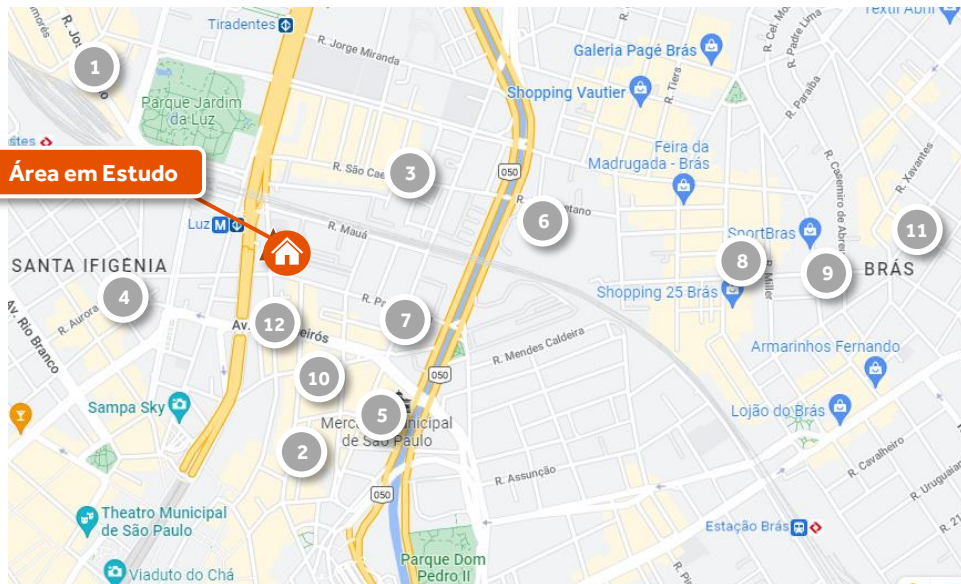
Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Estação da Luz	1,7 km	6 min
2	Pinacoteca	1,5 km	5 min
3	Museu da Língua Portuguesa	1,7 km	6 min
4	Jardim da Luz	1,3 km	4 min
5	Mosteiro da Luz	800 m	2 min
6	Museu da Arte Sacra de São Paulo	800 m	2 min

\*A partir do terreno em estudo

Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023



## MACROLOCALIZAÇÃO – COMPRAS



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Rua José Paulino	1,9 km	6 min
2	Rua 25 de Março	2,4 km	7 min
3	Rua São Caetano (Rua das Noivas)	900 m	3 min
4	Rua Santa Ifigênia	2,4 km	7 min
5	Mercado Municipal	1,6 km	5 min
6	Circuito das Compras (Feira da Madrugada)	1,2 km	5 min
7	Rua Paulo Souza	2,5 km	8 min
8	Rua Oriente	2 km	7 min
9	Rua Maria Marcolina	2,3 km	7 min
10	Rua Barão de Duprat	2,5 km	8 min
11	Rua Joli	3,1 km	10 min
12	Av. Senador Queirós	1,9 km	6 min

\*A partir do terreno em estudo

Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

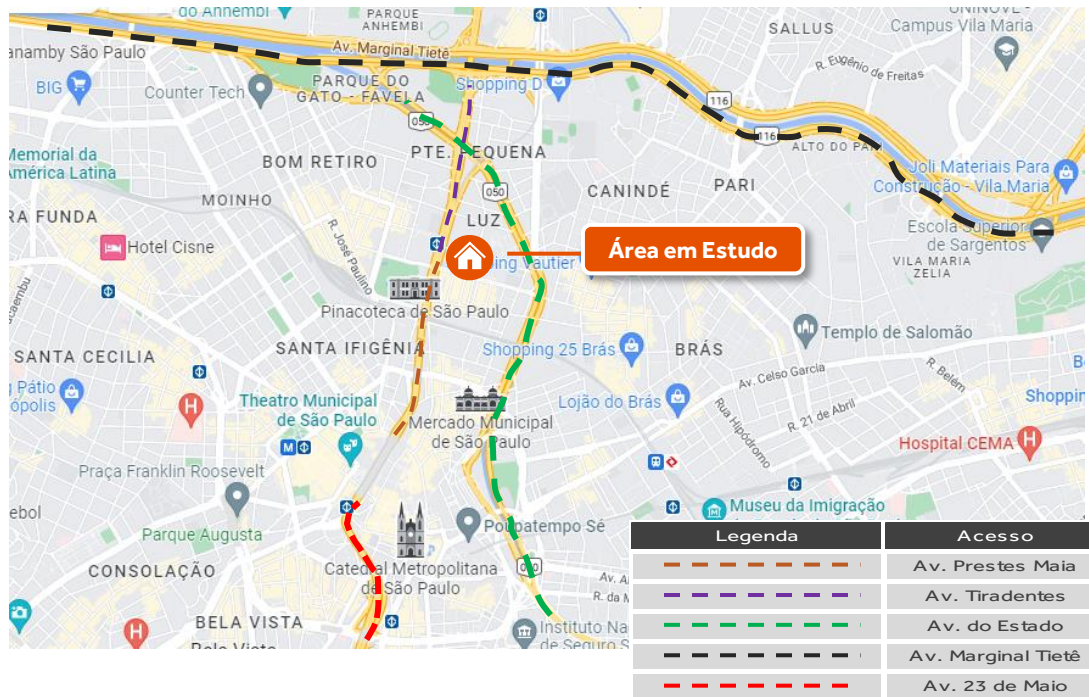
## MACROLOCALIZAÇÃO

- A infraestrutura urbana e a diversificada oferta de serviços fazem do centro de São Paulo um local estratégico, tanto para o turista que permanecerá na região, como para aquele que precisa se deslocar para outras regiões da cidade.
- A partir da Luz é possível chegar a qualquer região da cidade utilizando transporte público: Linha 1 - Azul do metrô (Norte – Sul), Linha 4 - Amarela do metrô (Sudeste – Sudoeste), Linha 11 - Coral da CPTM (expresso Leste), Linha 7 - Rubi da CPTM (Jundiaí – Paranapiacaba) e a partir destas linhas é possível acessar todas as demais do sistema de transportes ferroviários.
- Partindo da Estação da Luz também é possível chegar ao GRU Airport. Os trens do Expresso Aeroporto ligam a estação Luz da CPTM à estação Aeroporto Guarulhos da CPTM, que está a 500 metros do Terminal 1, a 2 km do Terminal 2 e a 3 km do Terminal 3. As transferências entre metrô e CPTM e o Expresso Aeroporto são gratuitas.
- A região também conta com o Terminal Parque Dom Pedro II, um dos terminais mais movimentados da cidade, que atende em 89 itinerários as regiões Leste, Sudeste e Nordeste.

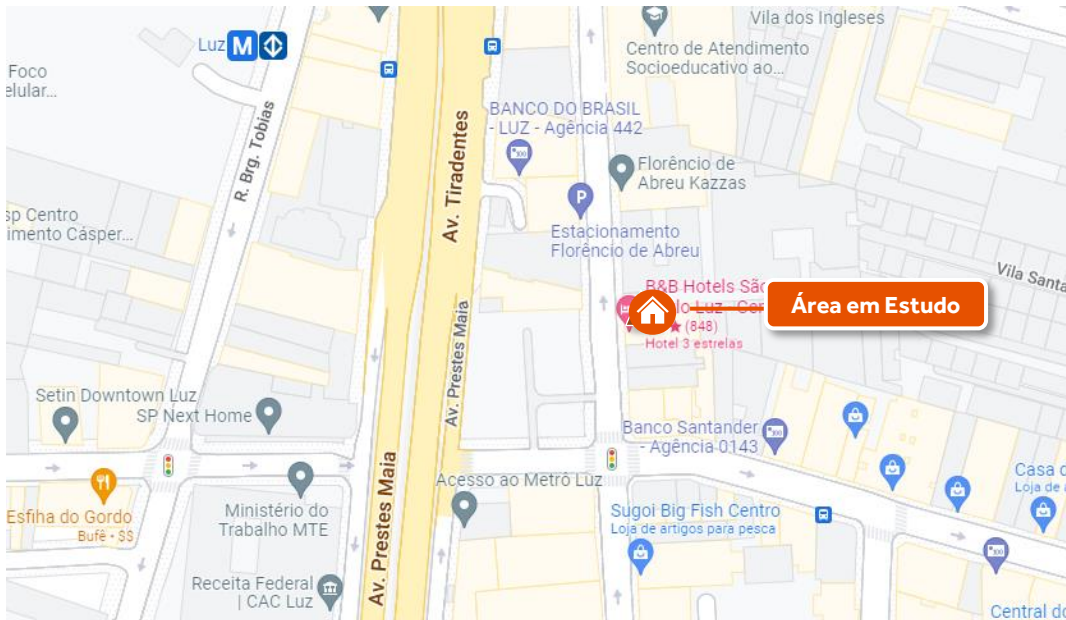


## MACROLOCALIZAÇÃO

- A área em estudo é ponto de entroncamento de importantes vias do município, como:
- Av. Prestes Maia - faz parte do corredor norte-sul, serve de ligação a outras vias arteriais da cidade;
- Av. Tiradentes – uma das principais artérias do trânsito de São Paulo, faz parte do corredor norte-sul;
- Av. do Estado – liga a Marginal Tietê e o centro da cidade com os bairros do sudeste, grande ABC e sistema Anchieta – Imigrantes;
- Av. Marginal Tietê - principal via expressa da cidade, por interligar as regiões oeste, norte, centro e leste. Se conecta diretamente às rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes, Presidente Dutra, Fernão Dias e Ayrton Senna e ao GRU Airport; e
- Av. 23 de Maio – principal corredor de ligação norte-sul.



