



HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO- SP

Elaborado para HDauff

28 de setembro de 2022

São Paulo, 28 de setembro de 2022

Ref: Estudo de viabilidade – Hilton Garden Inn
São José do Rio Preto, SP

Prezado Sr.

Conforme solicitação de V.S.a, apresentamos a seguir a análise de viabilidade do hotel Hilton Garden Inn, na cidade de São José do Rio Preto. O estudo oferece um diagnóstico da propriedade indicada e do mercado de hospedagem local. O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

A HotelInvest certifica que não tem qualquer interesse na propriedade e que sua contratação e remuneração não são vinculadas aos resultados apresentados neste relatório. O empreendimento proposto é o objeto dos comentários desenvolvidos neste relatório e de todos os pressupostos e condições limitantes aqui apontados.

Atenciosamente,
HotelInvest



Giovanna Alberti
Consulting & Valuation
galberti@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494 (Ramal 9487)



Karen Mariano
Consulting & Valuation
kmariano@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494 (Ramal 9495)



Cristiano Vasques
Managing Partner
cvasques@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494



Diogo Canteras
Managing Partner
dcanteras@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494

1	Introdução	4	9	Taxa de capitalização do projeto	49
2	O Hilton Garden Inn	9	10	Considerações finais	51
3	Características gerais do mercado	18	11	Condições restritivas	55
4	Análise do mercado hoteleiro e perspectivas	30	12	Consultores envolvidos no estudo	58
5	Posicionamento e penetração do hotel	38	13	Certificação	63
6	DRE sintético do hotel	40	14	Glossário	65
7	Estimativa de investimento por UH	42	15	Apêndice – Rentabilidade das UHs, à vista	68
8	Análise da rentabilidade do empreendimento	46			



1. Introdução

- A HotelInvest
- Histórico do projeto e objetivo
- Metodologia

hotellinvest

Fundação



1999

Asset Management



26 hotéis sob gestão
+ R\$ 2 bilhões em ativos

Atuação



20 estados brasileiros
11 países

Consultoria



+700 projetos

Consultores



+20

Fundo Maxinvest



Prêmios: Master Imobiliário 2017
e FII mais rentável do Brasil
2019 pela *Infomoney/lbmec*

A HotellInvest é referência em consultoria de investimento hoteleiro no Brasil

- Idealizadora e gestora estratégica do **FII mais rentável do Brasil**, o Maxinvest.
- **Maior asset manager** hoteleiro da América Latina.

A HotellInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul

Fundada em 1999, a HotellInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui 26 hotéis sob gestão estratégica. Ademais, a HotellInvest foi a idealizadora do FII Hotel Maxinvest, o primeiro fundo imobiliário brasileiro composto exclusivamente por quartos de hotéis. Criado em 2007, o Maxinvest foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país, tendo sido premiado pelo *lbmec/Infomoney* como o FII mais rentável do Brasil. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotellInvest possui vasta pluralidade de informações de mercado e auxilia os seus clientes em todas as etapas do desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.

HOTELINVEST: ATUAÇÃO DA IDEIA À OPERAÇÃO

PLANEJAMENTO

- Estudo de mercado
- Estudo de conceituação
- Análise de viabilidade

ESTRUTURAÇÃO

- *Project management*
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional

IMPLEMENTAÇÃO

- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- *Design brief* e revisão do projeto

OPERAÇÃO

- *Asset management*
- Hotel *check-up*
- Reposicionamento, *retrofit* e reforma
- Avaliação econômico-financeira

1. INTRODUÇÃO

Histórico do projeto e objetivo

O objetivo deste estudo é conceituar o produto ideal e indicar as perspectivas de rentabilidade do hotel

A empresa

A HDauff empreendimentos imobiliários se consolidou no mercado de São José do Rio Preto com projetos de cunho comercial e residencial já em operação.

A empresa foi fundada em 2008 e possui um portfólio de 6 empreendimentos residenciais, 2 comerciais e um hoteleiro que está previsto para inaugurar em 2023.

Ganhadora de prêmios de cunho estadual e nacional, a primeira unidade residencial da HDauff foi reconhecida no mercado imobiliário por meio do prêmio "Top Imobiliário" do estado de São Paulo e o "Master Imobiliário" nacional.

Objetivo

O objetivo deste estudo é apresentar um diagnóstico do projeto em desenvolvimento e do mercado hoteleiro na cidade de São José do Rio Preto. Assim, a HotellInvest realizará o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

Período de realização

O estudo foi desenvolvido entre 12 de abril de 2021 a 28 de setembro de 2022.

Fonte: <https://hdauff.com.br/>



Obra do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é internacionalmente aceita, baseada em técnicas de avaliação adotadas pelo *Appraisal Institute*

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é baseada em pesquisas de mercado e em técnicas de avaliação adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*, contida em diversas publicações de Stephen Rushmore, entre as quais: *The Valuation of Hotels and Motels (Chicago: American Institute of Real Estate Professionals)*; *Hotels, Motels and Restaurants: Valuations and Market Studies (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1983)*; *The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1990)*; *Hotels and Motels: A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations (Chicago: Appraisal Institute, 1992)*; *Hotels and Motels – Valuations and Market Studies (Chicago: Appraisal Institute, 2001)*.

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

- **Análise do entorno do projeto.** O local onde o empreendimento será inserido foi analisado sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;
- **Análise da demanda do mercado.** A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do empreendimento. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço.

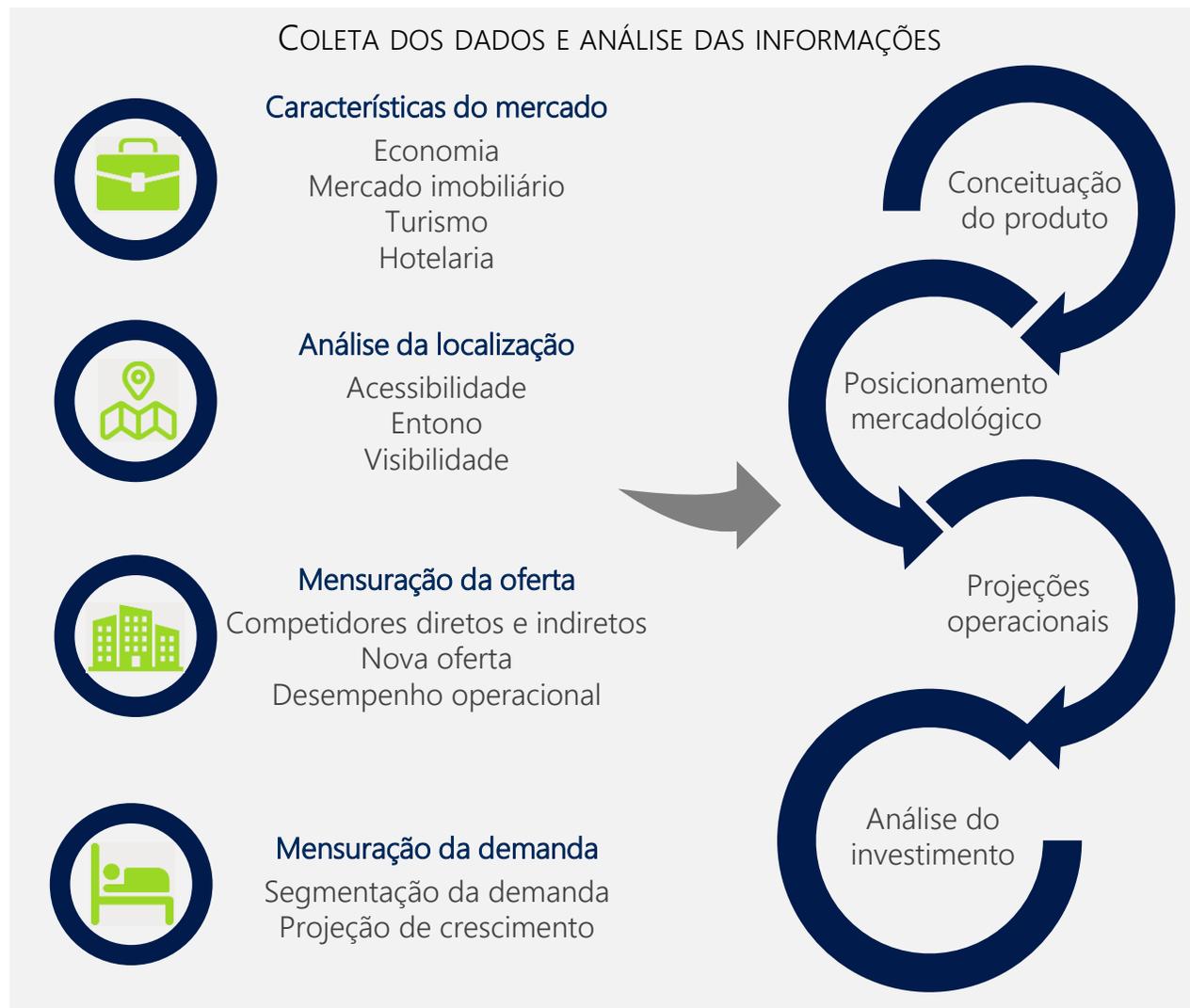
Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;

- **Análise da oferta existente e futura.** As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;
- **Estimativa do desempenho atual do setor.** Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;
- **Análise do macro ambiente e projeção de demanda e ADR do mercado.** A área de influência do empreendimento foi analisada para se identificar tendências demográficas e econômicas que possam de alguma maneira impactar na demanda local por hospedagem. Diversos dados secundários foram analisados para entender as perspectivas de crescimento econômico local e seu impacto no mercado hoteleiro da região, levando-se em consideração também o *pipeline* de novos hotéis no mercado;

As projeções são expressas em valores reais de março de 2022. As diárias médias apresentadas são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos

- **Projeção de desempenho do Hotel Proposto.** Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, são projetadas as taxas de ocupação e as diárias médias do Hotel Proposto. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;
- **Projeções operacionais do Hotel Proposto.** Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos do empreendimento proposto e provê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;
- **Análise financeira do Hotel Proposto.** A avaliação financeira é feita sobre o custo total de implantação e o fluxo de caixa descontado, já que se acredita ser este o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

As projeções de diária média dos hotéis analisados e do Hotel Proposto são expressas em valores reais de março de 2022. As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros.





2. O Hilton Garden Inn

- Conceito e características principais
- Complexo imobiliário – *Georgina Business Park*
- Imagens de referência
- A marca e a operadora hoteleira
- Análise da localização

2. O HILTON GARDEN INN

Conceito e características principais

Hotel de categoria *midscale*, com a bandeira Hilton Garden Inn. Total de 134 apartamentos e inauguração prevista para fevereiro de 2023

O empreendimento hoteleiro, localizado junto ao complexo imobiliário *Georgina Business Park*, carregará a bandeira Hilton Garden Inn, marca de categoria *midscale*. Contará com 134 apartamentos com cinco opções de metragem: 27,3 m², 29,6 m², 35,17 m², 36,45 m² e 42,02 m².

Os hóspedes terão acesso as áreas comuns do prédio, que contará com *lobby* com área para leitura, *business center*, lavanderia, piscina, *fitness center* e sauna; além de um área de eventos de 400 m².

Em relação à área de alimentos e bebidas, o empreendimento terá um restaurante aberto em todas as refeições e um serviço de *room service* que atenderá os hóspedes 24 horas. Outrossim, devido à sua localização privilegiada, os hóspedes terão opções de alimentação dentro do complexo imobiliário que o hotel se encontra, além de outras instalações como lojas e o centro de convenções.

Atualmente, o hotel está em obras avançadas, com a inauguração prevista para fevereiro de 2023. Vale ressaltar que o complexo possui datas e cronogramas de abertura diferentes do Hilton Garden Inn, podendo assim, oferecer de forma parcial os espaços do *Georgina Business Park* conforme previsões e inaugurações.

