



Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira

Atualização de Estudo de Mercado e de Viabilidade
para um hotel em área do Prudenshopping.
Presidente Prudente - SP

QDI - Quadra Desenvolvimento Imobiliário

Novembro 2021

Realização:



Cliente:



Projeto:

Contrato de Investimento Coletivo - CIC Atualização de Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira para hotel em área do Prudenshopping em Presidente Prudente que será administrado pela Atlantica Hotels, sob a bandeira Comfort.

Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira

Novembro 2021



Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'GJ', written over a horizontal line.



Este objeto trata-se da atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa QDI - Quadra Desenvolvimento Imobiliário no mês de **Novembro de 2021**, que desenvolve o projeto de um hotel na cidade de Presidente Prudente (SP), o qual será ofertado ao mercado no modelo de Contrato de Investimento Coletivo (CIC). 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 – Brasil, 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, localizado na Avenida Manuel Goulart nº 2.400, anexo ao Prudenshopping em Presidente Prudente (SP).

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta hoteleira atual e futura da 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 hotéis do mesmo padrão do analisado.



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 diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. A Caio Calfat Consultoria não possui unidades de que seja titular e nem tem a intenção de adquiri-los durante a oferta.

A QDI9 Empreendimentos Imobiliários LTDA e a Prudenshopping S.A. pagaram à Caio Calfat Consultoria a título de remuneração por assessoria em investimentos hoteleiros o montante total de R\$ 107.000,00. Desse total, R\$ 14.000,00 referem-se a presente atualização do estudo de viabilidade pago pela QDI9 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

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

São Paulo, Novembro de 2021.



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 400 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2022) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2021) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2021) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (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).



Os estudos 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 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);
- ✓ Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- ✓ Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.




Estudos CVM dispensados nos últimos 05 anos

Processos dispensados na CVM		
Nome do Processo CVM	Ano	Nome Fantasia
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
Best Western Multi Suites	2015	Best 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 Hotel Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotel Bento Gonçalves

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



Projeto em estudo



Contrato de Investimento Coletivo - CIC | Condomínio Presidente Prudente Hotel - Presidente Prudente /SP

Rede	Atlantica Hotels
Bandeira	Comfort
Categoria	Midscale
UHs	148
Eventos	130 pessoas
Previsão de Inauguração	2022



Esse estudo teve como objetivo atualizar o estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira para o projeto Contrato de Investimento Coletivo - CIC Condomínio de um hotel em Presidente Prudente/SP.

O objeto de estudo possui 148 Uhs e será administrado pela Atlantica Hotels, sob a bandeira Comfort.

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 - AH & MA**.



Perspectiva do empreendimento disponível em <https://comfortpresidentepudente.com.br/> Imagem meramente ilustrativa, pode sofrer alterações.



Comentários sobre os critérios de escolha da operadora hoteleira mais adequada para o empreendimento

- O projeto foi concebido como um hotel midscale e será administrado pela Atlantica Hotels, sob a bandeira Comfort.
- Fundada em 1998, a Atlantica Hotels, sediada em São Paulo, é a maior administradora de hotéis de capital privado da América do Sul.
- A companhia detém alianças exclusivas com a Choice Hotels (dona das marcas Sleep Inn, Comfort, Comfort Suites, Quality e Clarion), com a Radisson Group (bandeira Radisson BLU, Radisson RED, Radisson e Park Inn by Radisson), com o Hilton Worldwide (bandeira Hilton Garden Inn) e mantém parceria estratégica com a Starwood para administração da marca Four Points by Sheraton, além contar com a marca própria Go Inn e oferecer a assinatura by Atlantica Hotels para hotéis independentes.
- Em 2020 a Atlantica Hotels anunciou a aquisição de 100% da Vert Hotéis, assumindo definitivamente a gestão dos 23 hotéis da rede mineira no Brasil. Dessa forma, passa a deter portfólio de 22 marcas, mais de 130 hotéis em operação e 23 mil quartos no país.
- O hotel em estudo terá 148 UH's 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 marca Comfort pertence a rede Atlantica Hotels, maior administradora de hotéis de capital privado da América do Sul. A rede Atlantica Hotels conta com mais de 130 hotéis, 22.500 apartamentos e está presente em mais de 60 cidades brasileiras. Todos os empreendimentos da rede seguem padrões internacionais de excelência, com acomodações modernas e bem equipadas e infraestrutura completa.
- **Canais de Distribuição:** A Atlantica Hotels é uma rede nacional que atua e possui canais de distribuição e comunicação.
- **Conhecimento do mercado no Estado de São Paulo:** A rede Atlantica está presente com 21 hotéis no interior do estado, em mais de 16 destinos na região. A marca Comfort está presente com 06 hotéis no interior do estado de São Paulo.



Comfort Franca



Comfort Salto



Comfort Bauru



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

◆ Microrregião de Presidente Prudente (Dados Oficiais Disponíveis)

- O estado de São Paulo geograficamente é dividido por 15 mesorregiões e 63 microrregiões. A mesorregião Presidente Prudente é formada por 3 microrregiões: Adamantina, Dracena e Presidente Prudente.
- A microrregião de Presidente Prudente é formada por 30 municípios: Alfredo Marcondes, Álvares Machado, Anhumas, Caiabu, Caiuá, Emilianópolis, Estrela do Norte, Euclides da Cunha Paulista, Indiana, João Ramalho, Marabá Paulista, Martinópolis, Mirante do Paranapanema, Nandiba, Piquerobi, Pirapozinho, Presidente Bernardes, Presidente Epitácio, Presidente Prudente, Presidente Venceslau, Rancharia, Regente Feijó, Ribeirão dos Índios, Rosana, Sandovalina, Santo Anastácio, Santo Expedito, Taciba, Tarabai e Teodoro Sampaio.

Microrregião de Presidente Prudente






◆ Microrregião de Presidente Prudente (Dados Oficiais Disponíveis)

▪ A Microrregião de Presidente Prudente ocupa área de 16.846,315 km² e tem população estimada de 619.607 habitantes em 2021.

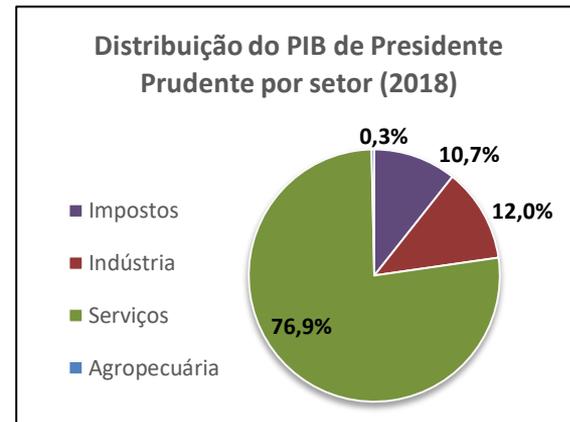
▪ Presidente Prudente é a cidade pólo da microrregião e ocupa o 1º lugar no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto, representando 44,82% do PIB total.

▪ É a cidade mais populosa da microrregião, responsável por estabelecer influência comercial e de infraestrutura para todas as cidades da microrregião de Presidente Prudente.

Nº	Cidade	PIB 2018 (R\$)	%	Área em Km ²	População em 2010	População Estimada 2021
1	Presidente Prudente	7.994.539	44,82%	560,637	207.610	231.953
2	Rosana	1.195.603	6,70%	744,011	19.691	15.929
3	Rancharia	1.105.059	6,19%	1.587,498	28.804	29.743
4	Pirapozinho	950.943	5,33%	477,673	24.694	27.974
5	Presidente Epitácio	852.135	4,78%	1.260,281	41.318	44.572
6	Presidente Venceslau	716.511	4,02%	755,203	37.910	39.648
7	Regente Feijó	710.647	3,98%	263,280	18.494	20.523
8	Álvares Machado	530.718	2,98%	347,647	23.513	25.078
9	Martinópolis	496.100	2,78%	1.253,564	24.219	26.791
10	Teodoro Sampaio	437.472	2,45%	1.555,803	21.386	23.395
11	Santo Anastácio	412.908	2,31%	552,876	20.475	20.855
12	Sandovalina	382.983	2,15%	455,856	3.699	4.405
13	Mirante do Paranapanema	345.876	1,94%	1.238,931	17.059	18.415
14	Presidente Bernardes	270.320	1,52%	749,233	13.570	12.943
15	Narandiba	185.942	1,04%	357,325	4.288	4.950
16	Demais Cidades	1.250.317	7,01%	5.034,144	66.638	72.433
Total		17.838.073	100,00%	16.846,315	573.368	619.607

◆ Indicadores Econômicos (Dados Oficiais Disponíveis)

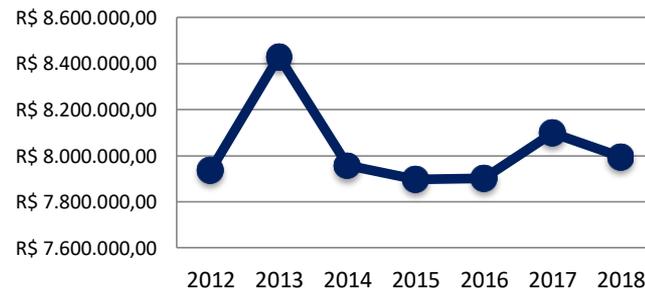
- O principal contribuinte para a formação do PIB de Presidente Prudente é o setor de Serviços, seguido pelos setores de Indústria e Impostos.
- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de 0,12% entre 2012 e 2018; O PIB complementado pelas taxa de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,1%) e 2020 (-4,1%), segundo dados do IBGE colhidos em www.g1.globo.com, tem TCM de 1,12% entre 2012 e 2020.



- Demais índices socioeconômicos:

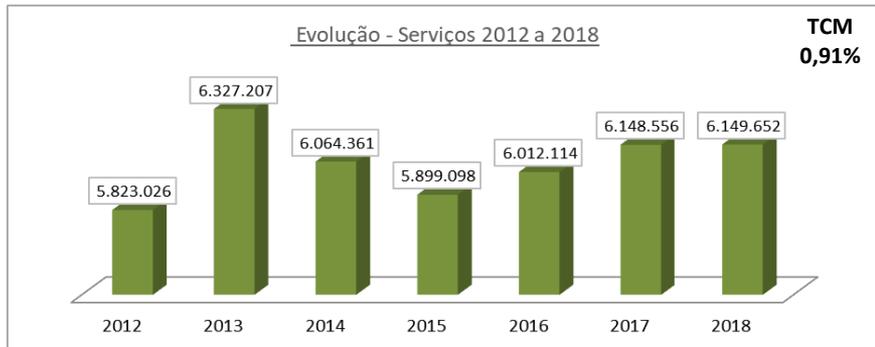
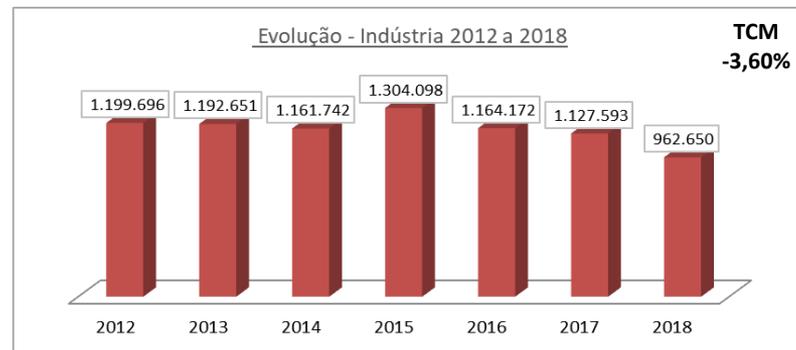
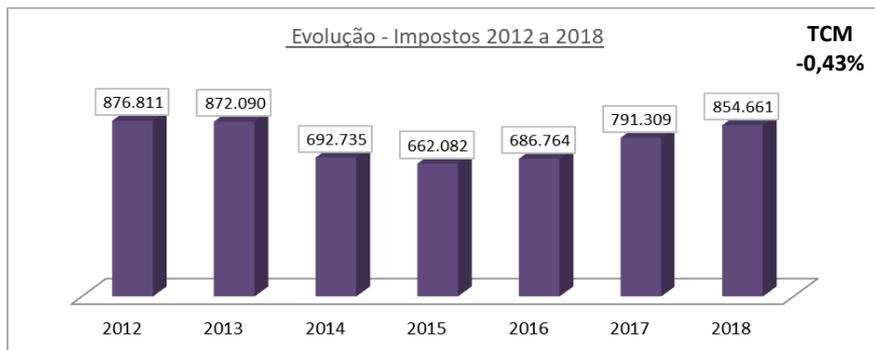
PIB		Empresas		Pessoal Ocupado		Índice Firjan		IDH-M	
2020	R\$ 8.413.861	2019	10.412	2019	77.020	2016	0,8535	2010	0,806
2012	R\$ 7.695.289	2014	9.923	2014	79.714	2011	0,8545	2000	0,746
TCM*	1,12%	TCM*	0,97%	TCM*	- 0,69%	TCM*	-0,02%	TCM*	0,78%