## TERRENO EM ESTUDO





## TERRENO EM ESTUDO



## CONSIDERAÇÕES

- A localização estratégica do projeto em estudo viabiliza a atração de diversificada demanda:
  - Compras: proximidade com o Circuito das Compras, Rua São Caetano, Rua José Paulino e demais destinos do bairro Bom Retiro;
  - Negócios e eventos: facilidade de acesso tanto de transporte público como de automóvel para os principais espaços de eventos de São Paulo; e,
  - Lazer: proximidade de atrativos culturais e facilidade de locomoção através de transporte público para demais pontos da cidade.
- Os incentivos fiscais oferecidos pela Lei nº 17.332 de 2020 - Triângulo SP, por exemplo, projetam para esta região um futuro com maior circulação de moradores, trabalhadores, aumento da oferta de serviços básicos e entretenimento, de forma a valorizar ainda mais a região.
- **Tendo em vista os atributos descritos nos slides anteriores, consideramos o terreno adequado para a inserção de um produto hoteleiro.**

## ÍNDICE

1. — Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. — Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## HOTELARIA EM SÃO PAULO

- A hotelaria de São Paulo é marcada pela presença dos seguintes segmentos:
  1. Negócios: Empresarial, compras e tripulantes.
  2. M.I.C.E.: Eventos empresariais e exposições.
  3. Lazer e Cultura: Mega eventos de esporte e entretenimento, polo teatral e gastronômico e compras.
  4. Saúde & Educação: Concentração de importantes centros médicos, congressos ligados às universidades, cursos de extensão e pós-graduação.
- A diversidade de segmentos atendidos faz de São Paulo um mercado complexo e aberto a várias oportunidades. Dessa forma, seguindo os geradores de demanda, há diversos núcleos hoteleiros espalhados pela cidade.
- O núcleo hoteleiro do Centro da cidade atende a todos os segmentos destacados, com a característica de atender o público mais sensível à preço (preferência por hotéis econômicos e supereconômicos), que a partir da região central conseguem, com facilidade e economia, se movimentar pela cidade.



## OFERTA COMPETITIVA

- Para identificação da cesta competitiva, considerou-se inicialmente como referência de mercado os empreendimentos localizados na região central da cidade de São Paulo, como Luz, Bom Retiro, Bela Vista, Brás, Consolação, Liberdade, República, Sé, Santa Cecília, Higienópolis e Santa Ifigênia, além de hotéis situados nos bairros Santana, Carandiru e Parque Anhembi, pela proximidade alguns dos principais geradores de demanda da região, os centros de eventos Anhembi e Expo Center Norte.
- Em entrevista concedida pelo Gerente Operacional do Hotel B&B São Paulo Luz, foi informado que os hotéis localizados no bairro Barra Funda também são considerados na cesta competitiva, pela proximidade com os espaços de eventos Expo Barra Funda e Allianz Parque.
- Foram considerados os hotéis de categoria econômica e supereconômica destas localidades.
- A pesquisa resultou em 27 empreendimentos, que juntos oferecem 4.721 Uhs ao mercado.

## OFERTA COMPETITIVA (1/2)

Tabela de Oferta				
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	4.Econômico
2	2006	Hotel Mega Polo	184	4.Econômico
3	2009	155 Hotel	76	4.Econômico
4	2007	Hotel Shopping Family	242	4.Econômico
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	4.Econômico
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	4.Econômico
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	4.Econômico
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	4.Econômico
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	4.Econômico
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	4.Econômico
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	4.Econômico
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	4.Econômico
13	1964	Hotel Normandie	161	4.Econômico
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	4.Econômico
15	2014	Total Brás Hotel	240	4.Econômico

## OFERTA COMPETITIVA (2/2)

Tabela de Oferta				
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	260	5.Supereconômico
17	NI	Fênix Hotel Bom Retiro	66	5.Supereconômico
18	1983	Gran Villagio Hotel SP	150	4.Econômico
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	166	5.Supereconômico
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	399	5.Supereconômico
21	NI	Hotel Real Castilha	87	5.Supereconômico
22	1950	Hotel San Raphael	214	5.Supereconômico
23	2000	Hotel Moncloa	45	5.Supereconômico
24	NI	Dan Inn Higienópolis	43	5.Supereconômico
25	2017	Travel Inn Brás	120	5.Supereconômico
26	NI	Hotel Nacional Inn	260	5.Supereconômico
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	201	3.Midscale
			<b>4.721</b>	

\* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

## OFERTA COMPETITIVA

- De acordo com suas características, os empreendimentos foram categorizados em termos de competitividade, conforme abaixo:
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Desta forma, cada hotel da cesta competitiva foi analisado e classificado a partir dos seguintes índices de competitividade:
  - **1. Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as UH's são consideradas no grupo competitivo;
  - **2. Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de UH's são consideradas no grupo competitivo;
  - **3. Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de UH's são consideradas no grupo competitivo; e,
  - **4. Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer UH's que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.

## OFERTA COMPETITIVA (1/2)

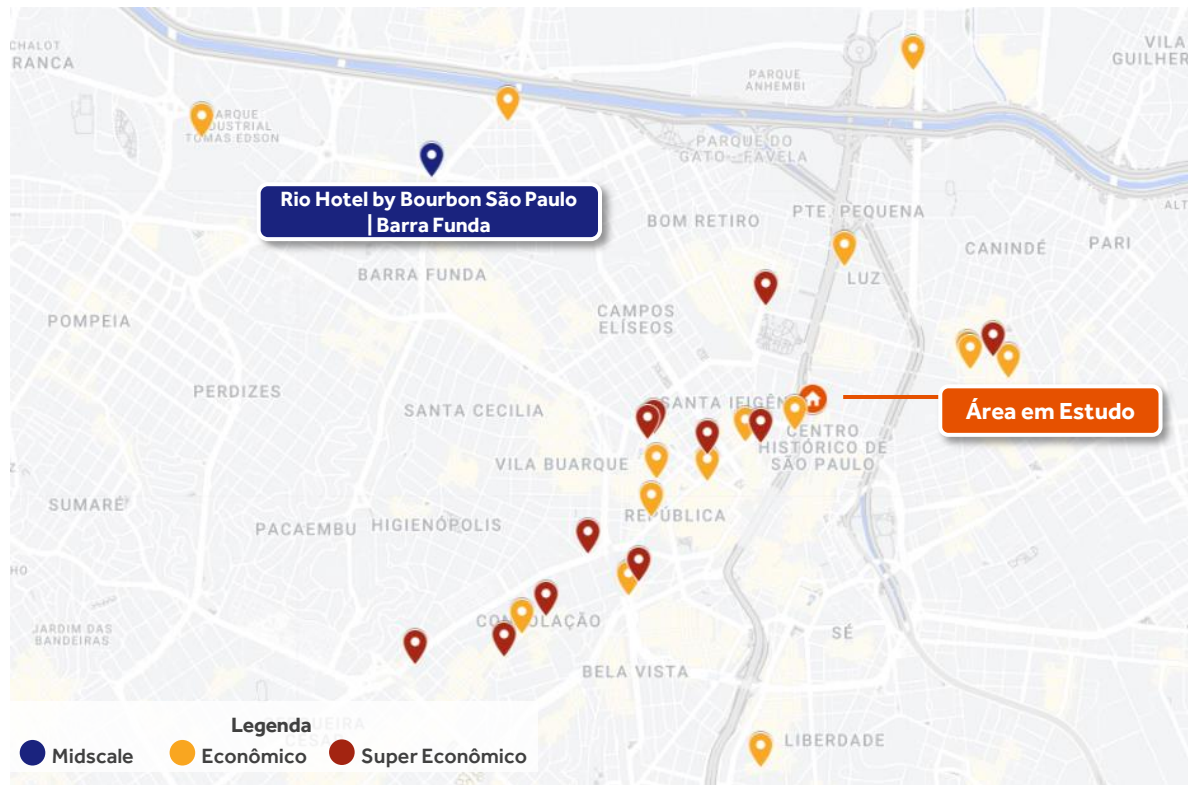
Tabela de Oferta							
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	4.Econômico	Primária	100%	179
2	2006	Hotel Mega Polo	184	4.Econômico	Primária	100%	184
3	2009	155 Hotel	76	4.Econômico	Primária	100%	76
4	2007	Hotel Shopping Family	242	4.Econômico	Primária	100%	242
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	4.Econômico	Primária	100%	80
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	4.Econômico	Primária	100%	187
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	4.Econômico	Primária	100%	56
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	4.Econômico	Primária	100%	190
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	4.Econômico	Primária	100%	286
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	4.Econômico	Primária	100%	308
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	4.Econômico	Primária	100%	198
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	4.Econômico	Primária	100%	260
13	1964	Hotel Normandie	161	4.Econômico	Primária	100%	161
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	4.Econômico	Primária	100%	63
15	2014	Total Brás Hotel	240	4.Econômico	Primária	100%	240

## OFERTA COMPETITIVA (2/2)

Tabela de Oferta							
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	260	5.Supereconômico	Secundária	50%	130
17	NI	Fenix Hotel Bom Retiro	66	5.Supereconômico	Secundária	50%	33
18	1983	Gran Villagio Hotel SP	150	4.Econômico	Primária	100%	150
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	166	5.Supereconômico	Secundária	50%	83
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	399	5.Supereconômico	Secundária	50%	200
21	NI	Hotel Real Castilha	87	5.Supereconômico	Secundária	50%	44
22	1950	Hotel San Raphael	214	5.Supereconômico	Secundária	50%	107
23	2000	Hotel Moncloa	45	5.Supereconômico	Secundária	50%	23
24	NI	Dan Inn Higienópolis	43	5.Supereconômico	Secundária	50%	22
25	2017	Travel Inn Brás	120	5.Supereconômico	Secundária	50%	60
26	NI	Hotel Nacional Inn	260	5.Supereconômico	Secundária	50%	130
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	201	3.Midscale	Terciária	25%	50
			<b>4.721</b>				<b>3.740</b>