Principais características do Hilton Garden Inn



134
apartamentos



Área privativa de
27,3 a 42,02 m²



Lobby com área para
leitura, lavanderia,
business center e
área para eventos



Piscina, *fitness center* e sauna



Restaurante
aberto em todas as
refeições e ***room service*** 24 horas



Inauguração
prevista para
fev/2023

2. O HILTON GARDEN INN

Complexo imobiliário

Complexo multiuso de arquitetura moderna e única, com oferta de serviços complementares

- O hotel está inserido no maior *business park* do Brasil, que conta com um terreno de 132 mil m² de área, sendo que o total de área construída é de 150 mil m², com investimento de aproximadamente R\$ 500 milhões.
- O complexo conta com 12 torres comerciais; *mall* com 25 lojas e 35 salas, hotel Hilton Garden Inn, 74 unidades residenciais, 2.666 vagas para automóveis, 330 vagas para motos.
- Além da estrutura moderna, com paisagismo planejado e grande área de lazer, o complexo conta com heliponto, infraestrutura com fiação subterrânea, wifi em todo o complexo e sistema de segurança planejado, aspectos estes que são considerados diferenciais na região.



132 mil m² de terreno, sendo 150 mil m² construídos



Hilton Garden Inn e mais 74 unidades residenciais



12 torres comerciais, *mall* com 15 lojas e 35 salas, centro de convenções e estacionamento



Investimento aproximado de R\$500 milhões

2. O HILTON GARDEN INN

Imagens de referência – Hilton Garden Inn

Todos os apartamentos terão o mesmo padrão dos hotéis Hilton Garden Inn. Essa unidade conta com TV HD, mesa de trabalho, frigobar e ar condicionado

APARTAMENTO



Obs.:As imagens utilizadas como referência correspondem ao Hilton Garden Inn São Paulo Rebouças.

2. O HILTON GARDEN INN

Imagens de referência – Hilton Garden Inn

Os apartamentos variam de 27,3 a 42,02m². *Design* moderno, com acabamento e mobília de alto padrão são padrões registrados da marca

APARTAMENTO



Obs.:As imagens utilizadas como referência correspondem ao Hilton Garden Inn São Paulo Rebouças.

2. O HILTON GARDEN INN

Imagens de referência – Hilton Garden Inn

Imagens ilustrativas do *lobby* do Hotel Proposto.
Ambiente moderno e amplo com área para leitura e iluminação natural

LOBBY RECEPÇÃO



Obs.:As imagens ilustrativas do projeto do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.

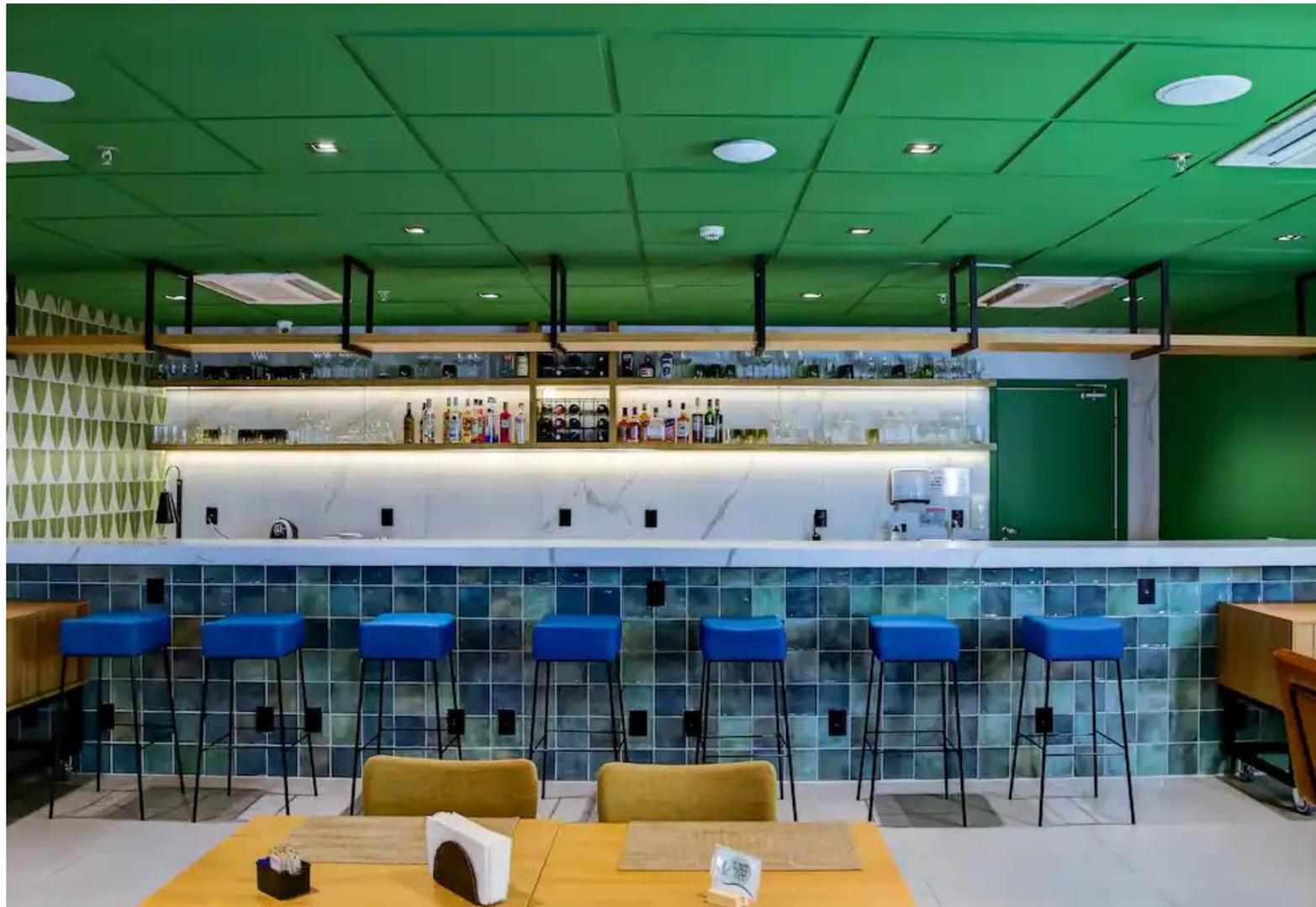
2. O HILTON GARDEN INN

Imagens de referência – Hilton Garden Inn

RESTAURANTE E BAR



Espaço amplo para refeições com bar.
Essa unidade conta também com *room service*



Obs.:As imagens utilizadas como referência correspondem ao Hilton Garden Inn São Paulo Rebouças.

2. O HILTON GARDEN INN

A marca e a operadora hoteleira

Marca premiada com 747 unidades habitacionais no Brasil.
Hotel administrado pela segunda maior operadora hoteleira do mundo



A rede Atlântica Hotels

A Atlântica Hotels International, maior administradora hoteleira multimarcas da América do Sul, é a segunda maior administradora hoteleira do país. Presente em aproximadamente 68 cidades e 19 estados brasileiros, seu portfólio compreende cerca de 164 hotéis e mais de 25 mil unidades habitacionais. A rede possui marcas próprias (Go Inn, eSuites e selo "by atlântica"), aliança de gestão com 15 marcas internacionais, além das marcas da Transamérica, e outras 4 bandeiras residenciais (m/uviv, e/joy, u/rbit e e/pic).



A marca Hilton Garden Inn

Marca premiada, considerada uma mistura de alta classe com acessibilidade. Presente em 686 localizações ao redor do mundo, a marca de categoria *midscale* possui 906 hotéis e resorts em 50 países e territórios diferentes. Apenas no Brasil, a marca Hilton Garden Inn marca presença em 4 cidades e 3 estados, com um total de 747 unidades habitacionais no país. Recentemente, inaugurou sua primeira unidade na cidade de São Paulo, o Hilton Garden Inn Rebouças.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS HOTÉIS EM OPERAÇÃO DA ATLÂNTICA HOTELS NO BRASIL



Elaboração: HotellInvest

Escala
500 km

Localização adequada para a implantação de um hotel *midscale*. A propriedade está inserida no maior complexo imobiliário em desenvolvimento de Rio Preto

Endereço

Avenida Anísio Haddad, nº 8001, setor E, Jardim Palmeiras – São José do Rio Preto, SP.

Acessibilidade boa

Localização próxima ao centro da cidade, com fácil acesso através de importantes avenidas, como a Alberto Andaló e a Bady Bassit. O empreendimento também está próximo às rodovias BR-153 e Washington Luiz.

Visibilidade boa

Não há construções elevadas no entorno imediato que possam prejudicar sua visibilidade. Além disso, o terreno é de esquina e está inserido em um grande complexo imobiliário, o que atrai a atenção daqueles que passam na Avenida.

Entorno qualificado

No entorno expandido, a uma distância de até 5 km do Hotel Proposto, estão alguns importantes pontos de interesse da região, como o Rio Preto Shopping, o Shopping Iguatemi e o bairro da Redentora, com diversas lojas, restaurantes e alguns dos principais hospitais e centros médicos da cidade. O aeroporto fica a 15 minutos, de carro, do empreendimento.

MAPA DO ENTORNO IMEDIATO DO EMPREENDIMENTO





3. Características gerais do mercado

- Conjuntura macroeconômica
- A cidade de São José do Rio Preto

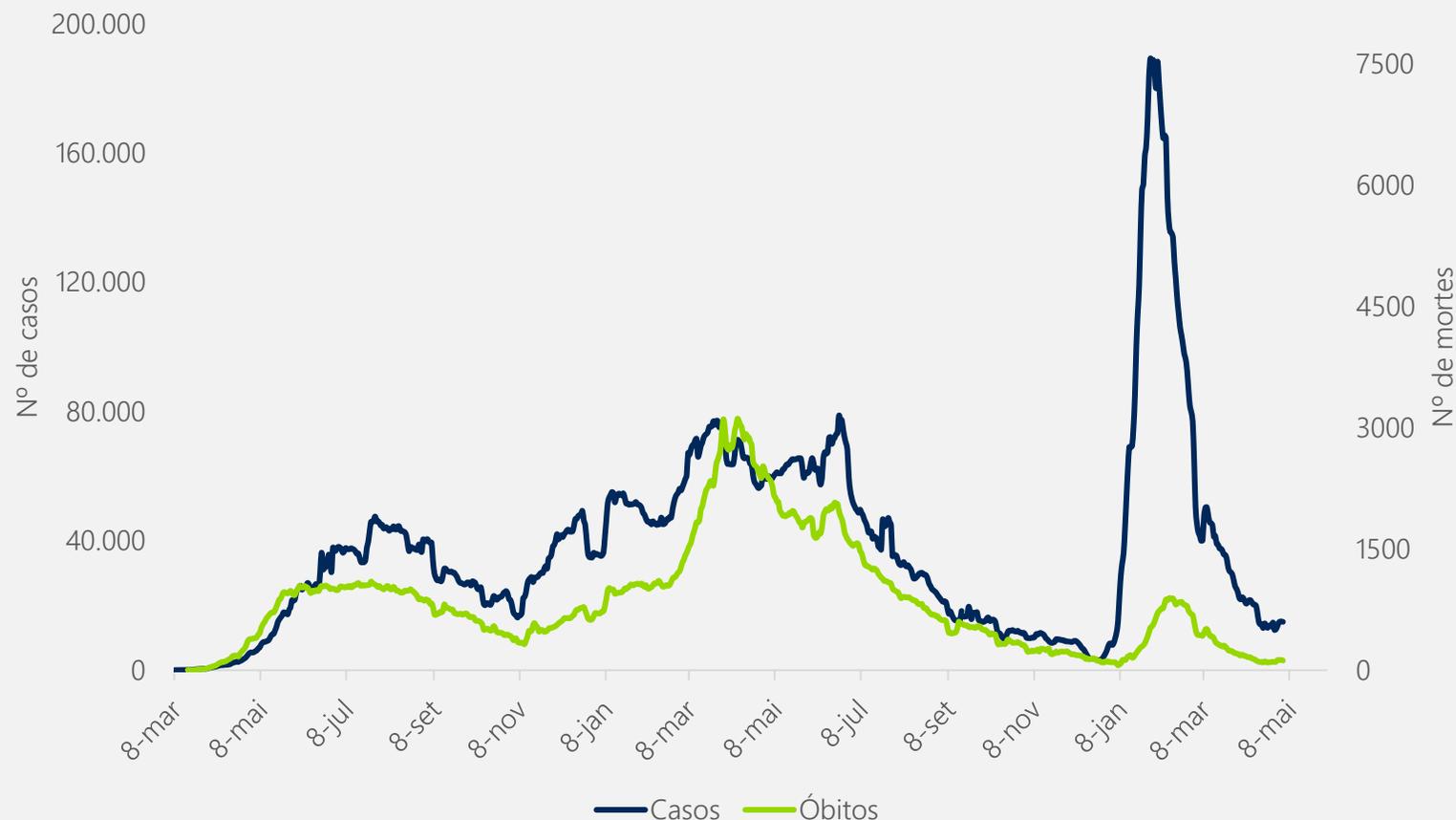
Conjuntura macroeconômica



Pandemia com poucos casos novos e de mortes.