Evolução do PIB de Presidente Prudente(R\$)





◆ Indicadores Econômicos (Dados Oficiais Disponíveis)





◆ Presidente Prudente | Economia

- O município de Presidente Prudente é conhecido como a “Capital do Oeste Paulista” e é o principal polo industrial, cultural e de serviços da região que engloba 53 municípios e atende aproximadamente 800 mil pessoas.
- Presidente Prudente está inserida na região com maior rebanho bovino do estado, com aproximadamente 2 milhões de cabeças de gado o que representa 28,4% da produção total de carne bovina do Brasil.
- O agronegócio possui grande destaque na economia da cidade, pois Presidente Prudente é a maior produtora de batata-doce do estado e a segunda maior do Brasil. Em 2018, a prefeitura de Presidente Prudente em parceria com a Associação dos Produtores de Batata-Doce de Presidente Prudente e Região (Aprobarpp) passaram a organizar a Batatec, feira tecnológica realizada no Centro de Eventos do Instituto Brasileiro do Café (IBC). Na primeira edição do evento, em 2018, a feira superou a expectativa inicial que era de 9.000 participantes para 14.000 participantes. Em 2019, na 2ª Edição da Batatec, a expectativa era de cerca de 20.000 pessoas durante os 4 dias de evento e mais uma vez essa marca foi superada com a participação de 35.000 pessoas. Na última edição realizada em 2019, a feira movimentou R\$ 4,5 milhões em negócios entre venda de equipamentos agrícolas, tratores, insumos, entre outros. Presidente Prudente se beneficiou, além do sucesso do evento, com a projeção da cidade a nível nacional, o evento recebeu representantes de 11 estados brasileiros e representantes de 12 países como por exemplo: Argentina, México, Paraguai, Peru e Uruguai. A expectativa para 2020, era de 50.000 participantes, mas em razão a pandemia não foi possível realizar o evento.
- Maior contribuinte do PIB da cidade, o setor de serviços se destaca através de seu forte comércio varejista e de hipermercados. O setor é potencialmente desenvolvido e atrai investimentos, pois atende consumidores de diversas cidades da região, inclusive de outros estados como Mato Grosso do Sul e Paraná. A cidade também é uma referência através de sua infraestrutura de qualidade nas áreas da saúde, educação, cultura e lazer.

◆ Presidente Prudente | Indústrias

▪ De acordo com o último levantamento oficial realizado em 2018 pela prefeitura, a cidade de Presidente Prudente contava com 492 indústrias, 570 empresas de tecnologia e 826 estabelecimentos agropecuários, entre eles usinas de açúcar e álcool e frigoríficos. No setor industrial, destacam-se o segmento alimentício (biscoito, macarrão e molho de soja), bebidas, equipamentos eletrônicos e curtimento de couro.

▪ Há 5 áreas de interesse industrial para empresas de pequeno e médio porte, com maior concentração em áreas próximas da Rodovia Raposo Tavares, sendo que 4 dessas áreas já estão consolidadas.

▪ Inaugurado em 2016, o distrito industrial Achiles Ligabo possui uma área de 165.754 m² divididos em 75 lotes. Atualmente está na quarta fase do processo para ocupação com apenas 20 lotes disponíveis. Em agosto de 2020, dezessete empresas apresentaram propostas para aquisição desses últimos lotes restantes. As empresas que participaram das fases anteriores de licitação já estão em processo de instalação de suas empresas, com obras de terraplanagem, dentre outros.

▪ Dentre as principais empresas da cidade, destacam-se: Liane Alimentos (biscoitos), Vitapelli (couro), Sakura (alimentícia – shoyo), Funada (refrigerantes) e fábricas de equipamentos eletrônicos e de som (sendo as principais a Staner e Eros).



Empresas localizadas nas áreas industriais de Presidente Prudente					
1	Liane Alimentos	3	Sakura Nakaya Alimentos	5	Staner Audioamerica
2	Curtume Vitapelli	4	Bebidas Funada	6	Eros Alto-Falantes

◆ Presidente Prudente | Serviços

Comércio

O comércio de Presidente Prudente é diversificado com grandes redes do setor do varejo e hipermercados. O município conta ainda com três shopping centers: Prudenshopping, Parque Shopping Prudente e Calçadão Villa Romana. Além da região central e dos shoppings, a cidade conta com um complexo gastronômico, o EuroMarket, que possui mais de 50 opções distribuídas em três pisos, num empreendimento de 6.500 m² localizado na Avenida Antônio Ganhetti, paralela à Avenida Manoel Goulart. Outras opções gastronômicas estão concentradas no entorno do Parque do Povo, principalmente na extensão da Avenida Quatorze de Setembro.

Prudenshopping



Local onde será instalado o hotel em estudo. O shopping é considerado o maior complexo de compras e lazer da região e conta com 200 lojas, 20 restaurantes, 4 salas de cinema e hipermercado Carrefour. Possui um fluxo mensal de cerca de 600 mil visitantes. O empreendimento foi inaugurado em 1990.

Localização: Avenida Manoel Goulart, 2400 - Jardim das Rosas.

Parque Shopping Prudente



Voltado para o público B e C, o shopping conta com 53 lojas, 18 restaurantes, 3 salas de cinema e com o hipermercado Super Muffato. O empreendimento foi inaugurado em 1986.

Localização: Rua Siqueira Campos, 1545 - Vila São Jorge.



◆ Presidente Prudente | Serviços

Saúde

A cidade também atende a demanda do entorno com serviços médicos em clínicas, maternidades e hospitais como a Santa Casa da Misericórdia, o Hospital Regional de Presidente Prudente, Hospital da Unimed e o Hospital do Câncer de Presidente Prudente. Inaugurado parcialmente em 2015, o hospital especializado em câncer recebeu investimento aproximado de R\$ 2,5 milhões e está instalado na Avenida Coronel José Soares Marcondes, próximo ao Parque Shopping Prudente. É um dos principais centros de tratamento da doença no país, com capacidade para até 180 leitos, centro cirúrgico, UTI, transplante de medula, centro de quimioterapia e centro de radiologia e imagem. O município de Presidente Prudente tem no total 1.117 leitos de internação disponíveis, 4 unidades de prontos socorros e mensalmente R\$ 1 milhão de reais são investidos na área da saúde pela prefeitura.

Educação Superior

Presidente Prudente é um polo universitário e possui aproximadamente 25 mil alunos distribuídos em 11 universidades, 1 centro universitário e 2 faculdades de tecnologia. Entre as principais universidades, destacam-se:

- **UNESP:** O campus da Universidade Estadual de São Paulo denominado Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), possui cursos de graduação e pós-graduação.
- **Unoeste** (Universidade do Oeste Paulista): Dividida em 2 unidades, a universidade oferece 57 cursos de graduação, mestrados em 6 áreas e doutorado em Agronomia e Ciência Animal.
- **UNIESP:** Fundada na cidade em 1999, a UNIESP oferece ensino infantil, fundamental, médio, tecnológico, superior e de pós graduação.



◆ Presidente Prudente | Serviços

Universidades de Presidente Prudente

- 1  UNESP - Faculdade de Ciências e Tecnologia
- 2  Unoeste - Campus I
- 3  Unoeste Campus II
- 4  UNIESP
- 5  Universidade Anhanguera
- 6  UniCesumar
- 7  Claretiano
- 8  Centro Universitário Toledo.



◆ Presidente Prudente | Turismo

- A cidade de Presidente Prudente é reconhecida pelo turismo de negócios através principalmente dos setores de serviços e comércio. Na Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro, instituído pelo Ministério do Turismo, a cidade de Presidente Prudente integra a Região Turística Sol do Oeste e é classificada na categoria B. O “Sol do Oeste” é constituído dos municípios de Epitácio, Presidente Prudente, Rancharia e Santo Expedito.
- O município é considerado o maior polo cultural da região e concentra o Centro Cultural Matarazzo, importante complexo que conta com a Secretaria de Cultura da cidade, a Escola Municipal de Artes, teatro, auditório, cinema, galeria de arte, ateliês e salas multiuso.
- Como destaque no turismo religioso há a Catedral São Sebastião, fundada em 1949, é um ponto de referência da cidade. Como representante do turismo histórico há o Museu e Arquivo Histórico Antonio Sandoval Netto, fundado em 1957, ocupa uma área de mais de 5 mil metros quadrados com três edificações e em 2019 recebeu mais de 3.300 visitantes.



Centro Cultural Matarazzo



Catedral São Sebastião



Museu e Arquivo Histórico Antonio Sandoval Netto

◆ Presidente Prudente | Turismo

- O complexo turístico Cidade da Criança é um espaço público dividido em dois parques: Parque Ecológico e Parque Aquático. Algumas das atrações do Parque Ecológico são o zoológico, pista para automodelismo, observatório astronômico, planetário, parque infantil, kartódromo, teleférico, entre outros. No Parque Aquático há piscinas para recreação kids, piscina de ondas, praça de alimentação, vestiários, guarda volumes e um mirante. A entrada ao Parque Ecológico é gratuita, com alguns atrativos pagos como o planetário e o passeio de pedalinho. Já no Parque Aquático o passeio da última temporada era adquirido pelo valor de R\$ 40,00 por pessoa (inteira).
- Em 2019 o parque aquático fechou para execução de obras de melhoria e manutenção dos equipamentos. O parque está localizado na Rodovia Raposo Tavares, há 10,1 km do terreno em estudo (17 min).



Parque Aquático na Cidade da Criança



Kartódromo na Cidade da Criança

◆ Presidente Prudente | Eventos

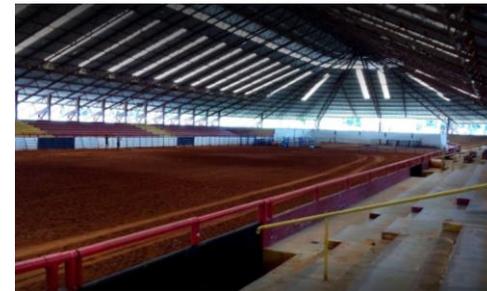
- Presidente Prudente é uma cidade focada no turismo de negócios, na agricultura e na pecuária. O município é berço do cavalo quarto de milha e capital do gado nelore mocho e eventos country, como o Congresso Brasileiro do Cavalo Quarto de Milha, o Rodeio dos Campeões, Batatec e o Agrishow Prudente movimentam a região e incrementam o volume de visitantes a cada ano.

Rancho Quarto de Milha

- O Rancho Quarto de Milha, sede da ABCTER - Associação Brasileira do Cavalo de Trabalho e Empreendimentos Rurais ocupa área de 10 alqueires e dispõe de cocheiras, espaço para leilões com capacidade para até 500 pessoas e 4 pistas de provas sendo a principal uma arena coberta de 12.000 m² com capacidade para 20 mil pessoas, considerada a maior arena coberta da América Latina. Além de competições e exposições, a arena recebe festivais e shows sertanejos.
- Está localizado na Avenida Pecuarista Durval Ferreira de Medeiros, há 11,8 km do terreno em estudo (20 min).