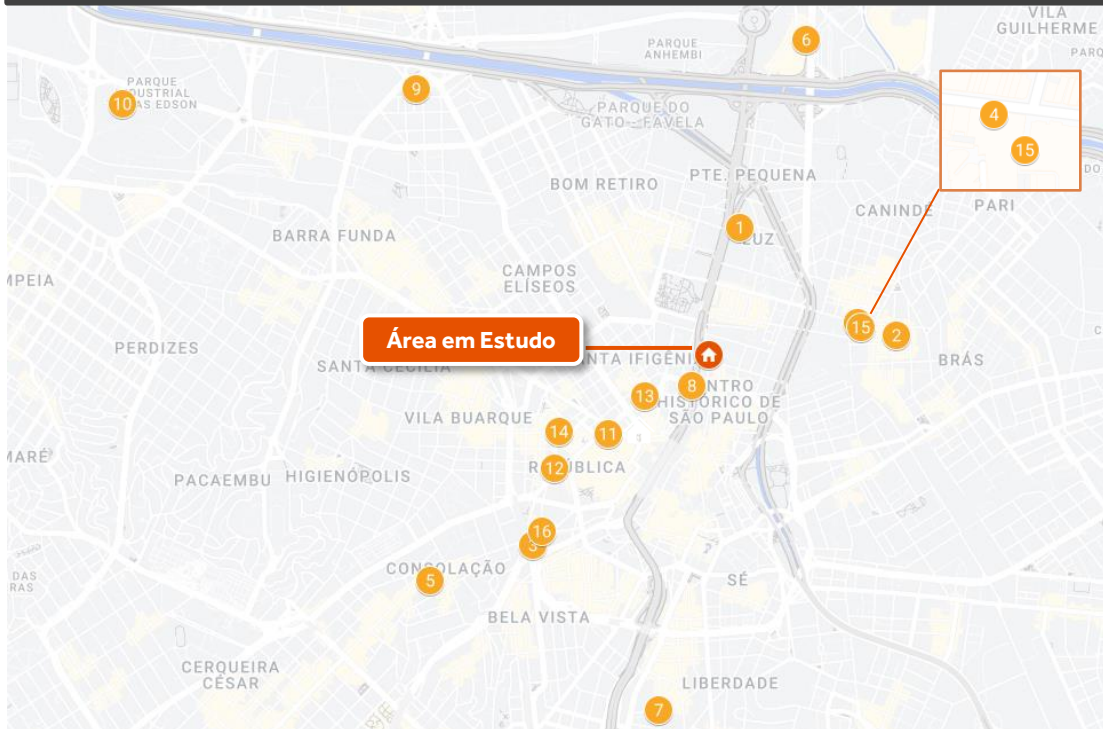
\* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

## OFERTA COMPETITIVA



## OFERTA COMPETITIVA

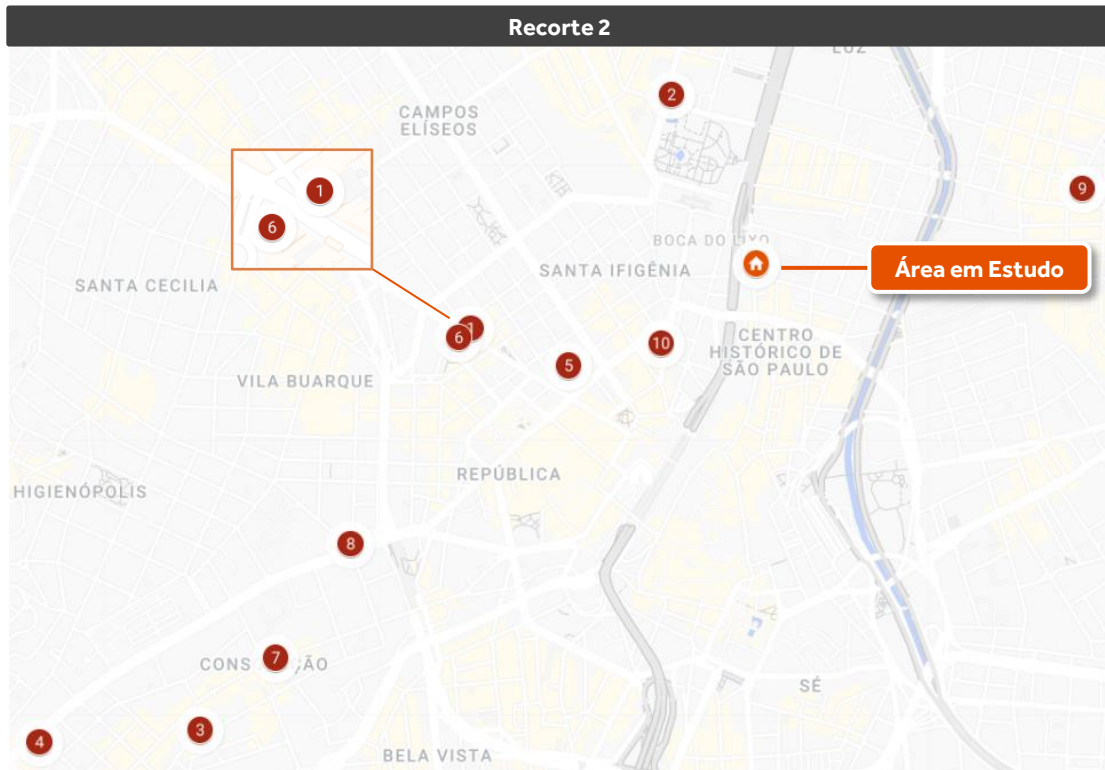
## Recorte 1



1. Ramada Encore São Paulo Tiradentes
2. Hotel Mega Polo
3. 155 Hotel
4. Hotel Shopping Family
5. Hotel Augusta Boulevard
6. Ibis Styles São Paulo Anhembi
7. Hotel Leques Brasil
8. Ibis Styles São Paulo Centro
9. Ibis SP Expo Barra Funda
10. Ibis Styles São Paulo Barra Funda
11. Monreale Plus Excelsior
12. Slaviero Downtown São Paulo
13. Hotel Normandie
14. San Juan Business São Paulo
15. Total Brás Hotel
16. Gran Villagio Hotel SP



## OFERTA COMPETITIVA



## OFERTA COMPETITIVA

- O quadro ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem café da manhã, calculada com base nos valores considerando 01 dia durante a semana e 01 dia no fim de semana, para diárias em apartamento individual (*single*). As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Caio Calfat Real Estate Consulting.
- A taxa de ocupação do mercado em estudo está em 60,80% com uma diária média sem refeições de aproximadamente R\$ 202,58.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda											DM (sem refeições)	Pensão
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base								
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média			
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	R\$ 264,14	R\$ 264,14	R\$ 248,29	R\$ 277,71	R\$ 184,90	R\$ 238,33	R\$ 212,33	café da manhã	
2	2006	Hotel Mega Polo	184	R\$ 259,20	R\$ 253,60	R\$ 331,29	R\$ 324,00	R\$ 179,48	R\$ 274,08	R\$ 248,08	café da manhã	
3	2009	155 Hotel	76	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 280,00	R\$ 330,00	R\$ 175,00	R\$ 262,00	R\$ 236,00	café da manhã	
4	2007	Hotel Shopping Family	242	R\$ 194,33	R\$ 192,19	R\$ 201,14	R\$ 213,71	R\$ 135,28	R\$ 190,98	R\$ 164,98	café da manhã	
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	R\$ 311,38	R\$ 332,00	R\$ 370,71	R\$ 381,00	R\$ 225,18	R\$ 332,55	R\$ 306,55	café da manhã	
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	R\$ 337,37	R\$ 337,37	R\$ 337,86	R\$ 338,29	R\$ 236,16	R\$ 303,88	R\$ 303,88	sem café	
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	R\$ 412,50	R\$ 413,00	R\$ 408,00	R\$ 424,00	R\$ 288,93	R\$ 397,59	R\$ 397,59	sem café	
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	R\$ 268,01	R\$ 268,01	R\$ 268,71	R\$ 273,00	R\$ 187,61	R\$ 242,01	R\$ 216,01	café da manhã	
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	R\$ 301,68	R\$ 301,68	R\$ 302,00	R\$ 302,00	R\$ 211,18	R\$ 271,62	R\$ 271,62	sem pensão	
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	R\$ 285,52	R\$ 285,52	R\$ 280,86	R\$ 396,71	R\$ 199,86	R\$ 278,58	R\$ 278,58	sem café	
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	R\$ 252,70	R\$ 253,00	R\$ 266,00	R\$ 279,00	R\$ 177,00	R\$ 234,56	R\$ 234,56	sem café	
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	R\$ 253,02	R\$ 253,02	R\$ 261,00	R\$ 286,57	R\$ 177,11	R\$ 233,79	R\$ 207,79	café da manhã	
13	1964	Hotel Normandie	161	R\$ 172,68	R\$ 168,80	R\$ 178,91	R\$ 173,00	R\$ 119,52	R\$ 155,06	R\$ 129,06	café da manhã	