Continuidade do controle da doença é fundamental para recuperação econômica

EVOLUÇÃO DA COVID-19 NO BRASIL (MÉDIA MÓVEL 7 DIAS)



Fonte: OMS e Worldometers (dados até 3 de maio de 2022)

- A vacinação em massa no país foi iniciada em janeiro de 2021. Atualmente, 82% da população já recebeu ao menos uma dose e 73% está completamente vacinada. Já não há mais falta de vacina e a terceira dose está sendo aplicada na população adulta conforme intervalo indicado pelo Ministério da Saúde. As crianças a partir de 5 anos também já começaram a se vacinar.
- Já se passaram mais de 380 dias da data em que houve o pico de mortes no país, mas a Ômicron –variante super contagiosa – fez com que novos casos voltassem a ganhar força no começo de 2022. Felizmente, essa variante era menos letal e impactou o desempenho dos hotéis de forma pontual e bem menos agressiva.
- Os especialistas dizem que essa alta contaminação pode ser “o começo do fim”. Uma vez que a população ganhe imunidade, é natural que o vírus perca sua força e acabe virando mais uma doença comum.
- Com o fim da Covid, a recuperação do turismo no Brasil deve acelerar, com resultados ainda melhores para todos os segmentos de demanda.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Principais indicadores

Premissa de reaquecimento gradual econômico e controle da inflação. Melhoria do ambiente econômico nos próximos anos

Recessão devido à pandemia, mas retomada em 2023

O PIB fechou o ano de 2020 em -4,1% e 2021 com crescimento de 4,4%. No entanto, para 2022 prevê-se uma nova pequena queda, devido principalmente à contração já esperada na demanda agregada devido ao significativo aumento da taxa de juros no país. Em longo prazo, com os justos voltando a cair, espera-se que a economia volte a crescer a partir de 2023.

Inflação próxima ao centro da meta

Em alta desde setembro de 2020, a inflação segue pressionada, impactada principalmente pelo preço de combustíveis de veículos e alimentos *in natura*. Por isso, para 2022, ainda há uma tendência altista. De 2023 em diante, o índice segue em trajetória benigna, voltando ao centro da meta.

Alta no câmbio também se prolongará para os próximos anos

Apesar de a elevação da taxa Selic para patamar superior ao de outros emergentes justificar alguma apreciação do real, as incertezas domésticas (especialmente relacionadas à evolução das contas públicas nos próximos anos) e externas (aumento de pressões inflacionárias globais e antecipação da elevação dos juros nos EUA) continuarão limitando a apreciação do real nos próximos anos, o que deve continuar a estimular o turismo doméstico.

Juros (Selic) está em nova trajetória de alta

Em 5 de agosto de 2020, a Selic atingiu 2,0%, menor patamar histórico já registrado. A partir de março de 2021 iniciou-se um período de reajuste da taxa, que hoje está em 12,75%. A alta da Selic é justificada por uma piora nas expectativas de inflação, com pressões inflacionárias mais persistentes. No entanto, prevê-se, em médio prazo, uma taxa de juros mais próxima a 7%, patamar ainda abaixo dos juros históricos no país. A nova dinâmica de juros pode estimular mais investimentos e crescimento econômico em médio e longo prazos.

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio ²	Taxa de juros ³	Taxa de juros real ⁴	Balança Comercial ⁵
2012	1,9%	5,8%	2,0	8,5%	1,3%	19,4
2013	3,0%	5,9%	2,2	8,4%	3,9%	2,3
2014	0,5%	6,4%	2,4	11,0%	5,0%	-3,9
2015	-3,5%	10,7%	3,3	13,6%	3,2%	13,7
2016	-3,3%	6,3%	3,5	14,2%	7,0%	40,2
2017	1,3%	2,9%	3,2	9,9%	3,9%	56,0
2018	1,8%	3,7%	3,7	6,6%	2,7%	46,6
2019	1,2%	4,3%	3,9	6,0%	0,2%	35,2
2020	-3,9%	4,5%	5,2	2,8%	-2,4%	50,4
2021	4,6%	10,1%	5,4	4,8%	-0,7%	61,0
2022e	1,0%	7,5%	5,0	12,6%	5,8%	74,0
2023e	0,2%	3,7%	5,4	12,0%	4,8%	72,0
2024e	2,3%	3,2%	5,4	8,3%	4,9%	90,0
2025e	2,1%	3,0%	5,3	7,5%	4,1%	102,0
2026e	2,0%	3,0%	5,3	7,0%	3,9%	113,0

1- Crescimento real do PIB

2- Câmbio médio anual (BRL/USD)

3- Selic média anual

4- Selic/IPCA - fim do período

5- Saldo (USD Bilhões)

e- Estimativa

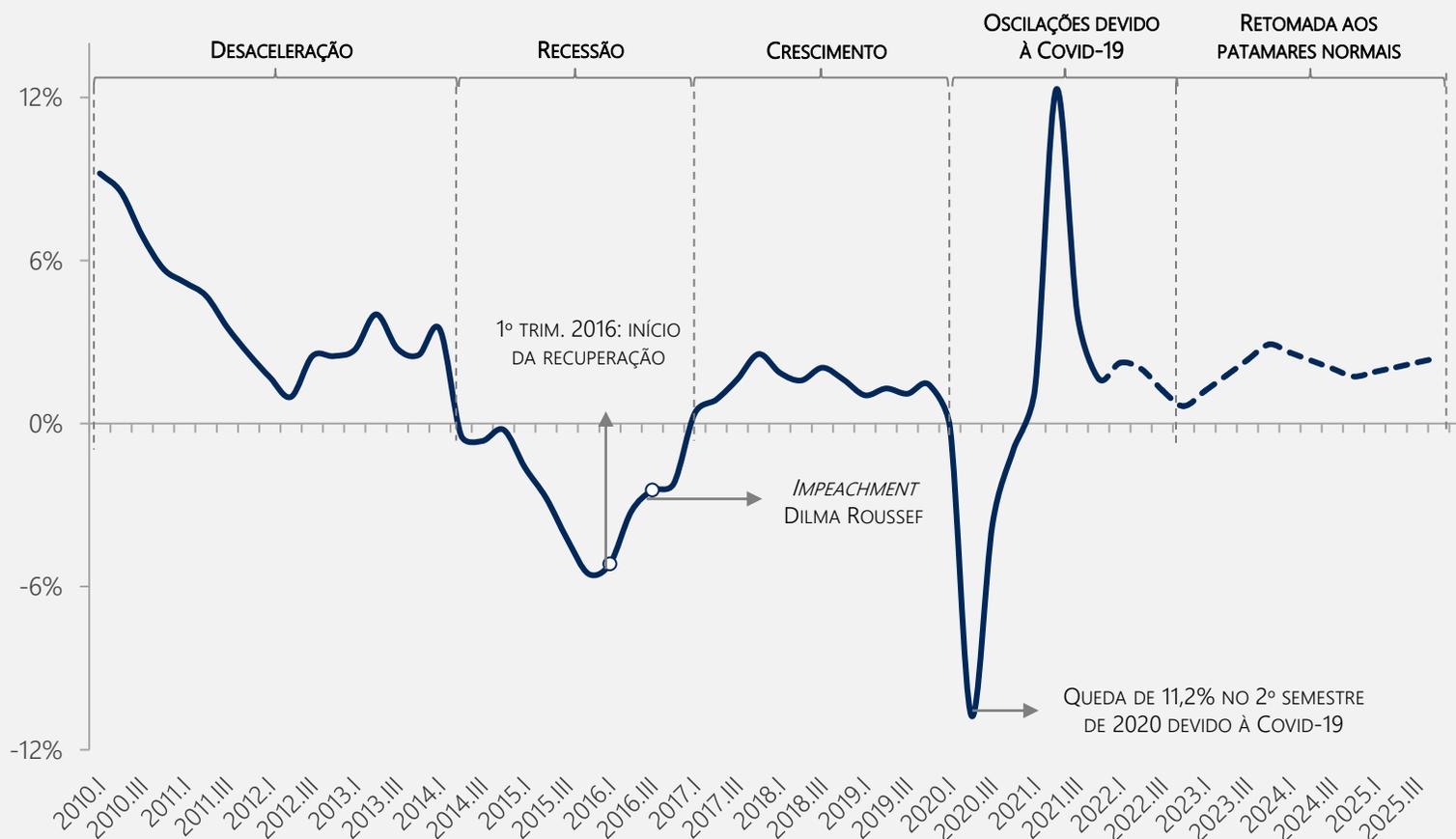
Fonte: Itaú BBA (abril/2022)

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Evolução do PIB

Trajetória de crescimento iniciada em 2017 foi interrompida devido à Covid-19. Apesar da retomada em 2021, crescimentos projetados em médio prazo são tímidos

EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DO PIB NACIONAL* – HISTÓRICO E PROJEÇÕES