Rancho Quarto de Milha



Interior da Arena

◆ Presidente Prudente | Eventos

Recinto de Exposições Jacob Tosello

- O Recinto de Exposição é uma tradicional área de eventos agropecuários de Presidente Prudente, onde é realizado o principal evento da cidade: Expo Prudente. Em 2018, o espaço passou a ser administrado pela prefeitura da cidade, com o intuito de otimizar a ocupação do recinto com realização de eventos culturais, esportivos e de entretenimento, organizados por empresas de eventos de diversos segmentos.
- Realizado anualmente no mês de Setembro, o evento reúne exposição de grandes e pequenos animais, rodeio, competições, leilões, stands comerciais, parque de diversões e shows. Na edição de 2019 o público foi estimado em 50 mil pessoas durante os 10 dias de feira. As edições de 2020 e 2021, em razão da necessidade de distanciamento social provocada pela pandemia da Covid-19, foram realizadas no formato virtual.
- Integra um projeto chamado CIT - Centro de Integração Turística, que consiste em um distrito industrial, porém dedicado exclusivamente ao turismo. O objetivo é centralizar e agregar setores e segmentos do turismo em um local equipado e projetado para suprir necessidades de empresas e também do microempreendedor individual.
- O Recinto de Exposições Jacob Tosello está localizado na Rodovia Raposo Tavares, há 7,2 km do terreno em estudo (15 min).



Recinto de Exposições Jacob Tosello

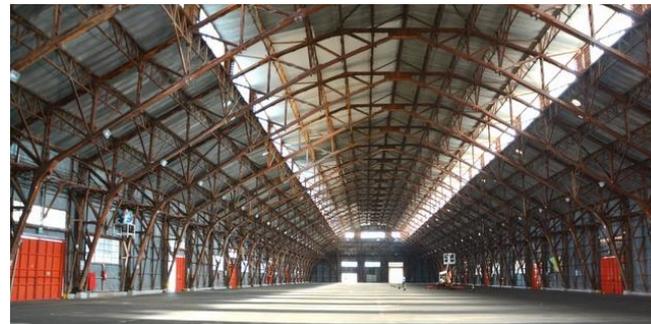
◆ Presidente Prudente | Eventos

Centro de Eventos do Instituto Brasileiro do Café - IBC

- O Instituto Brasileiro do Café (IBC) possui uma área total de 36 mil m², conta com um anfiteatro com capacidade para 2.560 pessoas, restaurante, setor de apoio, um galpão com capacidade para 4 mil pessoas destinado a realização de shows, feiras e exposições, área de alimentação e estacionamento. Em outubro de 2019 o espaço foi tombado pela prefeitura de Presidente Prudente.
- Há projeto para melhoria do acesso ao espaço, com a remodelação do sistema viário da Vila Marcondes, transformando a Rua Quintino Bocáiuva em sentido centro-bairro e o alargamento da rua Floriano Peixoto com duas pistas.
- O IBC está localizado na Rua Doutor Hugo la Corte Vitalle, 46 - Vila Furquin, há 4,2 km do terreno em estudo (12 min).



Centro de Eventos do Instituto Brasileiro do Café - IBC



Interior do Centro de Eventos do Instituto Brasileiro do Café - IBC

◆ Presidente Prudente | Fundação Inova Prudente

- Presidente Prudente é considerada uma das cidades mais inovadoras do estado de São Paulo e foi a primeira do país a sancionar uma Lei Municipal de Inovação.
- Desde 2016 está em vigor uma lei de incentivo e apoio à inovação tecnológica, à pesquisa científica e ao desenvolvimento tecnológico, com o intuito de unir o governo municipal com as instituições de ensino superior e facilitar investimentos em startups, pesquisa e desenvolvimento.
- Em 2017 foi inaugurada a Fundação Inova Prudente, Fundação de Educação, Pesquisa e Inovação de Presidente Prudente "Vicente Furlanetto" (FUNDEPI), um espaço físico com infraestrutura e serviços destinados a integrar startups, empreendedores, pesquisadores e a sociedade.
- Em 2018 foi inaugurado o primeiro Coworking Municipal de Tecnologia e Inovação do Brasil. Hoje, a instituição possui um espaço de 5.500 m² que atende: 120 coworkers, 200 empreendedores e 40 empresas. A Fundação Inova Prudente foi considerada um caso de sucesso na GovTech Conference, evento realizado pela StartSe e que ocorreu em abril de 2019 em São Paulo.
- Em fevereiro de 2020, a prefeitura de Presidente Prudente lançou o programa InovaTec que concede incentivo fiscal e apoio tecnológico para empresas de software, pesquisa e startups. As empresas, por exemplo, terão isenção de todas as taxas e tarifas do município, como alvarás e licenças, e redução no ISS para 2%, que é o mínimo legal.



Fundação Inova Prudente

◆ Presidente Prudente | Fundação Inova Prudente

- A Fundação Inova Prudente foi reconhecida, em outubro de 2020, pela Secretaria de Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação do Estado de São Paulo como CIT (Centro de Inovação Tecnológica) e passou a integrar a Rede Paulista de Centros de Inovação Tecnológica. São nove Centros de Inovação Tecnológica credenciados no Estado de São Paulo: Jundiaí, Marília, Indaiatuba, Guarulhos, Bauru, Rio Claro, Guarujá, Embraer e recentemente Presidente Prudente.
- A Fundação Inova Prudente em conjunto com a prefeitura planejará o Parque Tecnológico. O Parque Tecnológico irá compreender um conjunto de empreendimentos para a promoção de ciência, tecnologia e inovação. Terá como principal objetivo oferecer oportunidades para as empresas transformarem pesquisas em produtos, aproximando centros de conhecimento (universidades, centros de pesquisas e escolas) do setor produtivo (empresas em geral).
- O governo do Estado de São Paulo prevê investimentos de R\$ 60 milhões para os centros de inovação credenciados no Estado a partir de 2021, e parte destes recursos poderão ser investidos na Fundação Inova Prudente.



Interior da Fundação Inova Prudente



Interior da Fundação Inova Prudente



Interior da Fundação Inova Prudente



◆ Presidente Prudente | Leis de Incentivos Fiscais

- Lei ISS Software: a lei 8323 / 2013 cria o programa ISS Software, que institui benefícios fiscais para empresas prestadoras de serviços que realizarem investimentos em pesquisa e desenvolvimento tecnológico em tal segmento, e dá outras providências.
- Lei PRODEPP / EMPRESA: a lei 216 / 2017 institui o Programa de Desenvolvimento Econômico de Presidente Prudente, com objetivo de fomentar a expansão de empreendimentos industriais existentes e estimular a atração de novos investimentos no município. São concedidos incentivos para aquisição de terrenos e isenção de impostos como IPTU, ISSQN, ITBI.
- Lei InovaTec: a lei 9.860 / 2019 criação e funcionamento do Programa de Incentivo Fiscal "Programa InovaTec", para startups e empresas sediadas na Fundação de Educação, Pesquisa e Inovação "Vicente Furlanetto", integrando o Centro de Inovação.
- Lei InovaTec: a lei 9.861 / 2019 regulamenta a prestação de serviços de compartilhamento de recursos empresariais, centros de negócios, incubadoras de empresas e escritórios virtuais, e concede incentivos fiscais prevendo a isenção de tarifas municipais e a redução de 60% na base de cálculo do ISS.

◆ Presidente Prudente | Acesso Rodoviário

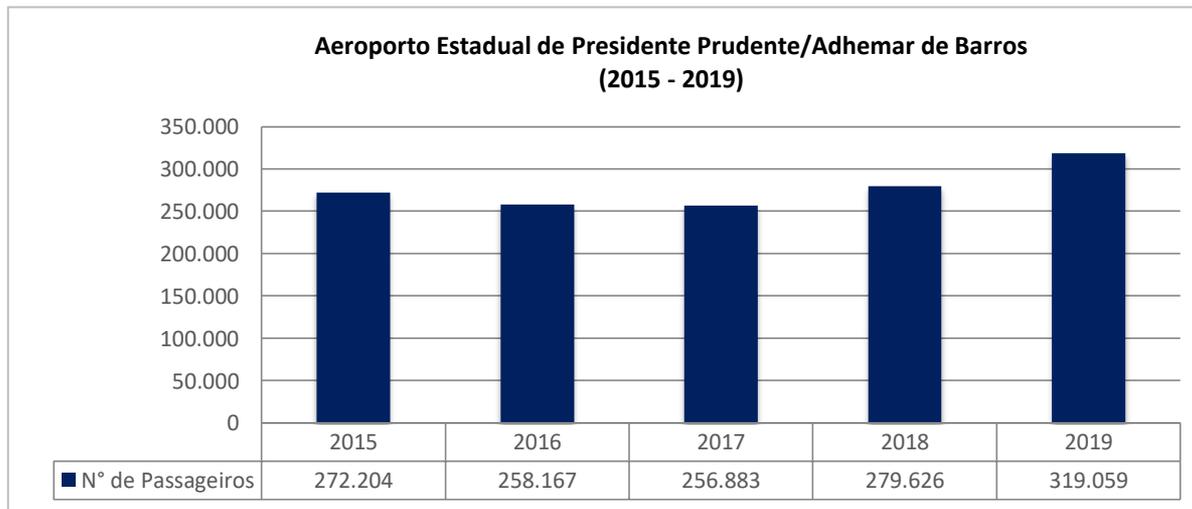
- O município de Presidente Prudente é servido por rodovias federais e estaduais.
- A cidade está localizada a 90 km da divisa do estado de São Paulo com o Mato Grosso do Sul e é cortada pela BR-374, importante corredor de circulação de mercadorias e de viajantes entre a região metropolitana de São Paulo, o interior do estado e Mato Grosso do Sul.
- As rodovias estaduais SP-501 (Rodovia Julio Budiski) e SP-425 (Rodovia Assis Chateaubriand) interligam a cidade com a Rodovia SP-300 (Rodovia Marechal Rondon) que parte de Jundiaí e também segue até a divisa do estado de São Paulo com Mato Grosso do Sul.

Legenda	Acesso
	BR-374 (Rodovia Raposo Tavares)
	SP-501 (Rodovia Julio Budiski)
	SP-425 (Rodovia Assis Chateaubriand)



◆ Presidente Prudente | Acesso Aéreo - Aeroporto Estadual de Presidente Prudente

- O Aeroporto Estadual de Presidente Prudente (Adhemar de Barros) foi inaugurado em 1939 e é administrado pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP).
- Em 2019 registrou movimento de 319.059 passageiros, um aumento de 14,1% em relação ao ano de 2018.
- Não há dados referentes ao ano de 2020.



◆ Presidente Prudente | Acesso Aéreo - Aeroporto Estadual de Presidente Prudente

- O Aeroporto está localizado no km 459 da Rodovia Assis Chateaubriand, distante 13 km do terreno em estudo (15 minutos).
- Em média, 40 milhões de passageiros circulam pelo Aeroporto todos os anos, embarcando para os 92 destinos nacionais e internacionais.
- No aeroporto operam as linhas aéreas Azul e Gol.
- O aeroporto faz parte do plano de privatizações proposto pelo Governador do Estado João Dória. Em 2019, o aeroporto foi inspecionado por uma equipe de consultores da IOS Partners, empresa contratada pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP), a fim de avaliar a possibilidade de privatização do aeroporto. O projeto de melhoria para a possível concessão prevê investimento de aproximadamente R\$ 4,5 milhões.
- Atualmente o aeroporto sofre com infraestrutura limitada, o terminal de embarque e desembarque possui capacidade inferior ao número de passageiros que as aeronaves comportam.



◆ Presidente Prudente | Novos Projetos

Centro Olímpico de Presidente Prudente

- Desde 2014, o centro olímpico passa por obras de reforma, adaptação e ampliação. O projeto contempla áreas como um ginásio poliesportivo, piscina olímpica, salão multiuso, alojamentos, vestiário e pista de atletismo oficial.
- Em setembro de 2019 foi inaugurado o Complexo Aquático Antonio Macca que conta com cinco piscinas, vestiários, banheiros para o público, almoxarifado, setor administrativo e arquibancadas com capacidade para público de cerca de mil pessoas. A perspectiva da prefeitura é de que o complexo atenda até 4.500 pessoas e promova competições de nível nacional e internacional.
- Em julho de 2020 foi finalizada a obra da piscina de salto que conta com trampolim de 5 metros de altura. A piscina é aquecida, com profundidade de 5 metros e poderá ser utilizada por atletas e pelo corpo de bombeiros para treinamentos.
- Não há previsão para a conclusão das demais instalações do Centro Olímpico, pois a prefeitura aguarda repasse de verba do governo federal.