## OFERTA COMPETITIVA

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda											
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)	Pensão
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média		
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	R\$ 214,29	R\$ 212,06	R\$ 216,29	R\$ 232,43	R\$ 149,22	R\$ 196,05	R\$ 170,05	café da manhã
15	2014	Total Brás Hotel	240	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 221,51	R\$ 223,66	R\$ 147,00	R\$ 201,67	R\$ 175,67	café da manhã
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	130	R\$ 171,00	R\$ 171,00	R\$ 180,57	R\$ 179,43	R\$ 119,70	R\$ 148,88	R\$ 148,88	sem café
17	NI	Fenix Hotel Bom Retiro	33	R\$ 187,69	R\$ 189,86	R\$ 203,95	R\$ 214,71	R\$ 132,14	R\$ 188,56	R\$ 165,16	café da manhã
18	1983	Gran Villagio Hotel SP *	150	R\$ 190,17	R\$ 190,17	R\$ 0,00	R\$ 233,00	R\$ 133,12	R\$ 179,72	R\$ 153,72	café da manhã
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	83	R\$ 239,05	R\$ 239,05	R\$ 233,00	R\$ 233,00	R\$ 167,33	R\$ 226,26	R\$ 226,26	sem café
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	200	R\$ 252,39	R\$ 252,39	R\$ 264,86	R\$ 264,86	R\$ 176,67	R\$ 230,47	R\$ 230,47	sem pensão
21	NI	Hotel Real Castilha	44	R\$ 160,21	R\$ 165,16	R\$ 200,14	R\$ 200,14	R\$ 113,88	R\$ 169,81	R\$ 146,41	café da manhã
22	1950	Hotel San Raphael	107	R\$ 272,29	R\$ 272,29	R\$ 265,86	R\$ 265,86	R\$ 190,60	R\$ 247,93	R\$ 224,53	café da manhã
23	2000	Hotel Moncloa	23	R\$ 350,00	R\$ 350,00	R\$ 374,29	R\$ 370,00	R\$ 245,00	R\$ 340,81	R\$ 317,41	café da manhã
24	NI	Dan Inn Higienópolis	22	R\$ 191,00	R\$ 191,00	R\$ 228,86	R\$ 228,86	R\$ 133,70	R\$ 190,86	R\$ 167,46	café da manhã
25	2017	Travel Inn Brás	60	R\$ 263,50	R\$ 263,50	R\$ 283,57	R\$ 298,14	R\$ 184,45	R\$ 262,28	R\$ 238,88	café da manhã
26	NI	Hotel Nacional Inn	130	R\$ 248,71	R\$ 248,71	R\$ 234,86	R\$ 231,57	R\$ 174,10	R\$ 218,57	R\$ 218,57	sem café
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	50	R\$ 386,46	R\$ 386,46	R\$ 353,57	R\$ 418,71	R\$ 270,52	R\$ 349,88	R\$ 349,88	sem café
			<b>3.740</b>						<b>R\$ 216,89</b>	<b>R\$ 202,58</b>	

\* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

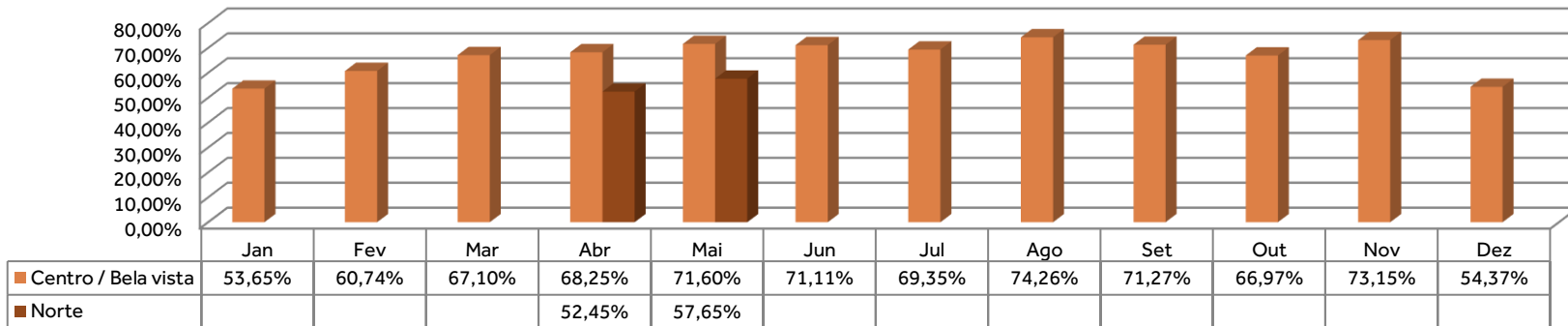
## OFERTA E DEMANDA

- A macrorregião é formada por hotéis antigos e com baixo nível de profissionalização, esses empreendimentos normalmente atendem a demanda de clientes corporativos, público de compras das regiões da 25 de Março, Bom Retiro e Brás, além deste mercado os empreendimentos recebem hóspedes que se destinam aos eventos sediados pelos espaços Anhembi e Expo Center Norte.
- Assim como em mercados corporativos a maior demanda está concentrada durante o período da semana com picos esporádicos durante os fins de semana. O perfil predominante são de clientes que se hospedam durante a semana, principalmente entre terça-feira a sexta-feira.
- Com a retomada dos eventos, viagens corporativas e reabertura dos comércios, a taxa de ocupação dos hotéis no ano de 2022 se manteve em alta, assim como os valores de diárias ofertados.
- O mercado opera com diária flutuante, que varia de acordo com a taxa de ocupação e eventos. Notou-se na pesquisa que os preços das diárias são maiores durante a semana que aos finais de semana ou feriados, o que reflete o perfil de negócios destes empreendimentos.

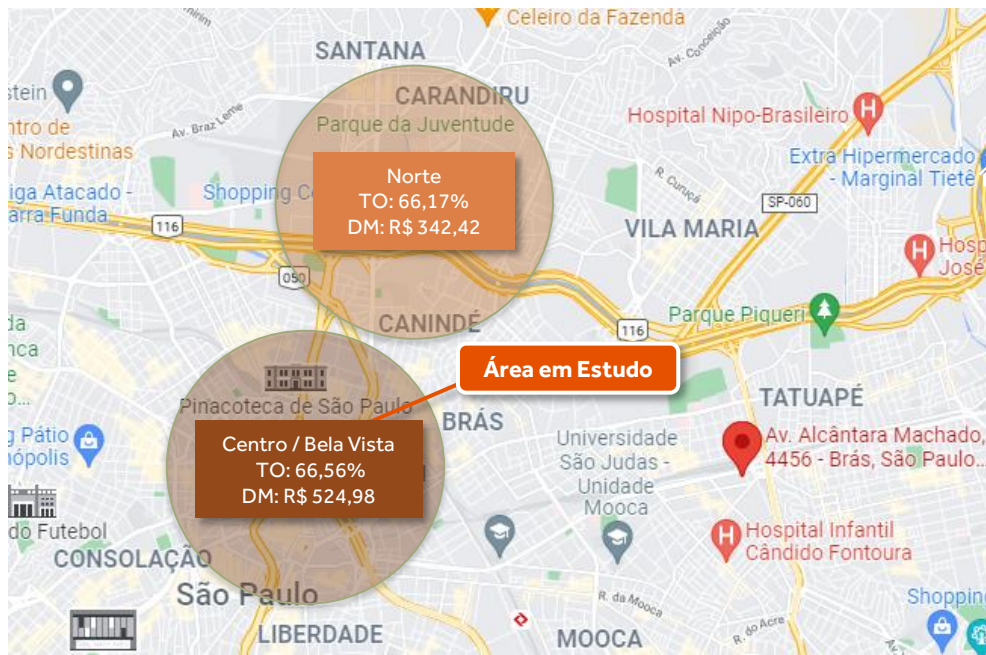
## DESEMPENHO POR REGIÃO - 2022

- No recorte direcionado por regiões, os dados divulgados pelo Observatório do Turismo de São Paulo apontam o desempenho da região do Centro/ Bela Vista com taxa de ocupação de 66,56% em 2022, e da região Norte (o observatório só divulgou os meses de abril e maio), com taxa de ocupação média de 66,17% no mesmo ano. Em relação a diária média, a região Centro/ Bela Vista apresentou R\$ 524,98 e a região Norte R\$ 342,42. No acumulado de janeiro a outubro de 2023 a região da Bela Vista apresentou uma taxa de ocupação acumulada de 65,60% e uma diária média de R\$ 606,00.
- As duas áreas analisadas apresentam desempenho satisfatório. Conforme mapa no próximo slide, a área em estudo está bem posicionada com fácil acesso aos principais pontos de interesse de ambas as regiões.

Taxa de Ocupação 2022 | Por Região



## DESEMPENHO POR REGIÃO - 2022



## OFERTA COMPETITIVA – OFERTA FUTURA

- Foram realizadas buscas junto a órgãos do ramo hoteleiro, websites e pesquisa in loco, onde foram identificados novos investimentos em hotelaria, que competirão com o hotel em estudo.
- Trata-se do Hotel Tru By Hilton Belém e o Hotel Go Inn República.
- Assim como os hotéis da cesta competitiva, os hotéis da oferta futura também passaram por análise para se identificar a competitividade dos mesmos com o B&B São Paulo Luz e qual o real número de unidades são consideradas como concorrentes.
- A oferta futura disponibilizará ao mercado mais 587 unidades habitacionais, das quais 372 competirão com o hotel em estudo.