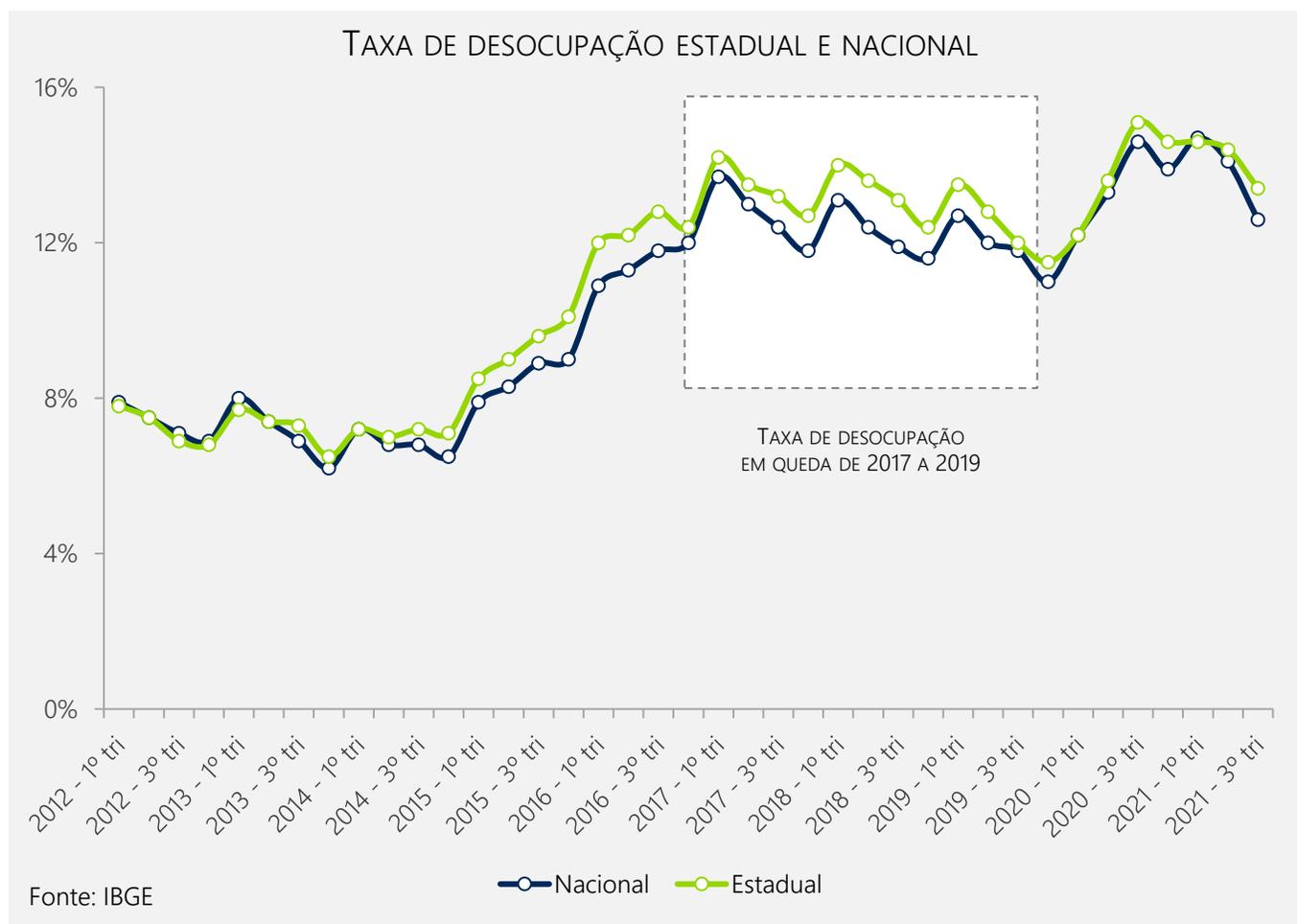


- O PIB do Brasil, que até 2010 apresentava crescimentos altos, entrou em um processo de desaceleração, seguido por uma recessão, a partir do 2º trimestre de 2014, devido à crise econômica e política vividas no país à época.
- Para 2020, as expectativas eram de nova intensificação de crescimento, com inflação controlada, juros baixos e agenda de reformas em aprovação. No entanto, a Covid-19 interrompeu momentaneamente as perspectivas positivas do PIB, que fechou o ano com queda de 4,1%.
- Apesar da retomada da economia a partir do 2º semestre de 2020, o PIB no final de 2021 ainda ficou abaixo do nível pré-pandemia, principalmente por conta dos efeitos da 2ª onda da pandemia no primeiro trimestre do ano, que dificultaram a recuperação do comércio e serviços em curto prazo.
- Para 2022, espera-se que o PIB sofra uma ligeira queda, ainda por conta dos reflexos da pandemia e também por ser um ano eleitoral com muita incerteza econômica.
- Em médio prazo, espera-se que reformas econômicas e estruturais aconteçam para romper o estágio de crescimento modesto.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Taxa de desocupação

Taxa de desocupação estava há 3 anos em trajetória de queda.
Nova alta recente devido aos impactos da Covid-19

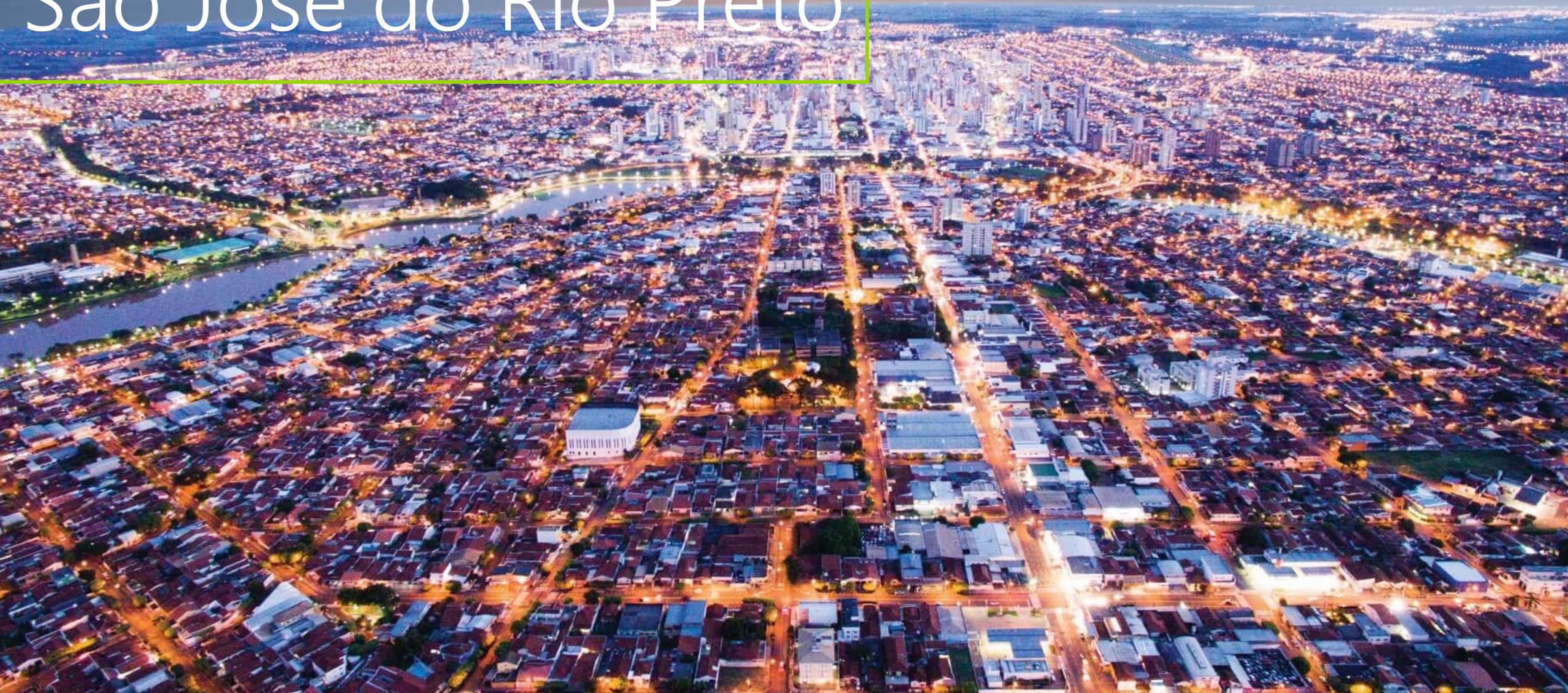


- Apesar do aumento na taxa de desemprego no primeiro trimestre de cada ano devido, tipicamente, às dispensas de temporários contratados no fim do ano, as taxas de desemprego nacional e estadual medidas pelo IBGE estavam em trajetória de queda desde o início de 2017.
- No último trimestre de 2019, o desemprego nacional e estadual atingiu, respectivamente, 11% e 11,5%, menores valores desde 2016.
- No entanto, com a deterioração da economia e do mercado de trabalho devido ao novo coronavírus, a taxa de desemprego voltou a subir, atingindo 14,6% em âmbito nacional e 15,1% em âmbito estadual no terceiro trimestre de 2020. Nos últimos meses, a taxa já voltou a cair. No terceiro trimestre de 2021, o desemprego em âmbito nacional chegou a 12,6% e, em âmbito estadual, 13,4%, já voltando a patamares pré-pandemia.

Tendência de alta no desemprego em curto prazo

- Até o final do segundo semestre de 2020, foram perdidos **8,9 milhões** de postos de trabalho.
- Na média de 2020, a taxa de desemprego nacional ficou em **13,5%**. No entanto, esperam-se taxas inferiores às de 2019 já a partir de 2023.

A cidade de São José do Rio Preto



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São José do Rio Preto – Economia local

Agroindústrias, empresas e eventos médicos são os principais geradores de demanda por hospedagem para a cidade

Município brasileiro localizado no interior de São Paulo, São José do Rio Preto é o principal polo de comércio e serviço do noroeste do Estado, com enfoque nos setores agroindustrial, moveleiro, têxtil, construção civil e médico-hospitalar. Importante entroncamento rodoviário, a cidade possui também uma área de educação de destaque, sendo classificado pela Macroplan em 2020 como a 2ª melhor entre as maiores cidades do país.

População



469,2 mil habitantes

PIB



R\$ 18,8 milhões
9,7% gerado por indústrias
e **80%** por serviços

Empresas



82 mil
empresas ativas
no município

Aeroporto



Aeroporto Estadual São José do Rio Preto, com voos para
6 municípios brasileiros

Hotelaria



25 hotéis, totalizando
2,2 mil unidades
habitacionais

IDH



3ª melhor cidade para se
viver no país, com IDH de
0,744



Fonte: IBGE (2022), Empresômetro (2022), Câmara Municipal São José do Rio Preto (2022), DGM (2021) e HotellInvest

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São José do Rio Preto – PIB, PEA e investimentos

Crescimento anual médio do PIB municipal de 9,1% de 2009 a 2019.
As atividades relacionadas a serviço e comércio empregam 61,1% da PEA

PIB e PEA da cidade de São José do Rio Preto

- Crescimento anual médio do PIB municipal acima da média nacional (9,1% contra 8,6%), por ser uma cidade ainda em desenvolvimento. O PIB da cidade representa 0,8% do PIB estadual.
- O setor de serviços é responsável pela geração de 80,01% do PIB municipal, seguido de impostos (10%), indústria (9,7%) e agropecuária (0,2%).
- Os setores de serviços e comércio são os que mais empregam no município. Juntos, correspondem a 61,1% da população economicamente ativa da cidade.

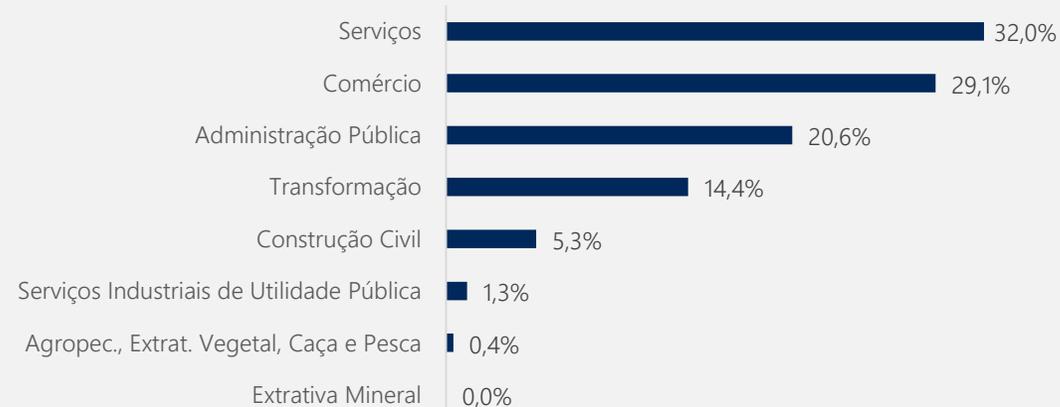
Novos investimentos na região

- VISIT RIO PRETO: o projeto, em estágio embrionário, é criar uma instituição com o objetivo de promover Rio Preto nacionalmente, trazendo maior visibilidade para a cidade tanto no turismo de lazer, quanto no de negócios e eventos.
- MALHA FERROVIÁRIA: o governo do estado de São Paulo anunciou um projeto de reestruturação da malha ferroviária como parte do plano "Retoma 21/22", que beneficiará São José do Rio Preto. O projeto será desenvolvido pelo Grupo Rumo Logístico e aumentará a capacidade ferroviária de 35 milhões para 75 milhões de toneladas por ano. Estão previstas duplicações, reativações de trechos inativos, ampliação de pátios e modernização total da ferrovia. A maior parte das obras será concluída nos 6 primeiros anos da concessão e tem o intuito de impulsionar a economia do estado.