Perspectiva do projeto do Centro Olímpico



Piscina olímpica



Piscina de salto

◆ Presidente Prudente | Novos Projetos

Construção Civil em destaque

- O setor da construção civil vem se destacando em Presidente Prudente, com obras de empreendimentos de diversos segmentos que contribuem para o desenvolvimento da cidade e com a geração de empregos. Esse conjunto de fatores contribuem para atrair cada vez mais investimentos e promover a valorização da região.

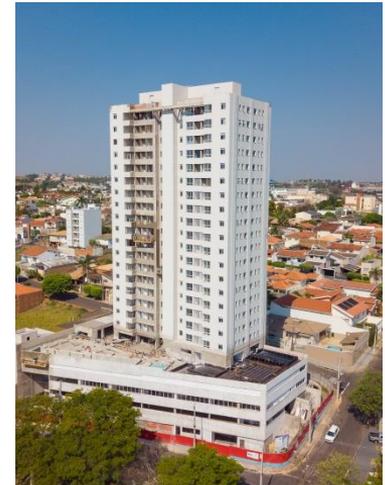
Paço Real

- Em julho de 2023 está prevista a conclusão da obra do edifício Paço Real. Será o mais alto da cidade, com 29 andares e 3.500 m² de área.
- O edifício está localizado próximo ao Parque do Povo e contará com apartamentos amplos de 151,04 m², com opção de junção 302,08 m² e 6 vagas de garagem.



Neo Petrópolis

- Localizado no Jardim Petrópolis, o Neo Petrópolis teve um investimento de R\$ 30 milhões.
- Com previsão de inauguração para o início de 2022, terá no total 23 andares, sendo 18 pavimentos de apartamentos que totalizam 144 unidades de um ou dois dormitórios.





◆ Presidente Prudente | Novos Projetos

Construção Civil em destaque

Novo Shopping Center

- Recentemente foi apresentado à Secretaria de Planejamento um projeto para implantação de um novo shopping na cidade. O projeto prevê um mini shopping a ser implantado no Quarteirão da Praça 9 de Julho, região central da cidade.
- A previsão de início das obras não foi divulgada.



◆ Observações de Risco: COVID -19

▪A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, que o surto da doença causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional – o mais alto nível de alerta da Organização, conforme previsto no Regulamento Sanitário Internacional. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia.’

▪No Brasil, o primeiro caso oficial foi registrado em 26 de fevereiro. Fator que colocou o Brasil em meio a pandemia e suas implicações sociais, políticas e econômicas.

▪Em outubro de 2021, 44,2% da população está completamente vacinada, a atividade econômica segue impactada pela pandemia, porém com o avanço da vacinação espera-se um maior controle da doença no país.

▪Assim, destaca-se essa observação de risco futuro conforme pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade economia, o que pode alterar a curva de tendências dos dados sócios econômicos apresentados nesse trabalho e que deram suporte aos estudos de demanda e financeiros. Os efeitos da crise do COVID 19 na economia estão assim estimados para o Brasil , conforme o Relatório de Projeções Econômicas de Longo Prazo do Itaú BBA.

19/11/2021					
Itaú BBA					
	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
Atividade econômica					
Mundo – Crescimento real do PIB	6,0%	3,9%	3,0%	3,0%	3,0%
EUA – Crescimento real do PIB	5,5%	4,3%	2,5%	2,2%	2,2%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	5,2%	4,5%	2,1%	1,2%	1,2%
China – Crescimento real do PIB	7,8%	5,1%	5,0%	4,9%	4,9%
Japão – Crescimento real do PIB	2,2%	2,0%	0,9%	0,9%	0,9%
Inflação					
EUA – CPI	7,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Zona do Euro – CPI	1,8%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Brasil					
Atividade econômica					
PIB nominal – Bilhões de reais	8.596	9.241	9.646	10.059	10.522
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.598	1.680	1.754	1.831	1.914
Crescimento real do PIB	4,7%	-0,5%	1,5%	2,1%	2,3%
Taxa de desemprego - média do ano	13,1%	12,9%	11,5%	10,4%	9,7%
Taxa de desemprego - fim de período	12,2%	13,3%	10,9%	10,0%	9,5%
Inflação					
IPCA	10,1%	5,0%	3,1%	3,0%	3,0%
INPC	10,6%	4,7%	3,1%	3,0%	3,0%
IGP-M	18,7%	5,5%	3,1%	3,0%	3,0%
IPA-M (preços por atacado)	21,9%	5,7%	3,1%	3,0%	3,0%

◆ Considerações

- O município de Presidente Prudente é conhecido como a “Capital do Oeste Paulista” e é o principal polo industrial, de lazer e cultura e de comércio e serviços da região.
- Presidente Prudente possui IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) de 0,806. Esse valor a classifica na categoria muito alto, a qual representa o maior desenvolvimento humano de uma localidade considerando os indicadores educação, renda e longevidade.
- A cidade também é uma referência de infraestrutura de qualidade nas áreas da saúde, educação, cultura e lazer que além de atender cidades do oeste paulista, também atende outros estados como Mato Grosso do Sul e Paraná.
- A proposta de retomada do desenvolvimento da cidade coincide com as novas leis de incentivos fiscais voltadas para os segmentos tecnológico e industrial, aprovadas a partir de 2017. Essa aprovação tem beneficiado a visibilidade de Presidente Prudente como destino de negócios, o que poderá resultar na atração de novos empreendimentos que deverão alavancar a economia local. Atualmente a cidade está em um período de captação, os dados econômicos seguem estagnados.
- Acrescido as leis, Presidente Prudente teve projeção nacional e internacional com a segunda edição do Batatec, que promoveu a cidade no segmento do agronegócio.
- Com a possível concessão do aeroporto municipal, Presidente Prudente poderá se destacar ainda mais em relação as demais cidades da microrregião, complementando o sistema de logística já beneficiado pela localização estratégica de onde está inserida.
- Em relação aos efeitos da Pandemia COVID 19 no momento a situação está sendo considerada como superável no curto prazo (12/24 meses – ver pág. 39), contudo os caso merece acompanhamento e atualização frequente, o que pode afetar os resultados aqui projetados.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura



◆ Cesta Competitiva

- Para identificação da cesta competitiva, foram listados os hotéis de categoria midscale e econômico da cidade de Presidente Prudente. No total são 7 hotéis que ofertam ao mercado 571 unidades habitacionais (UHs).
- A taxa de ocupação do mercado estudado está em **62,46%** (último ano cheio considerável para a hotelaria antes da pandemia) com diária média sem café de aproximadamente R\$ 153,74.
- 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.

Tabela de Oferta Geral						
Item	Inauguração	Hotel	UH	SC	Categoria	Diária média s/ café
1	1981	Aruá Hotel	84	130	3.Midscale	186,46
2	2001	Portal D´Oeste	150	180	3.Midscale	155,26
3	2011	Hotel Galha Azul	64	110	3.Midscale	120,93
4	1997	JR Hotel	85	42	3.Midscale	141,29
5	2013	Godoy Palace Hotel	44	12	4.Econômico	145,13
6	1994	Muchiutt Park Hotel	72	30	4.Econômico	153,80
7	2012	Ibis Presidente Prudente	72	0	4.Econômico	164,48
			571	504		153,74

2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

◆ Cesta 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 efetivos durante a semana (alta e baixa temporada) para diárias em quarto single para 1 pessoa.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda										DM (sem café)
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						
				Webpage	Hotel	Decolar	Booking	Corporativa	Média	
1	1981	Aruá Hotel	84	215,71	215,71	216,71	259,14	172,57	207,26	186,46
2	2001	Portal D´Oeste	150	184,00	184,00	170,00	230,43	147,20	176,06	155,26
3	2011	Hotel Gralha Azul	64	149,00	149,00	0,00	169,00	119,20	141,73	120,93
4	1997	JR Hotel	85	172,16	172,16	177,71	177,14	137,73	162,09	141,29
5	2013	Godoy Palace Hotel	44	175,00	175,00	0,00	175,00	140,00	163,33	145,13
6	1994	Muchiutt Park Hotel	72	180,00	180,00	210,00	0,00	144,00	172,00	153,80
7	2012	Ibis Presidente Prudente	72	162,81	162,81	175,29	162,86	162,81	164,48	164,48
			571						170,88	153,74

2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

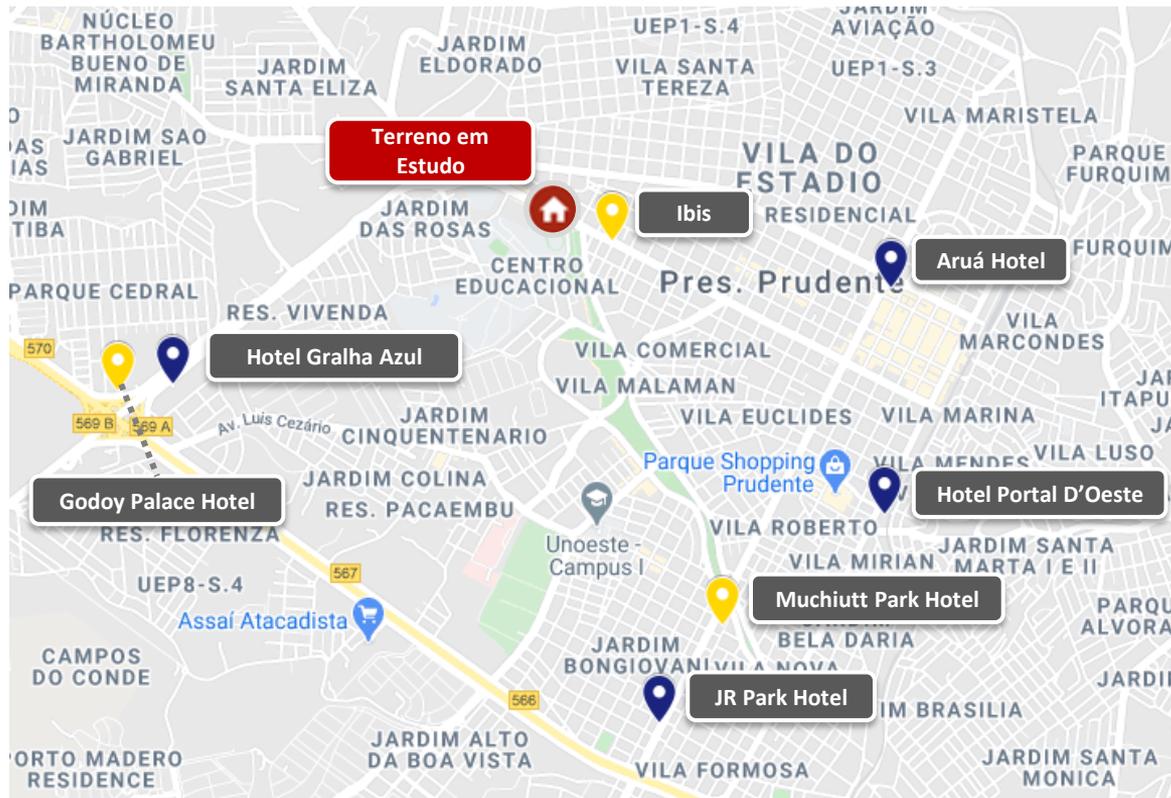


◆ Cesta Competitiva

- Terreno em Estudo
- Aruá Hotel
- Hotel Portal D'Oeste
- Hotel Galha Azul
- JR Hotel Prudente
- Godoy Palace Hotel
- Muchiutt Park Hotel
- Ibis

Legenda Categoria Hotéis

- Midscale
- Econômico



2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

◆ Oferta

- Os hotéis de Presidente Prudente possuem em sua maioria administração independente. Dos sete hotéis considerados na cesta competitiva, apenas o Ibis é administrado por rede hoteleira com reconhecimento internacional. O Ibis e o Portal D´Oeste são propriedades da Rede Prudentão, composta por empresas que atuam nos segmentos de postos de combustíveis, hotéis, restaurantes, churrascarias e acessórios automobilísticos.
- De modo geral, os hotéis estão bem localizados, distribuídos em duas das principais entradas da cidade: Avenida Coronel José Soares Marcondes e Avenida Manoel Goulart. Ambas as vias são acessadas a partir da Rodovia Raposo Tavares e seguem sentido a região central da cidade.
- Os produtos estão bem estruturados e passaram por reforma nos últimos 3 anos. O JR Hotel, por exemplo, foi totalmente reformado, inclusive houve a instalação de cobertura no estacionamento da unidade e o Hotel Galha Azul, em 2018, sob nova gestão também foi reformado. Apesar da recepção com mobília antiga, demais dependências do Aruá Hotel foram reformadas e modernizadas, atualizando o produto mais antigo da cidade inaugurado em 1981.