Tabela de Oferta Futura							
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
1	2026	Tru By Hilton Belém	287	4.Econômico	Terciária	25%	72
2	2026	Go Inn República *	300	5.Supereconômico	Não competitiva	0%	300
			<b>587</b>				<b>72</b>

\*O projeto não está confirmado.

## CONSIDERAÇÕES

- O hotel em estudo terá captação de demanda proveniente dos destinos de compras: Circuito das Compras (Feira da Madrugada), Bom Retiro (Rua José Paulino, Rua São Caetano), Rua 25 de Março. Além disso, também terá demanda derivada dos eventos que estão em retomada, nos espaços já mencionados e em menor escala, o público de lazer que visita a cidade aos finais de semana e feriados prolongados.
- A sazonalidade local acompanha o ritmo dos destinos de negócios, tendo maior ocupação de segunda à sexta. A baixa temporada ocorre nos períodos de férias escolares e estabilidade nos demais meses do ano.
- O mercado hoteleiro estudado apresentou resultados satisfatórios, em constante recuperação, com taxa de ocupação média acima de 60%.



## ÍNDICE

1. — Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. — Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. — Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

- O hotel em estudo está direcionado para atender principalmente o mercado de negócios e eventos.
- A marca B&B se posiciona como uma opção moderna e com serviços essenciais para o público que busca economia e qualidade. O conceito da marca abrange serviços selecionados com recursos de alta qualidade.
- Em termos de serviços e diária média, está posicionado como um hotel de categoria econômica. A diária média estimada para o hotel, no momento, é equivalente a valores correntes de hoje de **R\$ 230,00**.

## O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:
- A cidade de São Paulo possui um mercado hoteleiro consolidado com acompanhamento sistemático de seu desempenho.
- Para o cálculo da demanda foram utilizados como base os dados coletados no Observatório do Turismo que acompanha o desempenho em toda a cidade.
- A base considera o histórico de mais de 10 anos de operação e apontam tendência, o que gerou índice de crescimento de **5,40%**.
- Para não subestimar a demanda projetada, o crescimento foi ajustado conforme tabela ao lado.

Demanda Hoteleira		
2023		
Oferta	4.721	3061
TO	64,83%	
2006		
Oferta	2.038	1319
TO	64,74%	
Demanda Hoteleira		
2023	3.061	5,40%
2006	1.319	

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2022 a 2026	60,00%	2,16%
2027 a 2030	60,00%	2,16%
2031 a 2033	60,00%	2,16%

## O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Aplicando-se as taxas e projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2023, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia.

Projeção Demanda	
Ano	Demanda
2022	2.274
2023	2.323
2024	2.373
2025	2.424
2026	2.477
2027	2.530
2028	2.585
2029	2.641
2030	2.698
2031	2.756
2032	2.816

## O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- A oferta futura identificada foi somada à oferta do grupo competitivo destacado.

**Entradas:**

**2023** - Entrada de 0 uhs

**2025** - Entrada de 0 uhs

**Saídas:**

**2025** – Saída : 20% do total de Uhs competitivas

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2022	3.740			3.740
2023	3.740	0		3.740
2024	3.740			3.740
2025	3.740	0	187	3.553
2026	3.553			3.553
2027	3.553			3.553
2028	3.553			3.553
2029	3.553			3.553
2030	3.553			3.553
2031	3.553			3.553
2032	3.553			3.553

## O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO

- O estudo de performance aponta a possibilidade de um hotel com 292 unidades hoteleiras. Sugere-se que o hotel seja posicionado um hotel econômico:

	Oferta			Hotel X Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP	Mercado	Hotel	% TO	DM
2024	3.740	292	4.032	7,24%	95,00%	6	2.373	169	57,97%	R\$ 260,00
2025	3.740		4.032	7,24%	100,00%	6	2.424	182	62,18%	R\$ 273,00
2026	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.477	194	66,47%	R\$ 283,92
2027	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.530	198	67,86%	R\$ 293,86
2028	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.585	202	69,28%	R\$ 302,67

- Diária média sugerida pelo operador, não é promessa de resultado.

## O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO

### Legenda

- **Mercado:** Disponibilidade de Uhs para venda no ano;
- **Hotel:** Acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo;
- **Total:** Hotel em Estudo + Grupo Competitivo;
- **D. Ideal:** Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo;
- **Penetração:** Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal.
- **Pick Up:** Demanda captada fora do grupo competitivo estimado.
- **Demanda do Hotel:** Aplicação da D. Ideal e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;
- **% TO:** Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo;
- **DM:** Diária Média. Projeção de valores a serem cobrados pelo hotel; Não inclui café da manhã.
- **Restrições:** Não é promessa de resultado, a performance se baseia em metodologia que avalia condições atuais de mercado em um cenário estático.

## ÍNDICE

- 1.— Tendências e perspectivas macroeconômicas
- 2.— Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
- 3.— Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
- 4.— Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos



## ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

- Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela abaixo, com os valores em separado da unidade (construção + terreno). Não há desembolso previsto para FF&E inicial e pré-operacional e afiliação. Os mesmos serão arcados pela B&B Hotels – Locatária.

Tipologia	Nº de Uhs	m² privativo	Valor UH a Vista
Tipo 1	230	15,12	290.000
Tipo 2	30	13,75	263.724
Tipo 3	10	29,60	567.725
Tipo 4	5	27,00	517.857
Tipo 5	1	27,30	523.611
Tipo 6	4	25,40	487.169
Tipo 7	6	25,46	488.320
Tipo 8	1	27,62	529.749
Tipo 9	1	36,26	695.463
Tipo 10	4	24,00	460.317
<b>Total/Média</b>	<b>292</b>	<b>16,31</b>	<b>-</b>

## ÍNDICE

- 1.— Tendências e perspectivas macroeconômicas
- 2.— Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
- 3.— Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
- 4.— Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
- 5.— Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## CUSTOS ESTIMADOS

### Gastos Contratuais e Remuneração dos proprietários:

- O contrato firmado entre a B&B Hotels e os proprietários de hotel é de locação, sendo uma parte fixa e outra variável.
- A B&B Hotels pagará em 2024 aluguel de R\$ 4.729.901, conforme contrato, e complementa a parte variável em 33% do resultado operacional antes dos gastos de capital.
- A taxa contratuais existentes a favor da B&B Hotels é a relacionada como Gastos Administrativos que corresponde à 9% da receita bruta.

### Custos Tributários:

- A operação do hotel será regida pela legislação vigente, comi ISS Pis e Cogisn – todos considerados no demonstrativo de resultados .
- O sobre o pagamento de aluguel será aplicado a legislação vigente, conforme o perfil do proprietário (pessoa jurídica ou física) para o IRRF e CSLL.

### Retenções e Descontos:

- Do valor total de aluguel apurado serão retidos os valores para pagamento de IPTU e outras taxas da propriedade, seguros, despesas com consultorias para os proprietários – hotel asset manager, e valor equivalente de 50% da taxa contratual para reposição do FF&E.

## ÍNDICE

- 1.— Tendências e perspectivas macroeconômicas
- 2.— Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
- 3.— Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
- 4.— Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
- 5.— Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
- 6.— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros cinco anos de operação, conforme os itens Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista). O desempenho do hotel considera a atratividade do complexo em que ele se insere, com destaque para o desempenho da área de eventos e exposições influencia diretamente os resultados estimados para o hotel em estudo.
- O Fluxo de caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir e para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do quinto ano de operação.
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- Os valores são correntes de dezembro de 2023, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.
- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras do mundo. Separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centros de custo (gastos não distribuíveis).

## PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- Os gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- O hotel está em funcionamento, análise dos gastos também foram realizadas para melhor embasamento das projeções de resultados.
- As receitas e gastos foram majorados com aumentos reais ao longo das projeções de resultados (fluxo de caixa sem inflação em preços correntes), para simular dinâmica de ambiente empresarial normal.
- Honorários e Taxas Contratuais referentes à Marca e aos Administradores foram considerados e já estão refletidos no resultado apresentado.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificada no momento da pesquisa, mudanças nessas premissas alteram o resultado.

## PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.
- **Centro de Receitas:** Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, lavanderia, entre outros.
- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do asset manager e da rede hoteleira que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.
- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS e ICMS.

## ÍNDICE

- 1.— Tendências e perspectivas macroeconômicas
- 2.— Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
- 3.— Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
- 4.— Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
- 5.— Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
- 6.— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
- 7.— Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos



## RECEITAS – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

### Observações:

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.
- Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2024	2025	2026	2027	2028
Disponibilidade	106.580	106.580	106.580	106.580	106.580
Taxa de Ocupação	58,0%	62,2%	66,5%	67,9%	69,3%
Diárias Vendidas	61.782	66.273	70.841	72.324	73.839
Diária Média	260	273	284	294	303
Receita	16.063.262	18.092.543	20.113.224	21.252.918	22.349.001
Número de Hóspedes	74.138	79.528	85.009	86.789	88.607
RevPar	150,72	169,76	188,71	199,41	209,69
Receita de Alimentos e Bebidas					
	2024	2025	2026	2027	2028
Receita A&B	1.760.780,68	1.964.333,29	2.140.111,69	2.226.131,62	2.314.845,97
Alimentos	1.232.546,47	1.375.033,31	1.498.078,18	1.558.292,13	1.620.392,18
Bebidas	528.234,20	589.299,99	642.033,51	667.839,48	694.453,79
# Couverts	81.551,95	87.480,43	93.510,34	95.467,63	97.467,20
Valor Médio por Venda	21,59	22,45	22,89	23,32	23,75
Departamentos Menores					
	2024	2025	2026	2027	2028
Estacionamento	168.000,00	171.360,00	176.500,80	181.795,82	187.249,70
Outros	24.094,89	27.138,82	30.169,84	31.879,38	33.523,50
<b>Total de Receitas</b>	<b>192.094,89</b>	<b>198.498,82</b>	<b>206.670,64</b>	<b>213.675,20</b>	<b>220.773,20</b>