Fonte: IBGE

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO ECONOMICAMENTE ATIVA POR SETOR (% DO TOTAL)



Fonte: IBGE

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São José do Rio Preto – Fluxo aéreo de passageiros

Crescente movimento de passageiros, porém baixo fluxo turístico. Nova gestão prevê investimentos de modernização e infraestrutura

- O fluxo de passageiros do Aeroporto de São José do Rio Preto é o segundo maior em movimentação do Estado de São Paulo, dentre os administrados pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP), atrás apenas do aeroporto de Ribeirão Preto.
- O aeroporto apresentou um acréscimo acumulado de 168,9% no fluxo de passageiros entre 2009 e 2019.
- Entre 2013 e 2015 houve queda do fluxo de passageiros, reflexo da recessão econômica no país, que causou diminuição da malha aérea do aeroporto e aumento no preço de passagens.
- A partir de 2016, com o fim das obras de ampliação do aeroporto, este cenário se reverteu e em 2019 o fluxo de passageiros foi o maior de toda a série histórica analisada.
- O fluxo de passageiro reduziu expressivamente em 2020 devido à pandemia do coronavírus mas, apesar de continuar abaixo dos patamares presenciados no pré pandemia, em 2021 os índices voltaram a crescer e espera-se uma retomada do turismo no ano de 2022.
- A concessionária Aeroportos Paulistas (ASP) prevê assumir a gestão do aeroporto no primeiro semestre de 2022 e, por meio de um contrato de concessão, realizar reformas de modernização com o investimento previsto de R\$40 milhões. Entre as reformas há: novos voos, *duty-free* na área de embarque, adequação de pistas e novo Centro de Controle Operacional automatizado.

- A Aeroportos Paulistas (ASP) pretende assumir a gestão do Aeroporto de São José do Rio Preto no **primeiro semestre de 2022**, realizando melhorias na infraestrutura com investimentos de **R\$42,7 milhões**.
- Prevê-se que com as novas reformas, o aeroporto comportará aviões de maior porte, com planos para realização de voos internacionais.

AEROPORTO ESTADUAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Ano	Embarque e Desembarque	Varição Percentual* (%)	Varição Percentual** (%)
2009	303.466	-	-
2010	424.740	40,0	40,0
2011	669.290	57,6	120,5
2012	770.569	15,1	153,9
2013	758.513	-1,6	149,9
2014	717.118	-5,5	136,3
2015	691.559	-3,6	127,9
2016	695.997	0,6	129,3
2017	728.162	4,6	139,9
2018	787.662	8,2	159,6
2019	816.016	3,6	168,9

Fonte: DAESP

*Varição percentual em relação ao ano anterior

**Varição percentual acumulada, em relação a 2009

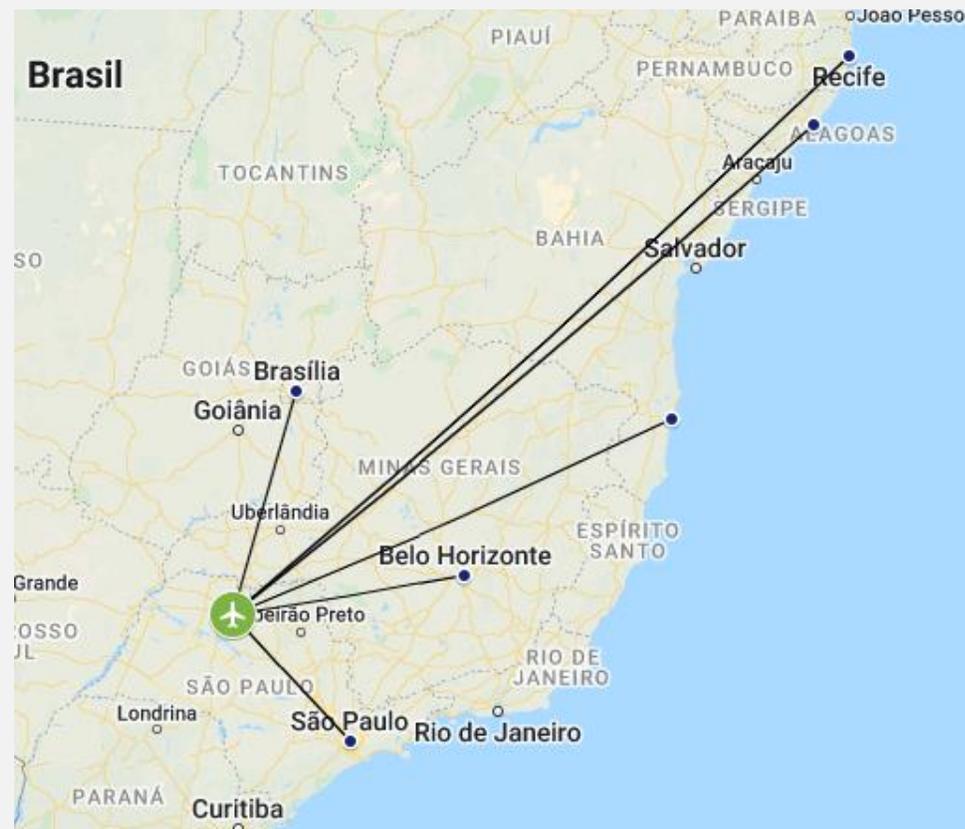
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São José do Rio Preto – Conectividade

Atualmente 3 companhias aéreas atuam no aeroporto, ligando São José do Rio Preto a 6 destinos nacionais

Companhias aéreas atuantes no aeroporto

CONECTIVIDADE AÉREA DO AEROPORTO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO*



Fonte: Skyscanner

*Com base na malha aérea de agosto de 2022.



Aeroporto de São José do Rio Preto

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São José do Rio Preto – Principais empresas locais

A demanda do público corporativo é expressiva, oriunda principalmente das empresas da região

- São José do Rio Preto tem como principais empresas aquelas relacionadas aos setores agroindustrial, moveleiro, têxtil, de construção civil e da área médico-hospitalar.
- Rio Preto é referência nacional em serviços médico-hospitalares, abrigando importantes centros médicos, como o Hospital de Base de São José do Rio Preto (considerado modelo nacional), o IMC (Instituto de Moléstias Cardiovasculares) e a Braile Biomédica. O município é destaque também na exportação de equipamentos cirúrgico-hospitalares de alta tecnologia e é sede de reconhecidas instituições de ensino superior na área médica, como a Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP).
- Algumas das principais indústrias são: Facchini (carrocerias), Rodobens (que atua nos setores de transportes e imobiliário e é uma das 100 maiores organizações empresariais do país), Pandin (metalurgia), Agropecuária CFM (agroindústria), COFCO International (agroindústria), Cobb Vantress (agroindústria), Grupo Tarraf (construção civil), entre outras.
- Para além do ramo de atuação das empresas previamente mencionadas, analisando o complexo imobiliário que o Hilton Garden Inn se encontra, há uma expressiva presença de escritórios do ramo de medicina, estética, advocacia, consultoria, financeiro, administrativo e outros.

PRINCIPAIS EMPRESAS DA CIDADE



FACCHINI



Rodobens



CFM
Agro-Pecuária

**GRUPO
TARRAF**



PANDIN[®]
Soluções em Ambientes





4. Análise do mercado hoteleiro e perspectivas

- Set competitivo
- Segmentação da demanda
- Nova oferta
- Demanda potencial
- Evolução de oferta e demanda

Desempenho do set competitivo em 2019: 61,7% de ocupação e R\$ 135 de diária média. Total de 687 UHs competitivas

DESEMPENHO DO SET COMPETITIVO DO HILTON GARDEN INN

Hotel	Número de UHs	Segmentação estimada			Estimativa de 2019			
		Negócios	Eventos/ Grupos	Outros	Quantidade Ponderada de Quartos	Occ.	Diária média	RevPAR
Concorrentes Primários	302	77 %	12 %	12 %	302	62,3 %	R\$ 257,51	R\$ 160,40
Concorrentes Secundários	657	70 %	18 %	12 %	385	61,3 %	R\$ 187,64	R\$ 114,95
Concorrentes - Geral	959	73 %	15 %	12 %	687	61,7 %	R\$ 218,66	R\$ 134,94

Fonte: HotelInvest

No grupo dos competidores primários foram considerados hotéis que possuem um produto parecido com o do Hilton Garden Inn, em tamanho, comodidades, serviços e preço.

Já como concorrentes secundários, foram englobados os hotéis de categoria econômica e também os do segmento *midscale* que estão com suas instalações desgastadas.

O último ano que temos de referência sem os efeitos da pandemia é 2019 e, por isso, ele foi considerado o ano base das projeções.

Observação: a diária média dos hotéis analisados é expressa em valores brutos reais de março de 2022, sem café da manhã.

Hotel Proposto

Caso o Hilton Garden Inn estivesse em operação no ano base, a sua diária média bruta seria de **R\$280**, valor em linha com o Hyatt Place, que atualmente é o melhor produto da cidade.

Concentração de hotéis na região central da cidade. No entanto, hotéis nos extremos também fazem parte do set competitivo

MAPA DO SET COMPETITIVO



Legenda

 Hilton Garden Inn São José do Rio Preto

Competidores Primários

-  Hyatt Place São José do Rio Preto
-  Quality Hotel Saint Paul
-  Faria Lima Flat Service

Competidores Secundários

-  Quality Saint Peter
-  Ipê Center Hotel
-  Hotel Michelangelo
-  Ibis São José do Rio Preto
-  Hotel Nacional
-  Ibis Styles São José do Rio Preto

Elaboração: HotelInvest

Escala
1 km

A maior parte da demanda por hospedagem do set competitivo é do segmento de Negócios (73%) e Eventos/Grupos (15%)

Negócios (73%)

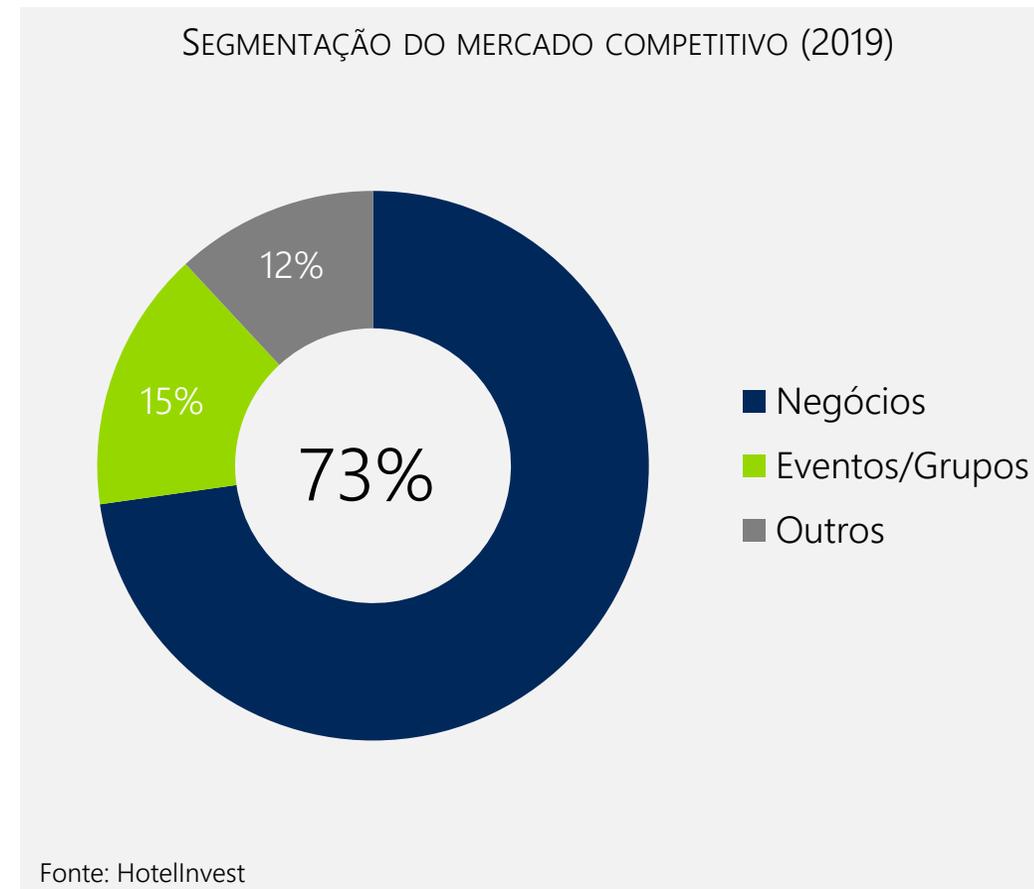
- Executivos, advogados, professores, representantes comerciais, além de outros profissionais que visitam a cidade por questões referentes a negócios.
- Demanda concentrada em dias úteis e nos meses letivos.
- Menor sensibilidade a preço.