2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

◆ Demanda

- A cidade é um centro regional de serviços, é um bom polo de referência médica e atrai demanda de representantes e executivos de vendas que atuam tanto em Presidente Prudente, quanto nas cidades do entorno. Desta forma, optam pela centralização na cidade que possui fácil acesso a esses municípios e melhor infraestrutura hoteleira e de serviços.
- Estes hóspedes apresentam permanência média de 2 a 3 diárias e ocupam o hotel de segunda à sexta-feira.
- Nos finais de semana, a demanda é gerada por eventos sociais como casamentos, formaturas e festivais sertanejos como o Expo Prudente. De acordo com entrevistas realizadas com os gerentes, a demanda de formatura com destaque para os cursos na área da saúde tem grande participação na ocupação dos hotéis, chegando a taxa de ocupação de 100%. As formaturas ocorrem em maior escala em Junho e Novembro, em espaços como a Torre de Cristal (no Campus II da UNOESTE) e no Tênis Clube de Presidente Prudente (localizado próximo do terreno em estudo, na Avenida Presidente Washington Luiz, 1841 – 1 km de distância).
- Os hotéis com localização mais próxima da Rodovia Raposo Tavares absorvem demanda de viajantes que seguem sentido capital ou Mato Grosso do Sul, e pernoitam nas unidades para seguir viagem no dia seguinte. Em períodos de férias escolares, alguns grupos de excursionistas também realizam essa parada. Presidente Prudente está no meio do caminho entre São Paulo e Bonito, por exemplo.

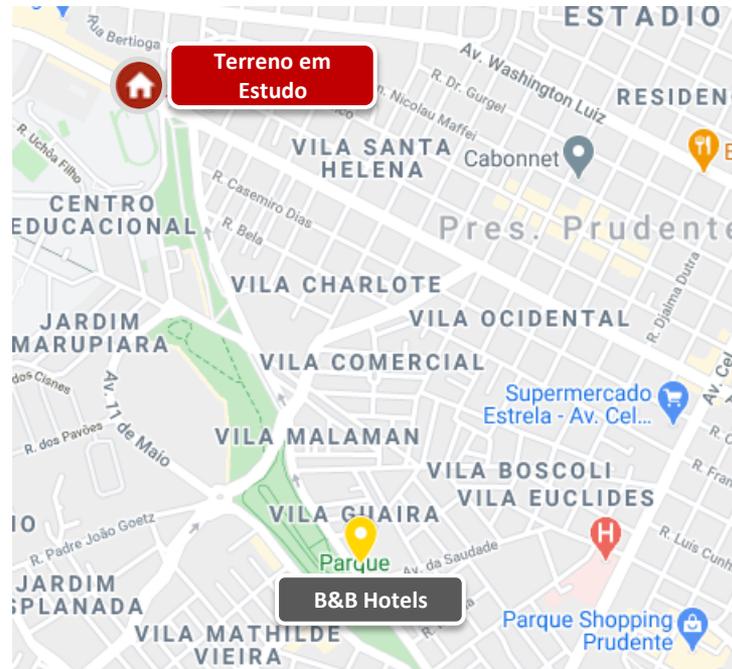
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura



◆ Oferta Futura

- Foi identificado apenas um projeto de investimento hoteleiro na cidade de Presidente Prudente.
- A rede francesa B&B Hotels passará a administrar o Hotel JHS, que atualmente está fechado. O hotel passará por retrofit e será ampliado e reposicionado no mercado, passando da categoria supereconômico para econômico.
- Os hotéis da cesta competitiva não pretendem, por enquanto, realizar ampliações em suas estruturas, apenas manutenção preventiva.

Tabela de Oferta Futura					
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Localização
1	2023	B&B Hotels	120	4.Econômico	Avenida Quatorze de Setembro, 1400 (em frente ao Parque do Povo)



2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

◆ Oferta Futura



Antigo Hotel JHS - Futuro B&B Hotels

2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

◆ Considerações

- Entre 2017 e 2019 (último ano cheio considerável para a hotelaria antes da pandemia) houve um pequeno crescimento na demanda hoteleira, a taxa de ocupação passou de 58% para 62,46%. Entretanto, a diária média da oferta competitiva baixou, o que indica um cenário onde a maior competitividade entre os hotéis está baseado em preço e não em produto, indicando um perfil de demanda sensível a tarifa, característica perceptiva após o período de recessão econômica nacional.
- Nesse período, a cidade não atraiu novos investimentos que pudessem criar uma expectativa de crescimento no desempenho dos hotéis, mesmo beneficiada pela localização e infraestrutura. Entretanto, de acordo com entrevista realizada com o Hotel Gralha Azul houve uma perceptível melhora em comparação ao ano de 2018, onde ao longo do ano de 2019 apresentou um bom crescimento que pode ser relacionado aos recentes investimentos realizados na cidade principalmente através dos empreendimentos comerciais.
- Esse cenário poderá ser revertido a longo prazo, com as possíveis captações previstas pela prefeitura após a implantação das leis de incentivo para atração de novas indústrias e empresas de tecnologia que ocorreu após 2017, fator que poderá diversificar a demanda, hoje com maior peso no segmento de representantes de vendas.
- Com essa reversão, o terreno em estudo seria beneficiado por estar localizado entre duas das principais avenidas da cidade, posicionando-o como competitivo tanto aos hotéis próximos da Avenida Coronel José Soares Marcondes quanto aos hotéis próximos da Avenida Manoel Goulart, além da vantagem competitiva exclusiva por pertencer a um projeto de complexo multiuso integrado ao principal shopping da cidade.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança

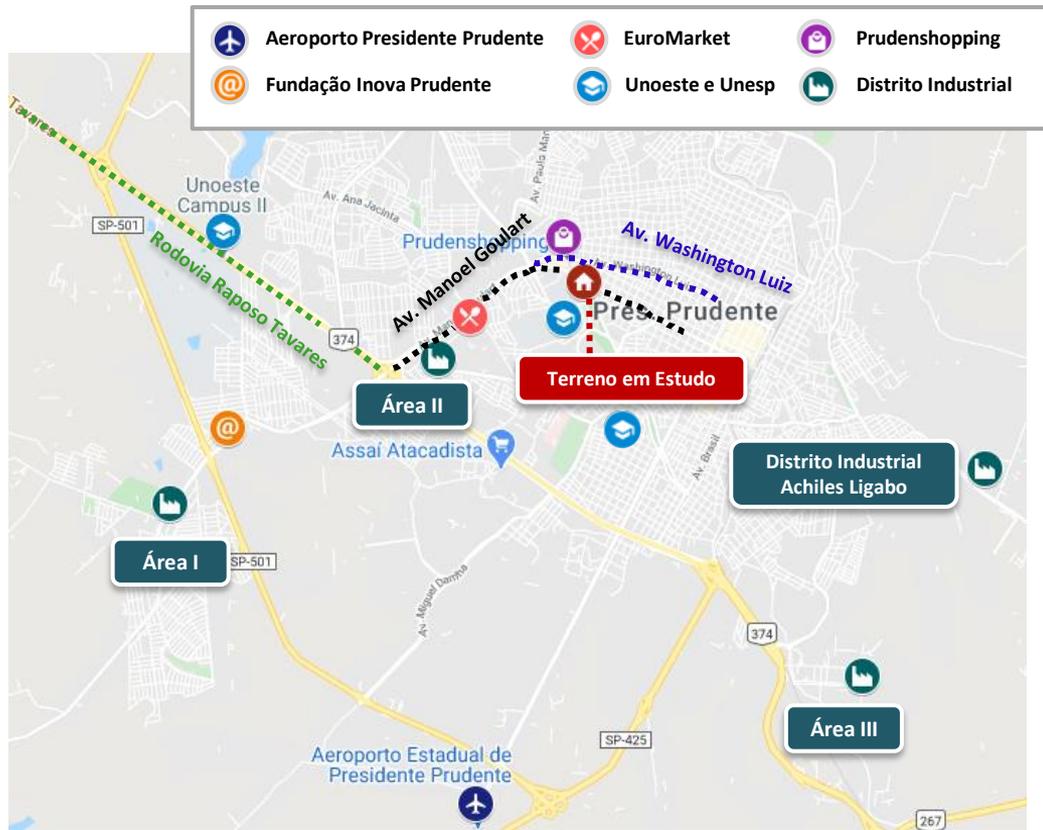
◆ Macrolocalização

▪ O terreno em estudo está localizado em uma região estratégica, entre duas das principais avenidas de Presidente Prudente, a Avenida Washington Luiz e a Avenida Manoel Goulart, considerada uma das principais entradas da cidade com acesso a partir da Rodovia Raposo Tavares (saída 569 da rodovia já com indicação de acesso às duas avenidas), com destino a região central.

▪ O terreno possui fácil acesso as regiões que concentram as principais indústrias e é beneficiado pela estrutura do entorno, com oferta de serviços dentro do próprio complexo onde o terreno está localizado, nas dependências do Prudenshopping.

▪ Pela proximidade com a rodovia, o terreno em estudo possui fácil acesso ao Aeroporto Estadual de Presidente Prudente.

Legenda	Acesso
.....	BR-374 (Rodovia Raposo Tavares)
.....	Avenida Manoel Goulart
.....	Avenida Washington Luiz



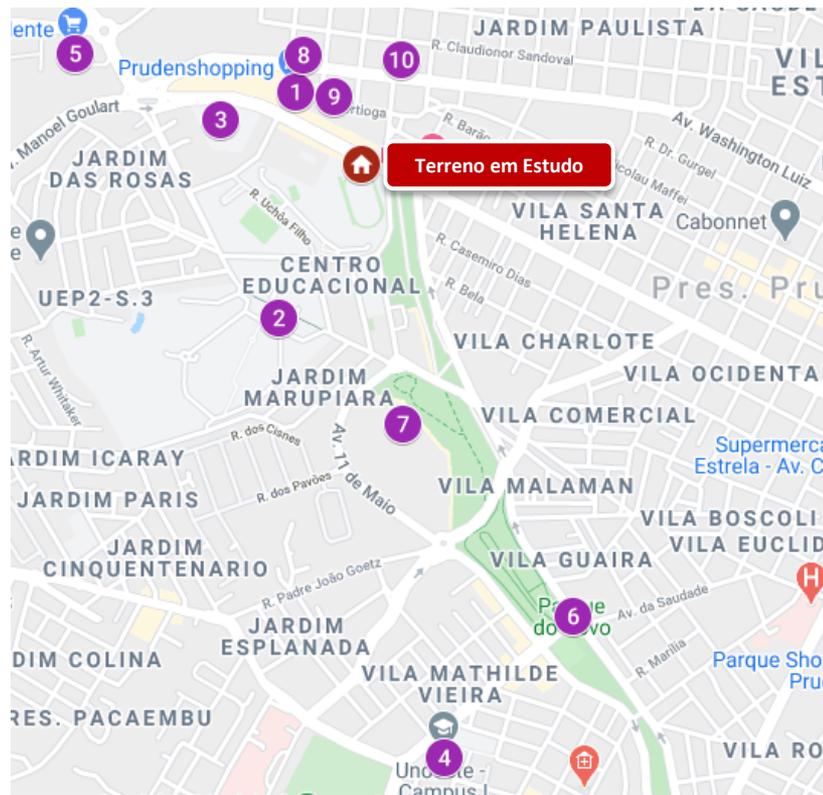
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança



◆ Microlocalização

- O hotel terá uma boa visibilidade, está entre duas importantes avenidas da cidade.
- Ambas as vias são bem iluminadas, asfaltadas e são bem movimentadas pelo fluxo de veículos que entram na cidade a partir do acesso, com destino ao centro.
- Há movimentação também pelo fluxo gerado pelo próprio shopping e por empreendimentos como o SENAC, a UNESP, o Parque do Povo, o Centro Olímpico, os hipermercados Big e o Carrefour.
- No entorno, percebe-se expansão imobiliária com construção do Edifício Residencial Ônix, com previsão de entrega em 2022. Recentemente foram inauguradas duas torres empresariais Edifício Washington Luiz Torre Empresarial em 2018 e o Edifício Comercial Cosmopolitan em 2019.