## FOLHA DE PAGAMENTO – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2024	2025	2026	2027	2028
Hospedagem	33	918.000	927.180	936.360	945.540	954.720
Alimentos e Bebidas	2	45.600	46.056	46.512	46.968	47.424
Administração e Segurança	2	113.400	127.260	128.520	129.780	131.040
Marketing e Vendas	0	0	0	0	0	0
Manutenção	4	96.000	96.960	97.920	98.880	99.840
<b>Subtotal</b>	<b>41</b>	<b>1.173.000</b>	<b>1.197.456</b>	<b>1.209.312</b>	<b>1.221.168</b>	<b>1.233.024</b>
+ Encargos e Benefícios	95%	1.114.350	1.137.583	1.148.846	1.160.110	1.171.373
<b>Total de Folha de Pagamento</b>		<b>2.287.350</b>	<b>2.335.039</b>	<b>2.358.158</b>	<b>2.381.278</b>	<b>2.404.397</b>
Salário Médio Ano 1		2.384				

## DRE: 1/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

	2.024		2.025		2.026		2.027		2.028
Receita Bruta	18.016.138		20.181.638		21.380.275		22.552.774		23.686.377
Receita Líquida	16.433.971		18.409.506		19.503.390		20.573.363		21.607.771
<b>Habitações</b>									
Receita Bruta	16.063.262	100,0%	18.026.118	100,0%	19.138.652	100,0%	20.222.449	100,0%	21.264.694
Receita Líquida	14.673.790	91,4%	16.466.859	91,4%	17.483.159	91,4%	18.473.207	91,4%	19.425.298
Gastos Gerais	2.700.232	16,8%	2.972.959	16,5%	3.136.357	16,4%	3.311.051	16,4%	3.491.874
Folha de Pagamento	1.790.100	11,1%	1.808.001	10,0%	1.825.902	9,5%	1.843.803	9,1%	1.861.704
Lucro ou Prejuízo do Departamento	10.183.458	63,4%	11.685.899	64,8%	12.520.900	65,4%	13.318.354	65,9%	14.071.720
	6.911.802	2.287.350,0							
<b>Alimentos e Bebidas</b>									
Receita Bruta	1.760.781	100,0%	1.957.121	100,0%	2.036.414	100,0%	2.118.195	100,0%	2.202.536
Receita Líquida	1.584.703	90,0%	1.761.409	90,0%	1.832.773	90,0%	1.906.376	90,0%	1.982.283
Custos de A&B	526.473	29,9%	585.179	29,9%	608.888	29,9%	633.340	29,9%	658.558
Gastos Gerais	80.194	4,6%	87.196	4,5%	90.534	4,4%	94.147	4,4%	97.961
Folha de Pagamento	88.920	5,1%	89.809	4,6%	90.698	4,5%	91.588	4,3%	92.477
Lucro ou Prejuízo do Departamento	889.115	50,5%	999.225	51,1%	1.042.652	51,2%	1.087.301	51,3%	1.133.286
<b>Departamentos Menores</b>									
Receita Bruta	192.095	100,0%	198.399	100,0%	205.209	100,0%	212.129	100,0%	219.147
Receita Líquida	175.479	91,4%	181.238	91,4%	187.458	91,4%	193.780	91,4%	200.191
Gastos Gerais	12.374	6,4%	12.734	6,4%	13.099	6,4%	13.451	6,3%	13.790
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Lucro ou Prejuízo do Departamento	163.105	84,9%	168.504	84,9%	174.359	85,0%	180.329	85,0%	186.401
L/P dos Centros de Receita	11.235.678	62,4%	12.853.628	63,7%	13.737.911	64,3%	14.585.984	64,7%	15.391.407

## DRE: 2/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

<b>Administração e Geral</b>	2.024		2.025		2.026		2.023		2.024
Gastos Gerais	2.191.275	12,2%	2.383.535	11,8%	2.569.221	11,4%	2.674.285	11,3%	2.772.285
Folha de Pagamento	221.130	1,2%	248.157	1,2%	250.614	1,1%	253.071	1,1%	255.528
<b>Resultado</b>	<b>2.412.405</b>	<b>13,4%</b>	<b>2.631.692</b>	<b>13,0%</b>	<b>2.819.835</b>	<b>12,6%</b>	<b>2.927.356</b>	<b>12,4%</b>	<b>3.027.813</b>
<b>Manutenção e Conservação</b>									
Gastos Gerais	540.484	3,0%	579.478	2,9%	616.601	2,7%	637.794	2,7%	657.023
Folha de Pagamento	187.200	1,0%	189.072	0,9%	190.944	0,9%	192.816	0,8%	194.688
<b>Resultado</b>	<b>727.684</b>	<b>4,0%</b>	<b>768.550</b>	<b>3,8%</b>	<b>807.545</b>	<b>3,6%</b>	<b>830.610</b>	<b>3,5%</b>	<b>851.711</b>
<b>Gastos com Água e Energia</b>									
Total de Utilidades UHS	630.565	3,5%	708.938	3,5%	786.100	3,5%	829.245	3,5%	870.962
Total de Utilidades Áreas Comuns	630.565	3,5%	643.176	3,2%	665.687	3,0%	695.643	2,9%	730.425
<b>Resultado</b>	<b>1.261.130</b>	<b>7,0%</b>	<b>1.352.114</b>	<b>6,7%</b>	<b>1.451.788</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.524.889</b>	<b>6,4%</b>	<b>1.601.387</b>
<b>Resultado Antes Aluguel e G. Capital</b>	<b>6.834.459</b>	<b>37,9%</b>	<b>8.155.811</b>	<b>40,3%</b>	<b>9.458.503</b>	<b>42,1%</b>	<b>10.147.815</b>	<b>42,8%</b>	<b>10.798.041</b>
<b>Gastos Corporativos</b>	<b>360.323</b>	<b>2,0%</b>	<b>405.108</b>	<b>2,0%</b>	<b>449.200</b>	<b>2,0%</b>	<b>473.854</b>	<b>2,0%</b>	<b>497.692</b>
<b>Aluguel Fixo</b>	<b>4.729.901</b>	<b>26,3%</b>	<b>4.729.901</b>	<b>23,4%</b>	<b>4.824.499</b>	<b>21,5%</b>	<b>4.920.989</b>	<b>20,8%</b>	<b>5.019.409</b>
<b>Resultado após Aluguel Fixo</b>	<b>1.744.235</b>	<b>9,7%</b>	<b>3.020.803</b>	<b>14,9%</b>	<b>4.184.803</b>	<b>18,6%</b>	<b>4.752.971</b>	<b>20,1%</b>	<b>5.280.940</b>

## DRE: 3/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

### Detalhamento do Resultado dos Investidores

Gastos de Capital /Retenções	2024		2025		2026		2027		2028
Seguros	63.056	0,4%	64.318	0,3%	65.263	0,3%	65.894	0,3%	66.209
Taxas da Propriedade	230.000	1,3%	234.600	1,1%	242.811	1,1%	253.737	1,1%	253.737
Asset Management & ADM Sócia Ostensiva	180.161	1,0%	202.554	1,0%	224.600	1,0%	236.927	1,0%	248.846
Fundo de Reposição	540.484	3,0%	810.215	4,0%	898.400	4,0%	947.709	4,0%	995.385
<b>Total de Gastos de Capital</b>	<b>1.013.702</b>	<b>5,6%</b>	<b>1.311.686</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.431.075</b>	<b>6,4%</b>	<b>1.504.268</b>	<b>6,3%</b>	<b>1.564.178</b>
	2.023		2.024		2.025		2.026		2.027

Resultado Proprietários	2024		2025		2026		2027		2028
Aluguel Fixo	4.729.901		4.729.901		4.824.499		4.920.989		5.019.409
Aluguel Variável (33% do Resultado após aluguel fixo)	486.418		685.123		1.232.749		1.412.109		1.578.472
Retenções Contratuais	1.013.702		1.311.686		1.431.075		1.504.268		1.564.178
<b>Resultado Proprietário</b>	<b>4.202.617</b>	<b>23,3%</b>	<b>4.103.338</b>	<b>20,3%</b>	<b>4.626.173</b>	<b>20,6%</b>	<b>4.828.830</b>	<b>20,4%</b>	<b>5.033.703</b>

Valores em R\$ - Sem Inflação no FC estimado – não é promessa de resultado

Gasto de Capital/Retenções – quadro explicativo das retenções no cálculo dos valores a serem distribuídos aos investidores

Resultado proprietários: demonstrativo de base de cálculo do resultado geral do hotel para os proprietários. O Resultado Proprietário – antes do IR será distribuído aos investidores conforme a participação definida pela representativa de suas unidades habitacionais, conforme contrato.

## ÍNDICE

- 1.— Tendências e perspectivas macroeconômicas
- 2.— Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
- 3.— Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
- 4.— Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
- 5.— Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
- 6.— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
- 7.— Metodologia Escolhida
- 8.— Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## 9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E) e o fluxo de caixa para o investidor (antes do IR mas retido Fundo de Reinvestimento).