Eventos/Grupos (15%)

- Reuniões, convenções, congressos e outros tipos de grupos corporativos que visitam a cidade.
- Demanda proveniente dos centros de convenções dos próprios hotéis ou em espaços para eventos da cidade.
- O pico de grupos corporativos é de segunda à sexta-feira.

Outros (12%)

- Visita a parentes e amigos, compras, lazer, pessoas que vão à cidade em busca de tratamento médico e eventos sociais.
- Demanda sazonal, concentrada nos finais de semana, férias e feriados.
- Público mais sensível a preço.



A demanda potencial é composta pela soma das demandas base, induzida e não acomodada. Para o projeto em estudo, não há demanda induzida

DEMANDA BASE



DEMANDA
INDUZIDA



DEMANDA NÃO
ACOMODADA

Demanda atualmente acomodada pelos hotéis do set competitivo em análise. A demanda base anual é igual ao total da oferta x 365 dias x ocupação média anual do mercado.

Representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como novas grandes empresas, centros de convenções ou megaeventos.

Refere-se aos indivíduos que não puderam se hospedar na região, pois todos os quartos já estavam ocupados. Com a abertura de novos hotéis, é de se esperar que parte dessa demanda venha a ser acomodada no mercado.



DEMANDA POTENCIAL

Dois hotéis recentemente inaugurados que competirão secundariamente com o Hilton Garden Inn

VARIAÇÃO NA OFERTA HOTELEIRA

Hotéis propostos	Número de UHs	Índice de competitividade	UHs ponderadas	Data estimada de abertura	Estágio de desenvolvimento
Hilton Garden Inn	134	100 %	134	fevereiro 1, 2023	Fase final de construção
Comfort Suítes	104	70	73	agosto 1, 2021	Recentemente aberto
Arts Hotel	90	70	63	outubro 1, 2021	Recentemente aberto
Totais/médias	328		270		

Fonte: HotelInvest

Total de UHs em construção

328

Total de UHs competitivas

270

Nas tabelas acima encontra-se a previsão de variação na oferta do set competitivo em estudo. Atualmente, há dois hotéis que foram inaugurados em 2021 e que competirão secundariamente com o Hilton Garden Inn. São eles: o Comfort Suites, inaugurado em agosto de 2021 e localizado no complexo Faria Lima Square; e o Arts Hotel, que está situado no centro da cidade e iniciou sua operação em outubro de 2021.

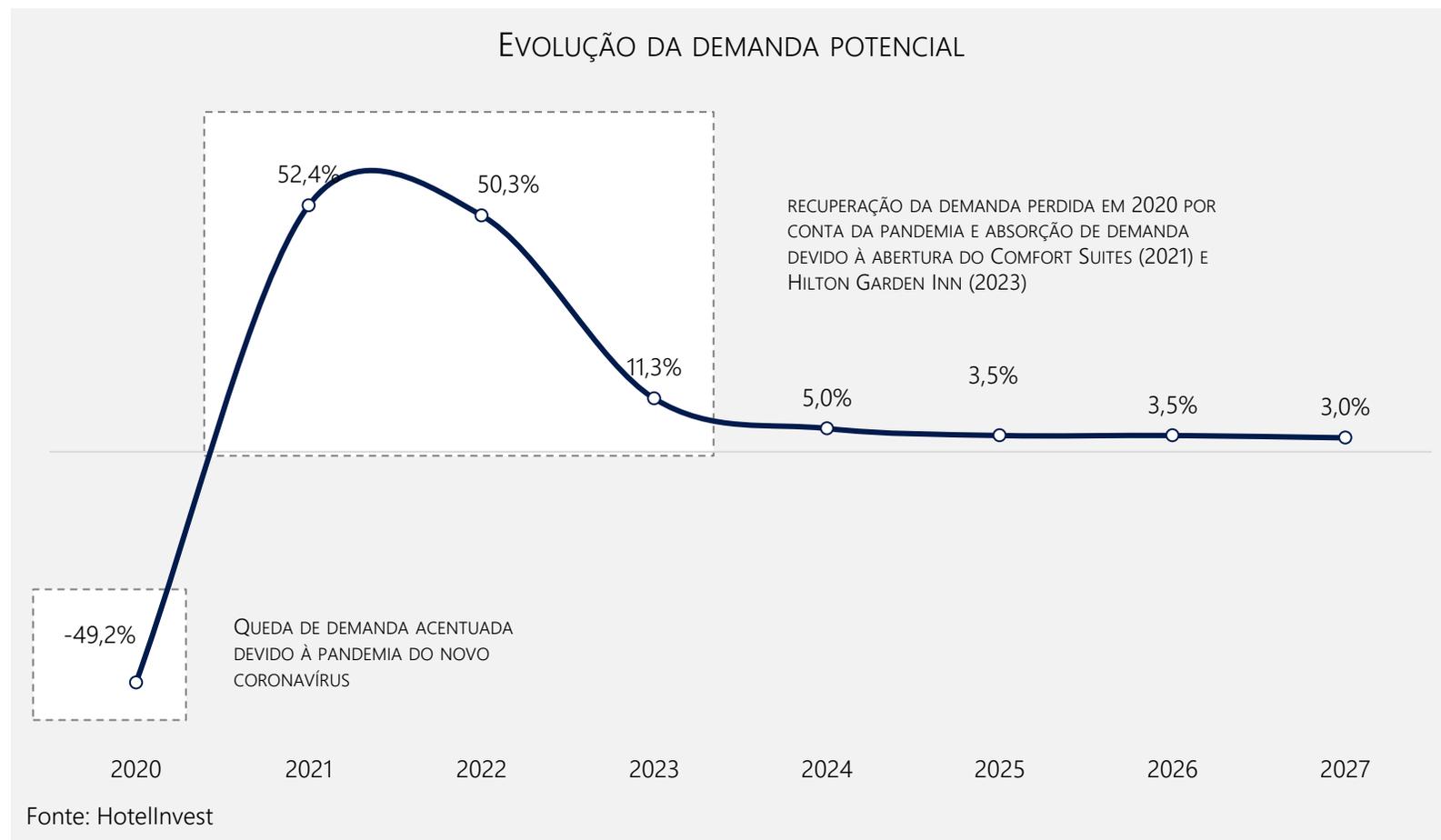
Apesar das etapas do estudo terem sido conduzidas com todo o rigor, é impossível determinar com total precisão todos os hotéis que deverão ser abertos no futuro, ou quais serão suas estratégias mercadológicas ou o seu impacto no mercado. Dependendo do número de UHs futuras no mercado, o potencial operacional para o empreendimento em análise pode ser afetado positiva ou negativamente.

4. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Demanda potencial

- A hotelaria de São José do Rio Preto, que até 2019 estava passando por um processo de recuperação de desempenho pós-crise econômica no Brasil, sofreu novamente em 2020 e 2021 devido à Covid-19 e seu impacto na hotelaria e no turismo nacional.
- Entre 2021 e 2023, notam-se expressivos crescimentos da demanda potencial devido à recuperação da demanda perdida nos últimos anos e também à abertura do Comfort Suites em 2021 e Hilton Garden Inn em 2023, que irão absorver parte da demanda local.
- A partir de 2024, por São José do Rio Preto ser uma cidade com economia robusta, a demanda hoteleira deverá crescer levemente acima da economia nacional.
- Desaceleração de crescimento em longo prazo devido às incertezas futuras.

Crescimento acumulado de 48,1% e crescimento médio anual de 5,0%

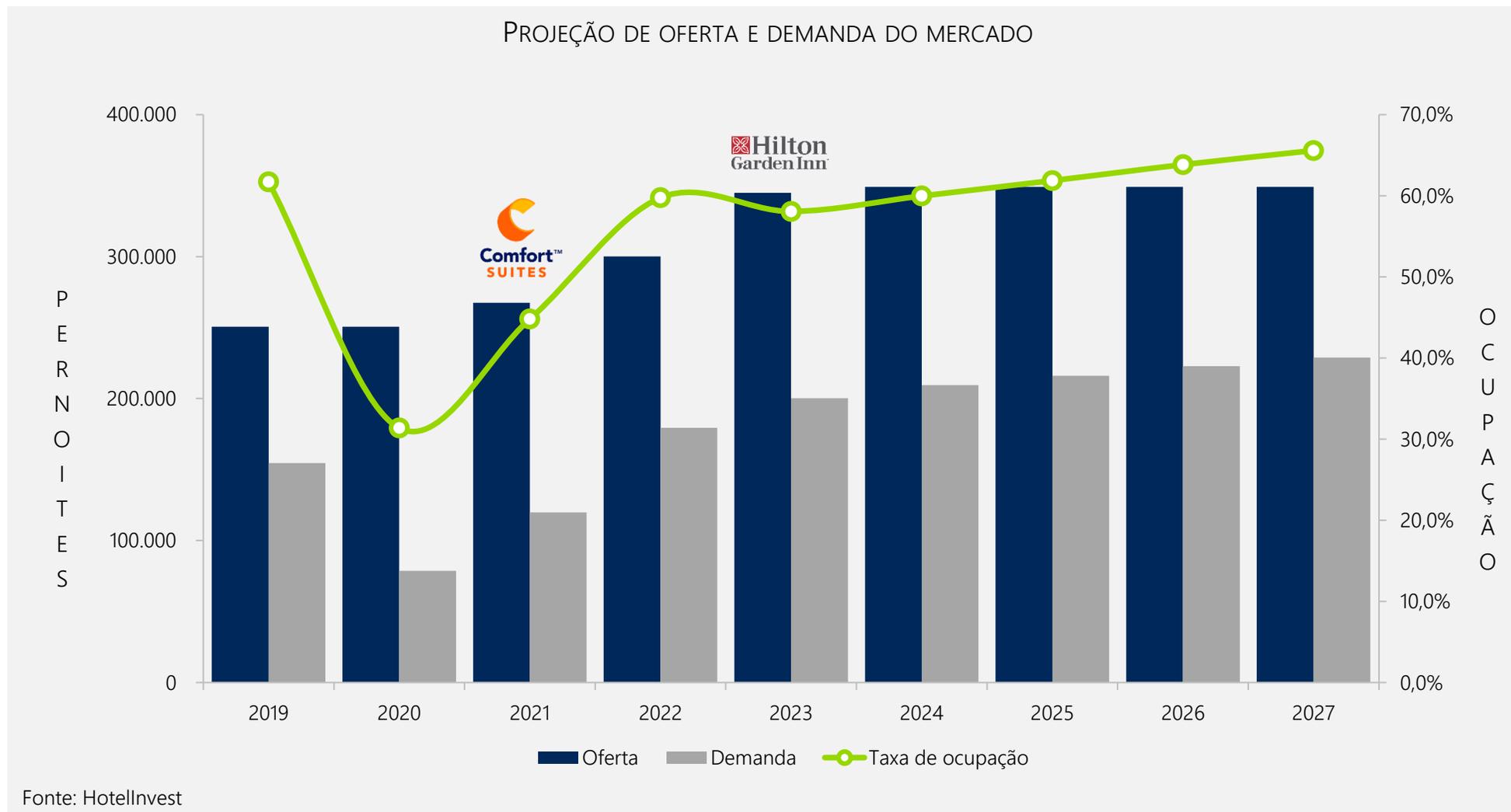


4. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Evolução de oferta e demanda

Consistente aumento de ocupação a partir de 2021, após queda brusca devido aos impactos da Covid-19. Ocupação se estabilizará próxima a 65,6%

Após queda de ocupação em 2020 devido aos impactos do novo coronavírus, de 2021 em diante espera-se que os índices de ocupação voltem a crescer mais expressivamente, com exceção de 2023 por causa da abertura do Hilton Garden Inn. Após isso, a demanda deverá aumentar gradualmente até o ano estabilizado.