Legenda	
1	Prudenshopping
2	UNESP
3	Senac
4	Unoeste
5	Big Hipermercado
6	Parque do Povo
7	Centro Olímpico
8	Edifício Comercial Cosmopolitan
9	Edifício Residencial Ônix
10	Washington Luiz Torre Empresarial



◆ Microlocalização

Edifício Residencial Ônix

- Residencial com 1 torre de 80 apartamentos de dois dormitórios, com 71 m². O empreendimento oferecerá piscina, quadra poliesportiva, churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas e salão de jogos. Previsão de entrega: Primeiro semestre de 2022. **Localização:** Rua Bertioiga, ao lado do estacionamento do Prudenshopping.



Edifício Comercial Cosmopolitan

- Torre empresarial com 10 pavimentos e 120 salas comerciais de 44m². Inaugurado em 2019. **Localização:** Esquina da Avenida Washington Luiz com a Rua Panamá.



Washington Luiz Torre Empresarial

- Torre empresarial com 9 pavimentos e 60 salas comerciais de 45m² até 282m². Obra finalizada em 2018. **Localização:** Esquina da Avenida Washington Luiz com a Rua Belo Horizonte.



◆ Microlocalização



Imagem capturada Google Earth - Novembro de 2021

◆ Microlocalização



Foto do entorno no ano de 2019

◆ Microlocalização

Complexo Multiuso

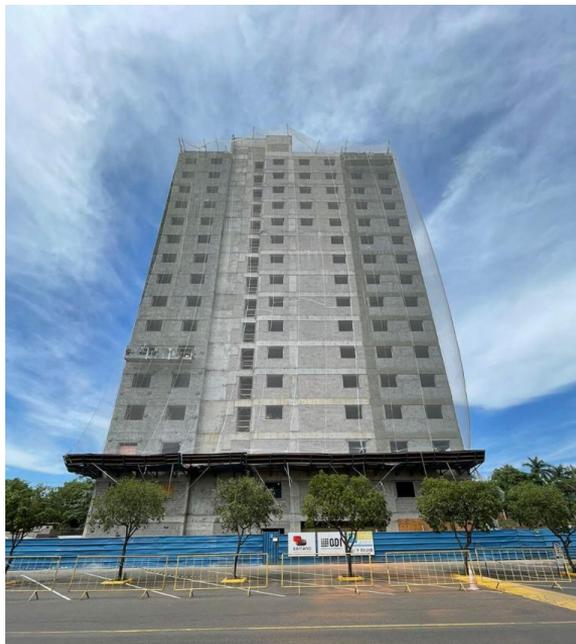
- O hotel em estudo estará inserido em um complexo multiuso com uma área total de 76.647 m² de área construída, sendo 31.600 m² de área locável.
- O complexo é composto pelo atual Prudenshopping e contará com uma futura torre de escritórios. Para este projeto, as obras estão divididas por fases, na primeira a ampliação do shopping (já entregue em Junho de 2014 com a expansão do Piso Washington Luiz) e na segunda fase, a entrada do hotel e dos escritórios. Atualmente o shopping conta com 200 lojas, restaurantes e estacionamento para 1.500 automóveis.



Pré Projeto Complexo

◆ Microlocalização

Construção do empreendimento

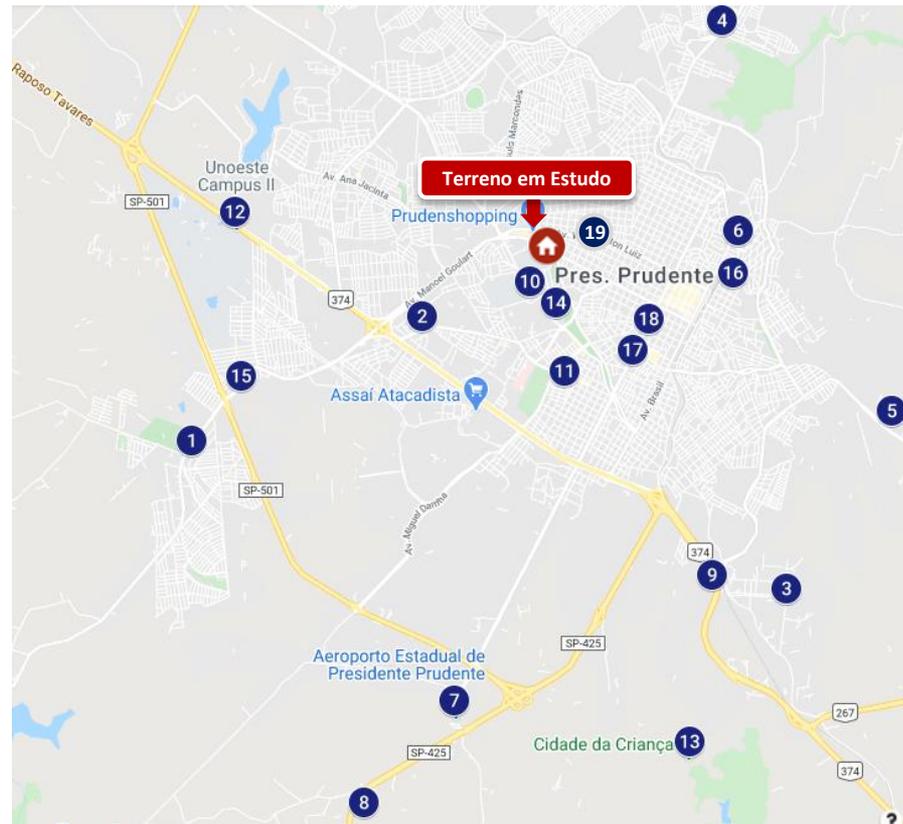


Fotos cedidas pelo cliente - Andamento da obra em outubro de 2021

◆ Pontos de Interesse

Legenda

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | Área Industrial I | 11 | Unoeste - Campus I |
| 2 | Área Industrial II | 12 | Unoeste - Campus II |
| 3 | Área Industrial III | 13 | Cidade da Criança |
| 4 | Área Industrial IV | 14 | Centro Olímpico |
| 5 | Distrito Industrial Achiles Ligabo | 15 | Fundação Inova Prudente |
| 6 | IBC Centro de Eventos | 16 | Centro Cultural Matarazzo |
| 7 | Aeroporto Estadual de Presidente Prudente | 17 | Hospital Regional do Câncer |
| 8 | Rancho Quarto de Milha | 18 | Santa Casa da Misericórdia de Presidente Prudente |
| 9 | Recinto Jacob Tosello | 19 | Tênis Clube de Presidente Prudente |
| 10 | UNESP | | |






◆ Pontos de Interesse

- O quadro ao lado ilustra os principais pontos de interesse e as distâncias a partir do terreno em estudo.
- Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps. Consulta às 15h00 do dia 19/11/2021.

Item	Pontos de Interesse	Distância	Tempo
1	Área Industrial I	7,0 km	13 min
2	Área Industrial II	3 km	08 min
3	Área Industrial III	10,2 km	14 min
4	Área Industrial IV	5,0 km	13 min
5	Distrito Industrial Achiles Ligabo	8,4 km	18 min
6	IBC Centro de Eventos	4,2 km	12 min
7	Aeroporto Estadual de Presidente Prudente	10,3 km	19 min
8	Rancho Quarto de Milha	11,8 km	20 min
9	Recinto Jacob Tosello	7,2 km	15 min
10	UNESP	1,5 km	05 min
11	Unoeste - Campus I	3,1 km	08 min
12	Unoeste - Campus II	5,3 km	10 min
13	Cidade da Criança	10,1 km	17 min
14	Centro Olímpico	1,4 km	05 min
15	Fundação Inova Prudente	5,1 km	10 min
16	Centro Cultural Matarazzo	4,1 km	12 min
17	Hospital Regional do Câncer	3,1 km	10 min
18	Santa Casa da Misericórdia de Presidente Prudente	3,0 km	09 min
19	Tênis Clube de Presidente Prudente	1,2 km	04 min



◆ Considerações

- O hotel em estudo está localizado em uma região estratégica entre duas das principais avenidas da cidade, com fácil acesso a região central, a rodovia e aos geradores de demanda, além de contemplar o projeto de expansão do Prudenshopping, principal fornecedor de serviços e entretenimento daquela área.
- O hotel possui boa visibilidade a partir das duas vias e, de acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, a região é uma das mais valorizadas da cidade, com perceptível atração de investimentos exemplificado pelas torres empresariais recentemente inauguradas e pelo empreendimento residencial em construção.
- O entorno concentra importantes empreendimentos educacionais da cidade como o Senac e a Unesp, além de abrigar referências na área da saúde como os hospitais Santa Casa da Misericórdia de Presidente Prudente e o Hospital Regional do Câncer.

Desta forma, damos como adequada a localização do empreendimento hoteleiro.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos



◆ O Hotel x Mercado: Posicionamento

- O hotel em estudo está direcionado para atender o mercado de negócios.
- Por se tratar de um produto novo, ele será a melhor e mais moderna opção de Presidente Prudente.
- Atualmente, a cidade conta com apenas 1 hotel administrado por rede hoteleira reconhecida internacionalmente.
- Por ter administração de uma rede hoteleira com reconhecimento nacional ou internacional, o hotel em estudo será um produto diferente dos outros da região, com boa referência da marca, e que mantém os cuidados e padrão já conhecidos de rede.
- As características do produto procuram atingir principalmente pessoas que procuram conforto e a segurança que um hotel de rede oferece.
- Sugere-se que haja um espaço no hotel para a realização do café da manhã e de pequenas refeições que possam vir a ser solicitadas em horários não convencionais.
- Em termos de serviços e diária média, deverá se posicionar como um hotel de categoria midscale. A oportunidade de mercado está no fato de a localização do hotel em estudo ser em uma região valorizada, compondo um projeto de complexo multiuso, com fácil acesso tanto ao Centro quanto a Rodovia Raposo Tavares.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

▪ Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda, foram utilizados os seguintes dados:

1. PIB da Cidade de Presidente Prudente de 2012 a 2020 – sendo 2012 - 2018 os últimos dados oficiais disponibilizados pelo IBGE e complementados pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2019 e 2020 (+1,1% e -4,1%), segundo dados colhidos em www.g1.globo.com, o que gerou índice de crescimento positivo de 1,12 % a.a. no período de 2012 a 2020.
 2. Crescimento de empresas e de pessoal ocupado entre 2014 e 2019. Esses dados não puderam ser complementados até 2021 pois não há dados disponíveis além dessas datas, porém cobrem cinco anos e apontam tendência. O dados do aeroporto foram apurados entre 2015 e 2019 via informações da DAESP.
- A taxa de projeção obtida foi ponderada por meio de pesos aplicados pela equipe da Caio Calfat considerando a potencialidade de crescimento da cidade e os dados sócio econômicos apurados. Por ser uma economia madura ponderou-se que a projeção continuará estável nos próximos anos.
- A taxa de projeção é de 1,50% ano.

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	1,12%	5
Empresas	0,97%	2
Pessoal Ocupado	-0,69%	1
Índice Firjan	-0,02%	0
IDHM	0,78%	0
Aeroporto	4,05%	2
Taxa de Projeção	1,50%	10

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2019 a 2021	0%	1,50%
2022 a 2024	0%	1,50%
2025 a 2028	0%	1,50%



◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

▪ Aplicando-se as taxa de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2019, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda - diárias vendidas/dia para a cesta competitiva em estudo.

▪ Devido aos impactos causados pandemia do coronavírus, a demanda projetada referente a 2020 foi reduzida em 70% e a demanda projetada de 2021, reduzida em 50%.

Projeção Demanda	
Ano	Demanda
2019	357
2020	108
2021	183
2022	370
2023	376
2024	382
2025	387
2026	393
2027	399
2028	405
2029	411

Demanda: Média diária de diárias vendidas




◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

Entradas:

- ✓ 2023: B&B Hotels - 120 Uhs competitivas

Saídas:

- ✓ 2024: Considerou-se o reposicionamento dos hotéis Godoy Palace (44 Uhs) e Muchiutt Park Hotel (72 Uhs) para fora do grupo competitivo, uma soma de 116 Uhs.