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Fluxo de caixa do hotel antes do IR e sem inflação – preços correntes de dezembro de 2023 2) – Rentab.: rentabilidade simples; 3) Rentabilidade 2024 a 2033 média simples da coluna Rentab.; 4) rentabilidade 2028 a 2034: média simples da coluna Rentab. 5) FC com aplicação de CapRate: CapRate Mínimo de Mercado conforme quadro pag. 71 6) TIR calculada com o FC de 2034 somado ao FC com CapRate. A estimativa de resultados operacionais foi realizada entre os anos de 2024 e 2033, a partir de 2029 foi considerado crescimento vegetativo de 0,5% ao ano do fluxo de caixa.

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em 2 cenários. O cenário 1 reflete o pagamento da unidade hoteleira à vista e o cenário 2 dividido nos 3 anos previstos de construção, **IMPORTANTE: A TIR pode variar conforme a condição de pagamento negociada para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise o Cenário de TIR apresentado nesse estudo – o cenário não inclui saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.**

## CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO

- Para o cálculo de rentabilidade, utilizou-se a fração ideal do apartamento conforme tabela abaixo:

Tipologia	Nº de Uhs	m <sup>2</sup> privativo	Valor UH a Vista	Fração Ideal
Tipo 1	230	15,12	290.000	0,3175%
Tipo 2	30	13,75	263.724	0,2887%
Tipo 3	10	29,60	567.725	0,6215%
Tipo 4	5	27,00	517.857	0,5669%
Tipo 5	1	27,30	523.611	0,5732%
Tipo 6	4	25,40	487.169	0,5333%
Tipo 7	6	25,46	488.320	0,5346%
Tipo 8	1	27,62	529.749	0,5799%
Tipo 9	1	36,26	695.463	0,7613%
Tipo 10	4	24,00	460.317	0,5039%



## ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

### Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,6%.
- Valores de dezembro de 2023, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.
- **Legenda:**
- Investimento: Valor pago pela unidade e forma de pagamento.
- FC Caixa: Soma do Aluguel Variável + Fixo Antes do IR .
- FC Complementar: Garantia de aluguel equivalente a 0,8% a.m. por 24 meses a partir da compra da unidade.
- FC Investidor: Resultado de receitas + valor de compra, base para cálculo de TIR e VPL.
- Rentabilidade Simples: Valor recebido de aluguel em comparação ao valor pago pela unidade.
- FC sem inflação – Valores correntes de dezembro/2023.
- TIR e VPL referenciais – valores podem variar conforme a forma de pagamento negociada.
- Não é promessa de resultado.

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)					
Tipo do Apto - m <sup>2</sup>	15,12				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-290.000	13.343	21.457	-255.200	12,0%
2025		13.028	21.772	34.800	12,0%
2026		14.688		14.688	5,1%
2027		15.332		15.332	5,3%
2028		15.982		15.982	5,5%
2029		16.062		16.062	5,5%
2030		16.142		16.142	5,6%
2031		16.223		16.223	5,6%
2032		16.304		16.304	5,6%
2033		16.386		16.386	5,7%
<b>Capitalização do Caprate</b>	246.030				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%				
TIR com Caprate	7,0%				
VPL	4.870				

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	13,75					29,60					27,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-263.724	12.133	19.514	-232.077	12,0%	-567.725	26.094	42.033	-499.598	12,0%	-517.857	23.825	38.318	-455.714	12,0%
2025		11.846	19.801	31.647	12,0%		25.478	42.649	68.127	12,0%		23.262	38.881	62.143	12,0%
2026		13.356		13.356	5,1%		28.724		28.724	5,1%		26.226		26.226	5,1%
2027		13.941	0	13.941	5,3%		29.982		29.982	5,3%		27.375		27.375	5,3%
2028		14.532	0	14.532	5,5%		31.254		31.254	5,5%		28.536		28.536	5,5%
2029		14.605	0	14.605	5,5%		31.411		31.411	5,5%		28.679		28.679	5,5%
2030		14.678	0	14.678	5,6%		31.568		31.568	5,6%		28.822		28.822	5,6%
2031		14.751	0	14.751	5,6%		31.725		31.725	5,6%		28.966		28.966	5,6%
2032		14.825	0	14.825	5,6%		31.884		31.884	5,6%		29.111		29.111	5,6%
2033		14.899	0	14.899	5,6%		32.043		32.043	5,6%		29.257		29.257	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>			280.467					481.133					439.289		
Rentabilidade média 2024 - 2033					6,8%					6,8%					6,8%
Rentabilidade média 2027 - 2033					5,5%					5,5%					5,5%
TIR com Caprate					7%					7%					7,0%
VPL			4.526					9.060					8.650		

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	27,30					25,40					25,46				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-523.611	24.089	38.744	-460.778	12,0%	-487.169	22.413	36.048	-428.709	12,0%	-488.320	22.467	36.131	-429.722	12,0%
2025		23.520	39.313	62.833	12,0%		21.883	36.577	58.460	12,0%		21.936	36.662	58.598	12,0%
2026		26.517		26.517	5,1%		24.671		24.671	5,1%		24.732		24.732	5,1%
2027		27.679		27.679	5,3%		25.752		25.752	5,3%		25.815		25.815	5,3%
2028		28.853		28.853	5,5%		26.845		26.845	5,5%		26.910		26.910	5,5%
2029		28.997		28.997	5,5%		26.979		26.979	5,5%		27.045		27.045	5,5%
2030		29.142		29.142	5,6%		27.114		27.114	5,6%		27.180		27.180	5,6%
2031		29.288		29.288	5,6%		27.249		27.249	5,6%		27.316		27.316	5,6%
2032		29.435		29.435	5,6%		27.386		27.386	5,6%		27.452		27.452	5,6%
2033		29.582		29.582	5,6%		27.523		27.523	5,6%		27.590		27.590	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>			444.171					413.252					414.260		
Rentabilidade média 2024 - 2033			6,8%					6,8%					6,8%		
Rentabilidade média 2027 - 2033			5,5%					5,5%					5,5%		
TIR com Caprate			7,0%					7,0%					7,0%		
VPL			8.747					8.133					8.181		

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	27,62					36,26					24,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-529.749	24.371	39.199	-466.179	12,0%	-695.463	31.982	51.474	-612.007	12,0%	-460.317	21.177	34.061	-405.079	12,0%
2025		23.795	39.775	63.570	12,0%		31.226	52.229	83.456	12,0%		20.677	34.561	55.238	12,0%
2026		26.827		26.827	5,1%		35.205		35.205	5,1%		23.311		23.311	5,1%
2027		28.002		28.002	5,3%		36.747		36.747	5,3%		24.332		24.332	5,3%
2028		29.190		29.190	5,5%		38.306		38.306	5,5%		25.365		25.365	5,5%
2029		29.336		29.336	5,5%		38.498		38.498	5,5%		25.492		25.492	5,5%
2030		29.483		29.483	5,6%		38.691		38.691	5,6%		25.619		25.619	5,6%
2031		29.630		29.630	5,6%		38.884		38.884	5,6%		25.747		25.747	5,6%
2032		29.779		29.779	5,6%		39.078		39.078	5,6%		25.876		25.876	5,6%
2033		29.928		29.928	5,6%		39.274		39.274	5,6%		26.005		26.005	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>		449.362					589.696					390.470			
Rentabilidade média 2024 - 2033		6,8%					6,8%					6,8%			
Rentabilidade média 2027 - 2033		5,5%					5,5%					5,5%			
TIR com Caprate		7,0%					7,0%					7,0%			
VPL		8.835					11.383					7.681			

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

### Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,6%.
- Valores de dezembro de 2023, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.
- **Legenda:**
- Investimento: Valor pago pela unidade e forma de pagamento.
- FC Caixa: Soma do Aluguel Variável + Fixo Antes do IR.
- FC Complementar: Garantia de aluguel equivalente a 0,8% a.m. por 24 meses a partir da compra da unidade.
- FC Investidor: Resultado de receitas + valor de compra, base para cálculo de TIR e VPL
- Rentabilidade Simples: Valor recebido de aluguel em comparação ao valor pago pela unidade.
- FC sem inflação – Valores correntes de dezembro/2023.
- TIR e VPL referenciais – valores podem variar conforme a forma de pagamento negociada.
- Não é promessa de resultado.

## ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado					
Tipo do Apto - m²	15,12				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-96.667	13.343	21.457	-61.867	12,0%
2025	-96.667	13.028	21.772	-61.867	12,0%
2026	-96.667	14.688		-81.979	5,1%
2027		15.332		15.332	5,3%
2028		15.982		15.982	5,5%
2029		16.062		16.062	5,5%
2030		16.142		16.142	5,6%
2031		16.223		16.223	5,6%
2032		16.304		16.304	5,6%
2033		16.386		16.386	5,7%
<b>Capitalização do Caprate</b>	<b>246.030</b>				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%				
TIR com Caprate	9,3%				
VPL	22.601				

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m²	13,75					29,60					27,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-87.908	12.133	19.514	-56.261	12,0%	-189.242	26.094	42.033	-121.115	12,0%	-172.619	23.825	38.318	-110.476	12,0%
2025	-87.908	11.846	19.801	-56.261	12,0%	-189.242	25.478	42.649	-121.115	12,0%	-172.619	23.262	38.881	-110.476	12,0%
2026	-87.908	13.356		-74.552	5,1%	-189.242	28.724		-160.518	5,1%	-172.619	26.226	0	-146.393	5,1%
2027		13.941		13.941	5,3%		29.982		29.982	5,3%		27.375		27.375	5,3%
2028		14.532		14.532	5,5%		31.254		31.254	5,5%		28.536		28.536	5,5%
2029		14.605		14.605	5,5%		31.411		31.411	5,5%		28.679		28.679	5,5%
2030		14.678		14.678	5,6%		31.568		31.568	5,6%		28.822		28.822	5,6%
2031		14.751		14.751	5,6%		31.725		31.725	5,6%		28.966		28.966	5,6%
2032		14.825		14.825	5,6%		31.884		31.884	5,6%		29.111		29.111	5,6%
2033		14.899		14.899	5,6%		32.043		32.043	5,6%		29.257		29.257	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>			223.713					481.133					439.289		
Rentabilidade média 2024 - 2033			6,8%					6,8%					6,8%		
Rentabilidade média 2027 - 2033			5,5%					5,5%					5,5%		
TIR com Caprate			9,3%					9,2%					9,3%		
VPL			20.530					43.771					40.313		