5. Posicionamento e penetração do hotel

- Taxa de ocupação e diária média

5. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL

Taxa de ocupação e diária média

Desempenho do Hilton Garden Inn em 2027: 69% de ocupação e R\$ 338 de diária média bruta

PREVISÃO DE DIÁRIA MÉDIA E OCUPAÇÃO PARA O MERCADO E PARA O EMPREENDIMENTO (R\$)

Anos	Mercado (Ano fiscal)			Hotel Proposto (ano fiscal)					DIÁRIA MÉDIA DO HILTON GARDEN INN CASO ESTIVESSE EM OPERAÇÃO NO ANO BASE (2019). VALOR EQUIVALENTE A R\$ 320 COM CAFÉ.
	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média líquida	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média líquida	Penetração da diária média	Penetração de RevPAR	
Ano base	61,7 %	—	R\$218,66	—	—	R\$280,00 *	128,1 %	—	→
2020	31,4	-5,0 %	207,73	—	—	—	—	—	
2021	44,8	-10,0	186,96	—	—	—	—	—	
2022	59,8	15,0	215,00	—	15,0 %	—	—	—	
2023	58,1	+6,3%	222,74	+20,8%	3,6	285,22	128,1	112 %	
2024	60,0	5,0	233,88	58,0	5,0	299,48	128,1	124	
2025	61,9	5,0	245,57	65,0	5,0	314,46	128,1	135	
2026	63,8	5,0	257,85	67,0	5,0	330,18	128,1	134	
2027	65,6	3,0	265,59	69,0	3,0	340,08	128,1	135	

VALOR EQUIVALENTE
A R\$ 378 COM CAFÉ

Fonte: HotellInvest

Crescimento de ocupação e aumentos reais de diária média a partir de 2022, pós-crise do coronavírus, considerando-se uma melhora do ambiente econômico do país e maior pressão de demanda por hospedagem. Os crescimentos tarifários mais altos entre 2022 e 2026, com exceção de 2023 devido à abertura do Hilton Garden Inn, são justificados pela base baixa dos anos anteriores.

Nos primeiros anos de operação do Hilton Garden Inn é natural que sua ocupação esteja abaixo do seu set competitivo, devido ao período necessário para penetração de mercado. Depois, tanto a sua ocupação quanto a sua diária média deverão evoluir em linha com o que foi projetado para o mercado.



6. DRE sintético do hotel

- Previsão resumida de receitas e despesas

6. DRE SINTÉTICO DO HOTEL

Previsão resumida de receitas e despesas

No ano estabilizado, o lucro operacional é de 38,7% e o resultado operacional é 28,2%

PREVISÃO RESUMIDA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)¹

	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	134	134	134	134	134
Ocupação:	52%	59%	65%	67%	69%
Diária Média:	R\$286	R\$301	R\$316	R\$331	R\$341
RevPAR:	R\$149	R\$177	R\$205	R\$222	R\$235
Dias em Operação:	365	365	365	365	365
Pernoites:	25.433	28.857	31.792	32.770	33.748
RECEITAS					
Hospedagem	R\$7.285	R\$8.679	R\$10.039	R\$10.847	R\$11.506
Alimentos e Bebidas	3.701	4.136	4.508	4.632	4.756
Eventos	351	445	525	552	579
Outros departamentos	467	521	568	584	600
Total	11.804	13.781	15.640	16.615	17.440
DESPESAS DEPARTAMENTAIS	3.601	4.047	4.449	4.626	4.785
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	8.203	9.734	11.191	11.989	12.656
DESPESAS OPERACIONAIS	4.517	4.996	5.476	5.711	5.910
RESULTADO OPERACIONAL	3.686	4.738	5.715	6.278	6.746
Management Fee	364	424	482	512	537
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	3.322	4.313	5.233	5.766	6.208
DESPESAS FIXAS	658	964	1.121	1.209	1.282
RESULTADO OPERACIONAL	R\$2.664	R\$3.349	\$4.112	R\$4.557	R\$4.926

Para projetar as receitas e despesas futuras do empreendimento em estudo, a HotellInvest se utiliza de diversos recursos que fornecem as bases de custos mais próximas da realidade. As estimativas de receitas e despesas variam conforme a evolução de ocupação e diária estimadas e levam em consideração o atual momento econômico do país e da cidade. Desempenho crescente até o ano de estabilização, em razão da recuperação do mercado e da economia nacional nos próximos anos. As projeções estão expressas em valores reais de março de 2022 e não consideram efeitos de inflação.

¹O DRE sintético apresentado considera todas as despesas e remuneração das partes, conforme previsto no contrato.

²As despesas departamentais são expressas como um percentual das receitas departamentais.

³Valor antes de impostos (EBITDA).

Fonte: HotellInvest

RESULTADO OPERACIONAL POSITIVO
DESDE O PRIMEIRO ANO DE OPERAÇÃO.
EBITDA DE 28,2% NO ANO
ESTABILIZADO (2027/28)



7. Estimativa de investimento por UH

- À vista
- Aportes

7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR UH

À vista

Em reais de março de 2022, o valor total a ser desembolsado por cada unidade habitacional de 27,30 m² é de R\$ 518.265

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição à vista da unidade habitacional de 27,30 m², que corresponde a 126 das 134 UHs disponíveis para venda. Quando adquirida à vista, o valor total a ser investido será de R\$ 518.265, em valores reais na data base de março de 2022. Este valor deverá ser pago em uma vez. Neste valor, estão inclusos:

- O valor da unidade habitacional (R\$ 507.665,00). Este já contempla os aportes (capital de giro, R\$ 8.065,00 e o FF&E, R\$ 69.600,00). Os aportes não serão pagos pelos compradores UH à operadora hoteleira, e sim para a HDauff diretamente;
- As despesas de ITBI e emolumentos notariais (R\$ 10.600,00), que também deverão ser pagas no ato da compra.

Os valores referentes às demais unidades habitacionais estão descritos na página seguinte. A análise de TIR e VPL para a unidade 27,30 m² está

demonstrada na seção 8, já para as demais, os resultados estão apresentados no Apêndice (página 68).

*FF&E – *Furniture, Fixtures and Equipments*: mobília, decoração, equipamentos para o apartamento e áreas comuns e suprimentos operacionais.

134 unidades disponíveis para venda,
com 5 opções de metragem

VALOR DE INVESTIMENTO À VISTA POR UH

Área privativa (m ²)	Fração ideal	Unidades disponíveis	Investimento total da UH à vista ^{1 2}	Valor da UH à vista	ITBI e emolumentos ³
42,02	1,13%	2	R\$796.782,00	R\$662.000,00	R\$15.240,00
36,45	0,98%	2	R\$691.176,00	R\$574.000,00	R\$13.480,00
35,17	0,94%	2	R\$667.134,00	R\$554.000,00	R\$13.080,00
29,60	0,79%	2	R\$561.530,00	R\$466.000,00	R\$11.320,00
27,30	0,73%	126	R\$518.265,00	R\$430.000,00	R\$10.600,00

¹ Valores de março/2022. Compreende o valor total de investimento da parte ideal de 100% da UH.

² Valor já contempla FF&E e capital de giro.

³ Valor de ITBI e emolumentos estimado em 4,5% do valor da UH.

O aporte é composto por FF&E e capital de giro

TABELA DE APORTES POR UH (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Área privativa (m ²)	Fração ideal	Unidades disponíveis	Total de aportes ¹	FF&E	Pré-operacional e capital de giro
42,02	1,13%	2	R\$119.542,00	R\$107.128,00	R\$12.414,00
36,45	0,98%	2	R\$103.696,00	R\$92.928,00	R\$10.768,00
35,17	0,94%	2	R\$100.054,00	R\$89.664,00	R\$10.390,00
29,60	0,79%	2	R\$84.210,00	R\$75.464,00	R\$8.746,00
27,30	0,73%	126	R\$77.665,00	R\$69.600,00	R\$8.065,00

¹ Estes aportes não serão pagos pelo investidor à operadora hoteleira. No caso do FF&E, pois a unidade será entregue pela incorporadora já com o FF&E integrado, e no de pré operacional e capital de giro, pois tais valores serão repassados pela incorporadora à operadora hoteleira, conforme acordo comercial entre elas celebrado.



8. Análise da rentabilidade do empreendimento

- Comprador das unidades habitacionais
- À vista

A análise de rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) para a unidade de 27,30 m² é apresentada nas próximas páginas

A análise de rentabilidade do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto será calculada sob a perspectiva do comprador da unidade habitacional. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda de cada unidade habitacional de 27,30 m² de área privativa do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto, conforme definido pela HDauff;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da UH):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela UH (Unidade Habitacional) e suas perspectivas de resultado operacional. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* em termos reais de 0,50% a.m. (6,0% a.a.), índice em linha ao adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador de cada tipo de unidade habitacional.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,5% a.m..

Para as demais partes ideias das unidades habitacionais, a análise de rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) está apresentada no Apêndice (a partir da página 69).

8. ANÁLISE DA RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

Análise da rentabilidade à vista

TIR do investidor em
8,45% em valores nominais

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (VALORES NOMINAIS) – PAGAMENTO À VISTA (POR UH DE 27,30 m² DE ÁREA PRIVATIVA)

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033
Preço de venda da UH	-464.574	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E + Pré-operacional e capital de giro	-83.910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI + emolumentos	-11.452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado operacional	-	13.997	18.193	23.023	26.281	29.261	30.139	31.043	31.974	32.933	33.921
Venda da unidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	891.882
Fluxo de Caixa do Investidor	(559.936)	13.997	18.193	23.023	26.281	29.261	30.139	31.043	31.974	32.933	925.803
TIR nominal	8,45%		TIR real		5,45%						
VPL nominal	120.259		VPL real		184.760						

Fonte: HotellInvest

Premissas de inflação (Itaú BBA, abril/2022): 8,7%, 4,2%, 3,1%, 3,0% e 3,0%, de 2021 a 2025, respectivamente. Para atualizar o resultado operacional da unidade habitacional no período de 2026 em diante, adotou-se o IPCA de 2025 (3,0%).

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento e o resultado operacional por unidade habitacional de 27,30 m², em valores nominais. Além do preço à vista da UH (R\$ 430.000), foram considerados também os valores referentes ao FF&E, capital de giro e outros custos (ITBI e emolumentos notariais), conforme indicados pela HDauff e apresentados nas páginas 44 e 45.

No fluxo de caixa do investidor foram descontados 34% dos dividendos referentes à 9% de CSLL e 25% de IR.

Ao final do 10º ano de projeção (janeiro de 2033), considera-se a venda do ativo.