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2019	571			571
2020	571			571
2021	571			571
2022	571			571
2023	571	120		691
2024	691		116	575
2025	575			575
2026	575			575
2027	575			575
2028	575			575
2029	575			575

Os hotéis considerados na coluna de saídas referem-se ao reposicionamento dos mesmos em novos grupos competitivos, conforme a entrada de novos hotéis na cesta em análise.
Obs.: números arredondados.

5. Análise da penetração do empreendimento no mercado



◆ O Hotel x Mercado: Desempenho

	Oferta			Hotel X Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP	Mercado	Hotel	% TO	DM
2022	691	148	839	17,64%	100%	7	376	73	49,55%	205,00
2023	575		723	20,47%	100%	8	382	86	58,19%	211,15
2024	575		723	20,47%	100%	9	387	88	59,65%	215,37
2025	575		723	20,47%	100%	10	393	90	61,13%	220,76
2026	575		723	20,47%	100%	11	399	93	62,62%	226,28



◆ 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 – Considerou-se penetração negativa para o hotel em estudo, devido ao valor da tarifa ser mais alto se considerando a localização, em região intermediária entre os eixos hoteleiros e comerciais.
- Pick up: Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Prática usual de equivalência entre 0% e 10% da oferta do hotel, pois o corte da cesta não abarca o mercado inteiro. No estudo foi utilizado um pick up de aproximadamente 5%.
- 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, valores correntes de novembro de 2021.
- Projeção de diária média: Diária média ano 1 (2022) foi baseada na análise da cesta competitiva - pág. 43, os demais anos refletem processo de posicionamento do hotel no mercado – marca, localização e público alvo.

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade operacional nos níveis do 5º ano de operação, adotando-se apenas um crescimento vegetativo no FC do empreendimento para os anos seguintes.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

6. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial

- ◆ O Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial.

Tipologia	Nº de Uhs	m ² privativo	Valor UH	Por Unidade		Valor de Venda da Unidade	Valor de Venda por m ²	Por Unidade		
				Decoração				Pré-Operacional *	Capital de Giro*	Total
A	132	21,85	329.315,48	40.245,52		369.561,00	16.914	4.300,00	2.000,00	6.300,00
B	16	33	497.409,30	60.782,70		558.192,00	16.915	4.300,00	2.000,00	6.300,00

Obs.: A tipologia B engloba as Uhs com 32,66 m² e 33 m², devido a proximidade de metragem.

*Os valores "Pré-Operacional e Capital de Giro" são estimados e serão pagos a parte à administradora hoteleira. Os valores não estão incluídos no Valor de Venda da Unidade.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos



7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

◆ Taxas

Custos administrativos:

- Prazo do contrato com a Atlantica Hotels: 10 anos.
- Despesas pré-operacionais: R\$ 4.300,00/UH.
- Capital de giro inicial: R\$ 2.000,00/UH.
- Taxa Mensal de Administração e Royalties: 3,5% da receita líquida total
- Incentive fee*: escalonado de 8% a 10% sobre o Lucro Operacional Bruto. Será 8% do lucro operacional bruto auferido em cada mês, durante o 1º ano de operação; 9% do lucro operacional bruto auferido em cada mês, do 3º ano de operação em diante
- Hotel Direto: 2,25% sobre a receita líquida

Obs.: Quadro Resumo com Remunerações da Administradora e sua Associada, vide anexos.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. 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 Análise da Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista).
- 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.
- O crescimento vegetativo adotado entre o quinto e décimo ano de operação simulam a curva do ciclo de vida do empreendimento, período em que o ciclo de crescimento cede lugar paulatinamente para a maturidade e as políticas de vendas e controles de custos estão mais maduras e são utilizadas para defender posicionamento de mercado, aumentar lucratividade e preparar hotel para o ponto de reciclagem.
- Os valores são correntes de novembro de 2021, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.



◆ 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 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).
- Os gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- 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 da operadora foram considerados no Demonstrativo de Resultados.
- 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, Estacionamento 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; Impostos diretos sobre receita.

Centro de Custos:

- Administração e Geral, Manutenção e Água e Energia. 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) Água e Energia.

Gastos de Propriedade/Capital:

- Seguros, taxas e impostos da propriedade, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do asset manager que tem como base a Receita Bruta Total, e outros gastos e receitas não operacionais.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ 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.
- Os valores de diárias consideram que o empreendimento irá se posicionar no mercado conforme sua categoria.
- Projeções baseadas no Item 5 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (8).

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2022	2023	2024	2025	2026
Disponibilidade	54.020	54.020	54.020	54.020	54.020
Taxa de Ocupação	49,55%	58,19%	59,65%	61,13%	62,62%
Diárias Vendidas	26.764	31.434	32.225	33.023	33.828
Diária Média	205,00	211,15	215,37	220,76	226,28
Receita	5.486.693	6.637.257	6.940.484	7.290.148	7.654.424
Número de Hóspedes	38.808	45.579	46.727	47.884	49.050
RevPar	101,57	122,87	128,48	134,95	141,70

Receita de Alimentos e Bebidas (incluindo frigobar)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Total	1.435.908	1.753.883	1.832.627	1.913.439	1.996.347
Alimentos (70%)	1.005.135	1.227.718	1.282.839	1.339.408	1.397.443
Bebidas (30%)	430.772	526.165	549.788	574.032	598.904

Receita de Departamentos Menores					
	2020	2021	2022	2023	2024
Aluguel de Espaço	272.838	397.251	462.732	471.463	480.194
Lavanderia	54.867	66.373	69.405	72.901	76.544
Outros	13.717	16.593	17.351	18.225	19.136
Total	341.421	480.217	549.488	562.590	575.874




- ◆ Folha de pagamento - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

	Índice Econômico	1,01	1,025	1,04	1,05	
Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2022	2023	2024	2025	2026
Hospedagem	20	406.200	410.262	416.355	422.448	426.510
Alimentos e Bebidas	3	30.780	34.542	35.055	35.568	35.910
Administração e Segurança	4	144.180	161.802	164.205	166.608	168.210
Marketing e Vendas	1	33.480	37.572	38.130	38.688	39.060
Manutenção	3	62.640	70.296	71.340	72.384	73.080
Subtotal	31	677.280	714.474	725.085	735.696	742.770
+ Encargos e Benefícios	95%	643.416	678.750	688.831	698.911	705.632
Total de Folha de Pagamento		1.320.696	1.393.224	1.413.916	1.434.607	1.448.402
Salário Médio Ano 1		1.821				

9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ DRE: 1/3 - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

	2022		2023		2024		2025		2026	
Receita Bruta	7.548.722		9.285.880		9.805.450		10.258.140		10.727.717	
Receita Líquida	6.881.133		8.464.220		8.937.597		9.350.365		9.778.541	

Obs.:

O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

Habitacões										
Receita Bruta	5.486.693	100%	6.637.257	100%	6.940.484	100%	7.290.148	100%	7.654.424	100%
Receita Líquida	5.012.094	91,4%	6.063.134	91,4%	6.340.132	91,4%	6.659.551	91,4%	6.992.316	91,4%
Gastos Gerais	763.197	13,9%	904.353	13,6%	945.488	13,6%	991.456	13,6%	1.039.331	13,6%
Folha de Pagamento	792.090	14,4%	800.011	12,1%	811.892	11,7%	823.774	11,3%	831.695	10,9%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	3.456.807	63,0%	4.358.770	65,7%	4.582.752	66,0%	4.844.321	66,5%	5.121.291	66,9%

Alimentos e Bebidas										
Receita Bruta	1.720.608	100%	2.168.406	100%	2.315.478	100%	2.405.401	100%	2.497.419	100%
Receita Líquida	1.557.150	90,5%	1.962.408	90,5%	2.095.508	90,5%	2.176.888	90,5%	2.260.164	90,5%
Custos de A&B	419.828	24,4%	529.091	24,4%	564.977	24,4%	586.918	24,4%	609.370	24,4%
Gastos Gerais	56.758	3,3%	70.088	3,2%	74.517	3,2%	77.229	3,2%	79.974	3,2%
Folha de Pagamento	60.021	3,5%	67.357	3,1%	68.357	3,0%	69.358	2,9%	70.025	2,8%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	1.020.543	59,3%	1.295.872	59,8%	1.387.657	59,9%	1.443.383	60,0%	1.500.795	60,1%

Contribuição do item Habitacões: margem de contribuição dentro da média de mercado

Departamentos Menores										
Receita Bruta	341.421	100%	480.217	100%	549.488	100%	562.590	100%	575.874	100%
Receita Líquida	311.888	91,4%	438.678	91,4%	501.958	91,4%	513.926	91,4%	526.061	91,4%
Gastos Gerais	12.010	3,5%	16.197	3,4%	18.295	3,3%	18.705	3,3%	19.112	3,3%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	299.878	87,8%	422.481	88,0%	483.662	88,0%	495.221	88,0%	506.950	88,0%

L/P dos Centros de Receita	4.777.228	63,3%	6.077.123	65,4%	6.454.071	65,8%	6.782.925	66,1%	7.129.036	66,5%
-----------------------------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

Projeções baseadas no item 5 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ DRE: 2/3 - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Administração e Geral	2022		2023		2024		2025		2026	
Gastos Gerais	561.359	7,4%	623.344	6,7%	644.767	6,6%	662.451	6,5%	679.077	6,3%
Folha de Pagamento	281.151	3,7%	315.514	3,4%	320.200	3,3%	324.886	3,2%	328.010	3,1%
Total	842.510	11,2%	938.858	10,1%	964.967	9,8%	987.337	9,6%	1.007.086	9,4%
Marketing e Sales										
Gastos Gerais	229.080	3,0%	281.784	3,0%	297.544	3,0%	311.285	3,0%	325.539	3,0%
Folha de Pagamento	65.286	0,9%	73.265	0,8%	74.354	0,8%	75.442	0,7%	76.167	0,7%
Total	294.366	3,9%	355.050	3,8%	371.898	3,8%	386.727	3,8%	401.706	3,7%
Manutenção e Conservação										
Gastos Gerais	218.913	2,9%	247.084	2,7%	256.463	2,6%	264.310	2,6%	271.882	2,5%
Folha de Pagamento	122.148	1,6%	137.077	1,5%	139.113	1,4%	141.149	1,4%	142.506	1,3%
Total	341.061	4,5%	384.161	4,1%	395.576	4,0%	405.459	4,0%	414.388	3,9%
Gastos com Água e Energia										
Total de Utilidades Uhs	169.846	2%	208.932	2%	220.623	2%	230.808	2%	241.374	2%
Total de Utilidades Áreas Comuns	188.718	3%	192.492	2%	199.230	2%	208.195	2%	218.605	2%
Total	358.564	4,8%	401.425	4,3%	419.852	4,3%	439.003	4,3%	459.978	4,3%
Resultado Antes Fees Gerenciamento	2.940.727	39,0%	3.997.630	43,1%	4.301.778	43,9%	4.564.399	44,5%	4.845.877	45,2%
Fees e Taxas da Operação										
Uso da marca	240.840	3,2%	296.248	3,2%	312.816	3,2%	327.263	3,2%	342.249	3,2%

Obs.:

O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Projeções baseadas no item 5 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira




- ◆ DRE: 3/3 - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Obs.:

O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Lucro Operacional Bruto - GOP	2.699.887	35,8%	3.701.382	39,9%	3.988.962	40,7%	4.237.137	41,3%	4.503.628	42,0%
Gastos de Capital	2022		2023		2024		2025		2026	
Seguros	18.872	0,3%	19.249	0,2%	19.532	0,2%	19.721	0,2%	19.815	0,2%
Taxas da Propriedade	65.000	0,9%	65.000	0,7%	65.000	0,7%	65.000	0,6%	65.000	0,6%
Incentive Fee	215.991	2,9%	333.124	3,6%	398.896	4,1%	423.714	4,1%	450.363	4,2%
Fundo de Reposição	150.974	2,0%	278.576	3,0%	392.218	4,0%	410.326	4,0%	429.109	4,0%
Total	450.837	6,0%	695.950	7,5%	875.647	8,9%	918.760	9,0%	964.287	9,0%
L/P Antes do IR e Depreciação	2.249.050	30%	3.005.432	32%	3.113.316	32%	3.318.376	32%	3.539.341	33%



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

10. 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

◆ Cenários de Rentabilidade - **Pagamento à Vista**

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate aplicado a taxa de 4,87 %; VPL descontado a taxa de 4,87 % a.a.
- Fc antes do IR; sem inflação. Valores estimados, não é promessa de resultado;
- FC de 2027 a 2031 majorado em 0,5% a.a., para efeito de simulação maturação operacional e curva de produto
- A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada e fluxo da obra.