Os tipos de apartamentos são grupos de uhs reunidas com dimensões médias. Pode haver variações de medida e preço conforme a unidade adquirida



9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m <sup>2</sup>	27,30					25,40					25,46				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-174.537	24.089	38.744	-111.704	12,0%	-162.390	22.413	36.048	-103.929	12,0%	-162.773	22.467	36.131	-104.175	12,0%
2025	-174.537	23.520	39.313	-111.704	12,0%	-162.390	21.883	36.577	-103.929	12,0%	-162.773	21.936	36.662	-104.175	12,0%
2026	-174.537	26.517		-148.020	5,1%	-162.390	24.671	0	-137.718	5,1%	-162.773	24.732	0	-138.042	5,1%
2027		27.679		27.679	5,3%		25.752		25.752	5,3%		25.815		25.815	5,3%
2028		28.853		28.853	5,5%		26.845		26.845	5,5%		26.910		26.910	5,5%
2029		28.997		28.997	5,5%		26.979		26.979	5,5%		27.045		27.045	5,5%
2030		29.142		29.142	5,6%		27.114		27.114	5,6%		27.180		27.180	5,6%
2031		29.288		29.288	5,6%		27.249		27.249	5,6%		27.316		27.316	5,6%
2032		29.435		29.435	5,6%		27.386		27.386	5,6%		27.452		27.452	5,6%
2033		29.582		29.582	5,6%		27.523		27.523	5,6%		27.590		27.590	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>			444.171					413.252					414.260		
Rentabilidade média 2024 - 2033					6,8%					6,8%					6,8%
Rentabilidade média 2027 - 2033					5,5%					5,5%					5,5%
TIR com Caprate					9,3%					9,3%					9,2%
VPL			40.761					37.920							37.961

Os tipos de apartamentos são grupos de uhs reunidas com dimensões médias. Pode haver variações de medida e preço conforme a unidade adquirida

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS



ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m²	27,62					36,26					24,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-176.583	24.371	39.199	-113.013	12,0%	-231.821	31.982	51.474	-148.365	12,0%	-153.439	21.177	34.061	-98.201	12,0%
2025	-176.583	23.795	39.775	-113.013	12,0%	-231.821	31.226	52.229	-148.365	12,0%	-153.439	20.677	34.561	-98.201	12,0%
2026	-176.583	26.827		-149.756	5,1%	-231.821	35.205		-196.616	5,1%	-153.439	23.311	0	-130.128	5,1%
2027		28.002		28.002	5,3%		36.747		36.747	5,3%		24.332		24.332	5,3%
2028		29.190		29.190	5,5%		38.306		38.306	5,5%		25.365		25.365	5,5%
2029		29.336		29.336	5,5%		38.498		38.498	5,5%		25.492		25.492	5,5%
2030		29.483		29.483	5,6%		38.691		38.691	5,6%		25.619		25.619	5,6%
2031		29.630		29.630	5,6%		38.884		38.884	5,6%		25.747		25.747	5,6%
2032		29.779		29.779	5,6%		39.078		39.078	5,6%		25.876		25.876	5,6%
2033		29.928		29.928	5,6%		39.274		39.274	5,6%		26.005		26.005	5,6%
<b>Capitalização do Caprate</b>			449.362					589.696					390.470		
Rentabilidade média 2024 - 2033			6,8%					6,8%					6,8%		
Rentabilidade média 2027 - 2033			5,5%					5,5%					5,5%		
TIR com Caprate			9,2%					9,2%					9,2%		
VPL			41.142					53.795					35.753		

## ÍNDICE

1. — Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. — Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. — Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. — Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. — Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. — Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. — Metodologia Escolhida
8. — Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. — Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

## ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

### Atratividade Mínima

(Taxa Livre de Risco + Spread/ Risco Negócio Hoteleiro)

**CapRate** Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **5,07%**

#### Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **3,88%**

**Taxa projeção Itaú 2026 Ver Anexos**

+

Spread Utilizado: **1,19%**

30,6% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC  
Estimado pela diminuição do número de diárias vendidas em relação ao Ponto de Equilíbrio (Lucro Zero) na operação. - Ver Anexos

### Atratividade do Mercado / CapRate

(Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

Empreendimento	Valor Anunciado	Rentabilidade anunciada	Rentabilidade mês	%
Ibis Budget São João	190.000	895,02	0,47%	5,80%
Holiday Inn Anhembi	450.000	2724,73	0,61%	7,51%
Média			0,44%	6,66%

\* Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2023.

#### Definição de CapRate para Estudo Financeiro:

**6,7%**

(Maior Atratividade entre Mínima e Mercado)

## ÍNDICE

1. — Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. — Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. — Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. — Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. — Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. — Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. — Metodologia Escolhida
8. — Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. — Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. — Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

<b>Cap rate</b>	Cap rate é o número que representa a percentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
<b>Demanda Hoteleira</b>	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
<b>Departamentos menores</b>	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
<b>Despesas Pré-Operacionais</b>	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, marketing de lançamento e etc.
<b>Diária Média</b>	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
<b>Estudo de Absorção</b>	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
<b>Fair Share ou Market Share</b>	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
<b>Faturamento</b>	Liquidação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

<b>FF&amp;E</b>	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
<b>Flat</b>	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
<b>Franquia</b>	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado royalties.
<b>Fundo de Reposição de Ativos (FRA)</b>	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
<b>Gastos de Capital</b>	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
<b>Gastos não distribuíveis</b>	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
<b>Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial</b>	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
<b>Gerente Geral</b>	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.

<b>Gross Operational Profit (GOP)</b>	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
<b>HIIP</b>	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
<b>Hotel Asset Manager</b>	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
<b>IDHM</b>	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
<b>Incentive Fee</b>	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
<b>Ocupação</b>	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
<b>Oferta Hoteleira</b>	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.



<b>Operadora Hoteleira</b>	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
<b>Pax</b>	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
<b>Penetração de Mercado</b>	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
<b>Perpetuidade</b>	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
<b>PIB</b>	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
<b>Pick-up (de demanda)</b>	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
<b>Pool Hoteleiro</b>	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.

<b>Receita Bruta</b>	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
<b>Receita de Hospedagem</b>	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
<b>Receita Líquida</b>	Receita bruta menos os impostos.
<b>Rede Hoteleira</b>	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
<b>Rentabilidade</b>	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
<b>Reposicionamento de Mercado</b>	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
<b>RevPar</b>	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) – significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
<b>Segmento de Demanda</b>	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.

<b>Taxa de Atratividade</b>	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
<b>Taxa Interna de Retorno (TIR)</b>	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um $VPL=0$ . Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
<b>UH ou unidade habitacional</b>	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

**Legenda:**

*F: Fluxo de Caixa*

*Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente*

*TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.*

*No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC capitalizado obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRate do FC 1 ao 10)).*



12/2023

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P
PIB nominal – Bilhões de reais	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	8.899	9.915	10.680	11.419	12.069	12.718
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.475	1.649	1.920	2.129	2.224	2.274	2.341
Crescimento real do PIB	-3,5%	-3,3%	1,3%	1,8%	1,2%	-3,3%	5,0%	2,9%	2,9%	1,8%	1,7%	1,7%
Taxa de desemprego - média do ano	8,6%	11,6%	12,8%	12,4%	12,0%	13,8%	13,2%	9,3%	8,0%	8,0%	8,2%	8,3%
Taxa de desemprego - fim de período	9,7%	12,8%	12,5%	12,3%	11,7%	14,8%	11,7%	8,5%	8,0%	8,0%	8,4%	8,3%
<b>Inflação</b>												
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	4,0%	3,5%	3,5%
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	5,9%	4,2%	3,8%	3,5%	3,5%
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	5,5%	-3,9%	3,7%	3,5%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	5,3%	-6,6%	3,6%	3,5%	3,5%
<b>Taxa de juros</b>												
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	9,50%	9,50%	9,50%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	13,25%	10,08%	9,50%	9,50%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,79%	5,26%	5,80%	5,80%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,65%	11,86%	9,39%	9,39%	9,39%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	10,09%	9,39%	9,39%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	6,28%	6,26%	6,32%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	5,23%	5,64%	5,28%	5,34%	5,32%

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	24.884.620	100%
Gastos Variáveis	10.036.374	40,3%
Gastos Fixos	4.547.897	18,3%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	10.300.349	41,4%
Receita por Uh Vendida	337,01	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	7.621.957	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	22.616	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	21,2%	
Risco Operacional Vendas	30,6%	

**Risco Operacional:** Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2028, o resultado é a taxa de risco envolvida na não obtenção de Lucro ( Ponto de Equilíbrio = Lucro 0) em relação ao volume de vendas estimado para 2028.



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona

Jardim Paulista - 01405-900 | São Paulo, SP - Brasil

Tel: +55 11 3034.2824 | Cel: +55 11 98644.3474

[caiocalfat.com.br](http://caiocalfat.com.br) | [info@caiocalfat.com](mailto:info@caiocalfat.com)