Apartamento Tipo:	Análise de Investimento (Comprador) À vista				
	Investimento	21,85	33,00		
		-369.561	Rentabilidade	-558.192	Rentabilidade
2020	-369.561			-558.192	
2021	0			0	
2022	14.402	3,90%		21.751	3,90%
2023	19.245	5,21%		29.066	5,21%
2024	19.936	5,39%		30.109	5,39%
2025	21.249	5,75%		32.093	5,75%
2026	22.664	6,13%		34.230	6,13%
2027	22.777	6,16%		34.401	6,16%
2028	22.891	6,19%		34.573	6,19%
2029	23.006	6,23%		34.746	6,22%
2030	23.121	6,26%		34.919	6,26%
2031	23.236	6,29%		35.094	6,29%
FC Caprate	477.272			720.823	
Rentabilidade média 2022/2031		5,75%			5,75%
Rentabilidade média 2025/2031		6,14%			6,14%
VPL		68.547			103.481
TIR		6,80%			6,80%

10. 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

◆ Cenários de Rentabilidade - **Pagamento Parcelado**

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate aplicado a taxa de 4,87 %; VPL descontado a taxa de 4,87 % a.a.
- Fc antes do IR; sem inflação. Valores estimados, não é promessa de resultado;
- FC de 2027 a 2031 majorado em 0,5% a.a., para efeito de simulação maturação operacional e curva de produto
- A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada e fluxo da obra.

Apartamento Tipo:	Análise de Investimento (Comprador) Parcelado				
	Investimento	21,85	33,00		
		-369.561	Rentabilidade	-558.192	Rentabilidade
2020	-184.781			-279.096	
2021	-184.781			-279.096	
2022	14.402	3,90%		21.751	3,90%
2023	19.245	5,21%		29.066	5,21%
2024	19.936	5,39%		30.109	5,39%
2025	21.249	5,75%		32.093	5,75%
2026	22.664	6,13%		34.230	6,13%
2027	22.777	6,16%		34.401	6,16%
2028	22.891	6,19%		34.573	6,19%
2029	23.006	6,23%		34.746	6,22%
2030	23.121	6,26%		34.919	6,26%
2031	23.236	6,29%		35.094	6,29%
FC Caprate	477.272			720.823	
Rentabilidade média 2022/2031		5,75%			5,75%
Rentabilidade média 2025/2031		6,14%			6,14%
VPL		77.125			116.438
TIR		7,20%			7,20%



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

11. Capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

◆ Atratividade, Rentabilidade e CapRate para o setor:

Cálculo de CapRate Mínimo

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **4,87%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **4,0 (2026)**
 Projeção Banco Santander – Selic Sem Inflação - Ver Anexos
 +

Spread Utilizado: **0,87%**

34,7% 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

Cálculo do CapRate de Mercado

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Ibis Barretos	R\$ 200.000,00	R\$ 800,00	0,40%	4,91%
Intercity Bauru	R\$ 300.000,00	R\$ 800,00	0,27%	3,25%
Ibis Jundiaí	R\$ 350.000,00	R\$ 1.284,00	0,37%	4,49%
Média			0,34%	4,22%

A pesquisa de oferta comparável foi realizada de forma direta, não foram auditados as informações coletadas

CapRate Mínimo: 4,87% > CapRate de Mercado: 4,22%

Para o estudo foi utilizado o **CapRate de 4,87% (ano)**, a média apurada no mercado próximo e comparável ao hotel em estudo, para os cálculos de TIR.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. 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
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

12. Anexo - Glossário



Absorção de Mercado	Calcula o equilíbrio de oferta e demanda de acordo com a taxa de ocupação estipulada para tal equilíbrio. O resultado é o número de UHs que pode ser acrescido ou subtraído para se atingir a taxa de ocupação estipulada.
Área Comum	É a área que pode ser utilizada em comum por todos os hóspedes do hotel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Por exemplo: lobby, áreas de lazer, corredores de circulação e escadas.
Área Privativa	Mesmo que área útil. No mercado imobiliário, é a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. Em hotéis, é a unidade habitacional, à qual somente o hóspede que a alugou tem acesso. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências.
Área Útil	Mesmo que área privativa. É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.
B2B	Sigla que define atuação do hotel com outras empresas, não o consumidor final.
B2C	Sigla que define atuação do hotel com o consumidor final.
Basic Fee	Taxa básica de administração e incentivo a vendas, calculada sobre a Receita Bruta (receita líquida mais impostos). Normalmente esta taxa é de 5%.
Budget	Hotéis que compõem a base do mercado. São extremamente enxutos (geralmente são do tipo cama e café e as áreas comuns resumem-se à circulação somente) e ocupam-se em prestar serviços voltados às necessidades estritamente básicas do hóspede. Muitos deles apresentam configurações e serviços amadores.

12. Anexo - Glossário



Cap rate	<i>Cap rate</i> é o número que representa a percentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	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.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, mkt de lançamento e etc.
Diária Média	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.
Estudo de Absorção	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.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	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.

12. Anexo - Glossário



FF&E	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.
Flat	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".
Franquia	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 <i>royalties</i> .
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	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%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	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.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	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.

12. Anexo - Glossário



Gross Operational Profit (GOP)	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.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo-hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hoel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	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.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	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.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.

12. Anexo - Glossário



Operadora Hoteleira	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.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	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.
Perpetuidade	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.
PIB	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).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	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.

12. Anexo - Glossário



Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	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.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	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.
Rentabilidade	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.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
Revpar	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.
Segmento de Demanda	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.

12. Anexo - Glossário



Taxa de Atratividade	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.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	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.
UH ou unidade habitacional	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 pela taxa adotada de CapRate ao valor correspondente ao FC 10.

12. Anexo - Quadro Resumo com Remunerações da Administradora e sua Associada




Serviço Produto	Descrição	Valor	Cláusula
Serviços de Supervisão Contábil ("Processing Fee")	Supervisão contábil de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais	R\$ 27,00 (mensal) por apartamento	VI.1 "h"
Taxa Mensal de Administração e Royalties	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre a Receita Líquida)	3,5 % sobre a receita líquida total	VII.1 "a" (i)
Taxa Mensal de Incentivo	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre o Lucro Operacional Bruto)	Escalonado de 8% a 10% sobre o Lucro Operacional Bruto	VII.1 "a" (iii)
Taxa Mensal de Marketing Institucional	Divulgação da Rede juntamente com suas bandeiras com a finalidade de promover suas marcas agregando valor ao empreendimento	Já inclusa na Taxa Mensal de Administração e Royalties	VII.1 "a" (ii)
Hotel Direto	Venda de hospedagem e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos	2,25% sobre a receita líquida da Sociedade	Anexo 4 (Anexo VII ao Acordo Comercial celebrado)
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	XXI



Brasil - Variáveis Econômicas

	Projeções					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inflação (% a.a.)						
IPCA-IBGE	4,5	9,6	5,2	3,3	3,0	3,0
IGP-M	23,1	17,5	5,7	3,3	3,0	3,0
IPA - Total	31,6	-	-	-	-	-
IPA - Agricultura	46,9	-	-	-	-	-
IPA - Indústria	26,3	-	-	-	-	-
Taxa de Juros (% a.a.)						
Taxa Selic meta (final de período)	2,0	9,3	11,5	9,0	7,0	7,0
Taxa Selic meta (média do ano)	2,9	4,6	11,2	10,8	7,5	7,0
Taxa de Juros Nominal - CDI (taxa efetiva)	2,8	4,6	11,2	10,8	7,5	7,0
CDI (final de período)	2,0	9,3	11,5	10,8	7,5	7,0
TJLP média	6,2	4,8	5,9	-	-	-
TLP média	5,1	9,4	8,9	-	-	-

1 Até 1999, dados oficiais do IBGE; de 2002 em diante, variação do IGP centrado

2 A variação de Rendimento Médio Real de 2002 é referente ao resultado acumulado no ano até novembro. A partir desta data houve alteração da metodologia de cálculo da PME.

3 Não inclui amortizações refinanciadas; valores elevados em 2005-2006 refletem o pagamento antecipado (e voluntário) de dívida externa (ex: FMI, recompra de Bradies, etc)

4 Saldo em contas correntes + amortizações

5 Metodologia do Banco Central - desconsidera impacto da desvalorização cambial sobre a dívida externa

6 PIB valorizado ao final de período, segundo metodologia do Banco Central

12. Anexo - Taxas e Índices Econômicos de Longo Prazo



PROJEÇÕES SANTANDER

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Longo Prazo
Atividade										
Crescimento do PIB	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,1	4,9	1,0	0,0	1,5
PIB per capita	8,8	8,7	9,9	9,2	8,9	6,8	7,6	7,9	9,3	11,7
Desemprego - final de período	9,6	12,7	12,4	12,2	11,6	14,8	13,4	14,0	14,0	11,0
Desemprego - média	8,5	11,5	12,8	12,3	11,9	13,2	13,8	14,0	14,0	11,0
Inflação (%)										
IPCA-IBGE	10,7	6,3	2,9	3,7	4,31	4,5	9,6	5,2	3,3	3,0
IGP-M	10,5	7,2	-0,5	7,5	7,30	23,1	17,5	5,7	3,3	3,0
Taxa de Câmbio										
R\$/US\$ - final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,35	5,70	5,20	4,80
R\$/US\$ - média	3,33	3,49	3,19	3,65	3,95	5,16	5,36	5,64	5,36	4,90
Taxa de Juros (% a.a.)										
SELIC meta - final de período	14,25	14,25	8,25	6,50	5,50	2,00	9,25	11,50	9,00	7,00
SELIC meta - média	13,48	14,18	10,14	6,58	6,03	2,88	4,58	11,19	10,75	7,00
Balança de Pagamentos										
Exportações (US\$ bi)	186,8	179,5	215,0	231,9	221,1	209,2	274,3	289,9	290,4	302,1
Importações (US\$ bi)	173,1	139,3	159,0	185,3	185,9	158,8	212,1	216,4	232,8	243,4
Saldo Comercial (US\$ bi)	13,7	40,2	56,0	46,6	35,2	50,4	62,2	73,5	57,6	58,2
Conta Corrente (US\$ bi)	-54,8	-24,5	-22,0	-51,5	-65,0	-25,9	-8,6	-0,4	-28,5	-43,1
Conta Corrente (% PIB)	-3,1	-1,4	-1,1	-2,7	-3,5	-1,8	-0,5	0,0	-1,6	-1,9
Contas Fiscais										
Resultado Primário (% PIB)	-1,9	-2,5	-1,7	-1,5	-0,8	-9,4	-0,5	-1,3	-1,1	0,0
Dívida Pública Líquida (% PIB)	35,6	46,1	51,4	52,8	54,6	62,7	58,0	60,5	64,1	69,5
Dívida Pública Bruta (% PIB)	65,5	69,8	73,7	75,3	74,3	88,8	80,7	83,8	87,8	92,1

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	10.727.717	100%
Gastos Variáveis	3.963.201	36,9%
Gastos Fixos	2.345.703	21,9%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	4.418.812	41,2%
Receita por Uh Vendida	317,13	
Receita no Ponto de Equilíbrio	3.720.006	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	11.730	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	21,7%	
Risco Operacional Vendas	34,7%	

Risco Operacional: Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2026, 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 2026.



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

Rua Pamplona, 145 conj. 1318 – Edifício Praça Pamplona
Jardim Paulista – 01405-900/ São Paulo – SP – Brasil
Tel., Fax: (55.11) 3034.2824
Tel. Celular: (55.11) 98644.3474

www.caiocalfat.com.br

info@caiocalfat.com