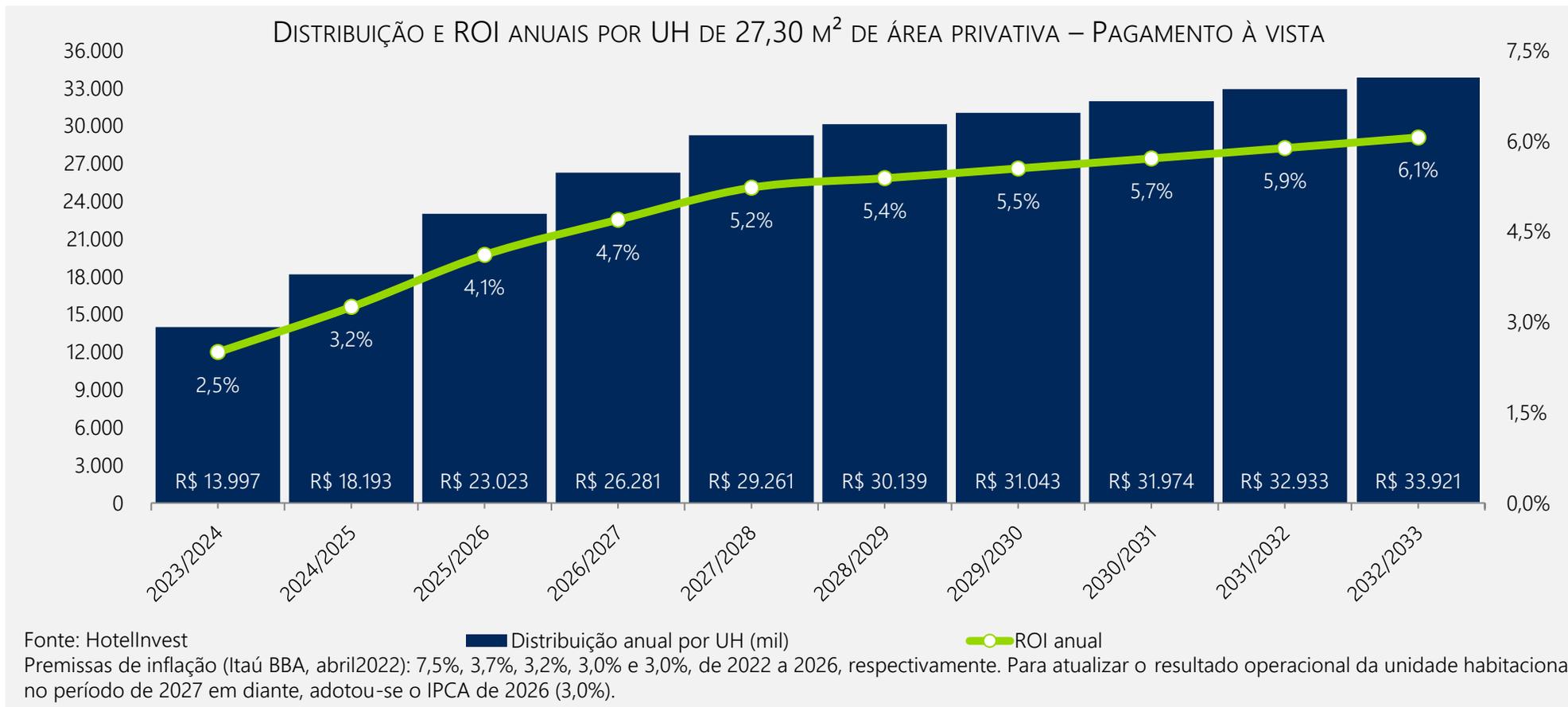
9. Taxa de capitalização do projeto

- ROI à vista
- Comparativo *Cap Rate*

9. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

ROI do comprador do condo-hotel à vista

Distribuição anual de R\$ 33.921 por UH e ROI nominal de 6,1% no 10º ano de projeção (2032/33)



ROI em 2032

Anual
6,1%

Mensal
0,49%

ROI calculado com base no valor de aquisição da UH à vista com FF&E, assessoria e afiliação à marca, capital de giro e ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito na seção 7. Todos os valores estão em reais de março de 2022.



10. Considerações finais

- Análise SWOT
- Parecer sobre a qualidade do empreendimento

Hotel com produto moderno e afiliado à uma marca internacionalmente reconhecida, o que dará destaque ao empreendimento no mercado local

Pontos fortes

- O Hilton Garden Inn fará parte de um importante complexo multiuso que conta com torres comerciais, residencial, *mall*, opções de alimentação e um centro de convenções de até 1.000 pessoas.
- Afiliação à bandeira Hilton Garden Inn e administrado pela Atlantica, segunda maior operadora hoteleira do país.
- Produto novo e moderno, que se destacará no mercado hoteleiro local.

Pontos fracos

- Para além do complexo no qual o Hilton Garden Inn estará inserido, não há oferta de serviços complementares no entorno imediato.

SWOT

Oportunidades

- Maioria dos hotéis da cidade é antiga, com estrutura desgastada.
- O Georgina Business Park, por ser um complexo multiuso com diversas instalações, será capaz de gerar demanda hoteleira de negócios e eventos.

Ameaças

- Projeções partem da premissa da continuidade tanto do controle da Covid-19 no país quanto da retomada da economia a partir de 2022. Para fins de projeção, considerou-se um reequilíbrio inflacionário do país a partir de 2022. Caso isso não ocorra, o custo de operação do hotel poderá ser impactado, corroendo as margens projetadas.
- Incertezas quanto à velocidade de recuperação econômica do país em curto e médio prazo.
- Possível construção de novos hotéis além dos indicados no estudo.

Hotel inserido em um complexo multiuso, administrado por uma das maiores operadoras hoteleiras do país

A qualidade de um hotel depende de diversos fatores, entre os quais a adequação do produto ao perfil da demanda, a localização do empreendimento, o profissionalismo e a força de marca do operador, as perspectivas de evolução do mercado, e os parceiros envolvidos na estruturação do negócio. Com base em tais variáveis, a seguir são apresentadas as principais considerações da HotellInvest em relação ao projeto em desenvolvimento.

Produto desenvolvido conforme o Manual de Melhores Práticas

O “Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados”, publicado em 2012 pelo SECOVI-SP – em parceria com a ABIH, o FOHB, a Adit Brasil e o Fhoresp – tem como “finalidade principal (...) disponibilizar parâmetros, referências e procedimentos que permitam caracterizar, de maneira objetiva, o que é, na prática, um bom produto imobiliário de investimento hoteleiro” (SECOVI, 2012). O manual pode ser visualizado no site do SECOVI.

Investimento assessorado pela HotellInvest

Fundada em 1999, a HotellInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul, atuando por meio de três áreas de negócios: consultoria em investimento hoteleiro, *Asset Management* e fundo de investimento. A área de consultoria, que já realizou mais de 700 projetos em 11 países diferentes, conta com uma equipe com vasta experiência na área de investimento e estruturação de negócios hoteleiros. Além disso, a

HotellInvest faz a gestão de R\$ 2 bilhões em ativos por meio de 26 contratos de *Asset Management*, além da gestão estratégica do FII Maxinvest, considerado o fundo imobiliário mais rentável do Brasil durante vários anos.

Atlantica, segunda maior operadora hoteleira do Brasil. Marca Hilton Garden Inn com presença mundial

Rede com 164 hotéis e mais de 25 mil UHs em operação no Brasil. A marca Hilton Garden Inn está presente em 50 países e é o foco estratégico de desenvolvimento de produtos *midscale* da Atlantica no Brasil.

Complexo imobiliário atrativo e qualificado, inserido em uma boa localização

Fácil acesso às principais vias, centros comerciais, centros médicos e empresas da cidade. O Hilton Garden Inn estará inserido dentro de um grande complexo imobiliário multiuso, sendo que as empresas localizadas ali deverão impulsionar a ocupação do hotel, assim como sua área de eventos, que deverá se tornar uma das principais referências da cidade.

Localização adequada para a implantação de um hotel *midscale*

Boas condições de acessibilidade e visibilidade, além de entorno com características suficientes para a implantação de um hotel *midscale*.

O Hilton Garden Inn é um produto hoteleiro com perspectivas positivas de desempenho operacional e de distribuição

Conceito do produto adequado às características da demanda local

O mercado competitivo é, em sua maioria, composto por hotéis antigos e defasados. Assim, ao entregar um produto moderno e qualificado, atrelado a uma marca reconhecida internacionalmente, o Hilton Garden Inn apresentará vantagens competitivas frente aos seus concorrentes. Acredita-se que o hotel será líder de mercado junto ao Hyatt Place.

ROI de 6,1% a.a. em 2032/2033, para pagamento à vista

Considerou-se que, com uma boa gestão e operação enxuta, o hotel terá resultado positivo já a partir do primeiro ano de operação. Espera-se que o Hilton Garden Inn atinja patamares estabilizados de desempenho a partir de 2027/2028, com uma ocupação de 69% e diária média bruta de R\$ 341 (R\$ 381 com café da manhã). Projeta-se, para 2032/2033, uma distribuição de R\$ 33.921 ao ano para a UH de 27,3 m², o equivalente a um ROI de 6,1% a.a. e 0,49% a.m., no caso de pagamento à vista.

Devido à Covid-19, o momento atual é de alta volatilidade

A ausência de eventos semelhantes no passado dificulta entender com clareza os desdobramentos reais do pós-pandemia. Novas ondas de contágio no país ou internacionalmente são um risco adicional ao setor. As projeções do estudo partem da premissa da continuidade do controle da doença, início de recuperação econômica nacional já a partir de 2022 e ausência de guerra de preços a partir do mesmo ano. Caso a crise persista por mais tempo, as perspectivas de evolução de demanda e diária podem ser afetadas.

A implantação de novos hotéis, além dos indicados no estudo, é um risco atrelado a qualquer projeto hoteleiro

Apesar de todas as precauções terem sido tomadas, e todas as fontes disponíveis terem sido consultadas, é possível que outros empreendimentos que ainda não tenham sido confirmados até o término do estudo venham a ser implantados na região.



11. Condições restritivas

11. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Esse relatório é apresentado como um estudo de viabilidade para uma propriedade proposta específica.
- Esse relatório é uma versão resumida e simplificada, que apresenta as principais conclusões do estudo desenvolvido.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela HotellInvest são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.
- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HotellInvest.
- Não se pode requerer à HotellInvest testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- Os resultados projetados neste estudo consideraram a operação com 134 unidades para o Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.

11. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.
- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e por outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.
- As premissas de posicionamento de diária e de custo de operação adotadas no estudo levam em consideração outras marcas já consolidadas no segmento de mercado *upper-midscale*.
- Partiu-se da premissa de que o mercado hoteleiro e de eventos voltará a patamares e comportamentos similares ao de 2019 a partir de 2023. No entanto, mudanças estruturais ainda incertas podem afetar o comportamento das viagens por um período longo, ainda desconhecido.



12. Consultores envolvidos no estudo

12. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

**DIOGO CANTERAS***Sócio-fundador*

Liderou mais de 500 estudos de mercado, no Brasil e no exterior. Idealizador e gestor do principal fundo de investimento imobiliário em hotelaria da América Latina. Foi diretor de desenvolvimento do Caesar Park e da Atlantica Hotels. Lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Hoteleiros na FGV durante 8 anos. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil. É um dos consultores mais influentes do setor hoteleiro latino-americano. Coordenador do Conselho Consultivo do Manual de Melhores Práticas para os Hotéis de Investidores Pulverizados do SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP e pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV.

+30 anos de experiência

+ 500 estudos

**CRISTIANO VASQUES***Sócio*

Liderou mais de 300 estudos de mercado, no Brasil e no exterior, inclusive projetos de planejamento turístico estadual e local. Atua na HotelInvest desde 2001. Em 2007, ajudou a estruturar e a implementar o Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest. Coordenou equipes multidisciplinares de consultoria em projetos de planejamento turístico participativo no âmbito do PRODETUR/BID, nos estados da Bahia e do Maranhão. Colunista fixo da revista Hotelnews e professor do curso de desenvolvimento hoteleiro organizado pelo SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP, com especialização em *Advanced Hotel Real Estate Finance* pela Cornell University e em Gestão Estratégica de Turismo e Hotelaria pela FGV

+18 anos de experiência

+ 300 estudos

Formação



12. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO



KAREN MARIANO

Analista sênior

Profissional com 12 anos de experiência, sendo metade destes na área de consultoria em investimento hoteleiro, atuando em projetos turístico-imobiliário, viabilidade econômico-financeira, *valuation*, conceituação de produto e seleção e negociação de operadoras. A outra metade de sua carreira foi dedicada ao conhecimento e entendimento dos principais destinos de turismo ao redor do mundo, tanto do ponto de vista de oferta de hospedagem quanto de atrativos turísticos, desde países como Brasil e Estados Unidos até países na Europa, África e Leste Europeu. Adicionalmente, já atuou no setor operacional da maior rede hoteleira presente no Brasil (Accor) e na área de contabilidade para hotéis no estado de São Paulo. Cursando MBA executivo com foco em Gerenciamento de Projetos na FGV, possui especialização em Finanças pela Saint Paul Business School e é graduada em Hotelaria pelo Senac.

12 anos de experiência

+ 50 estudos

Formação



12. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

Estudos realizados pela HotelInvest nos últimos três anos

- Resort – Foz do Iguaçu – PR
- Resort – Gramado – PR
- Hotel *Midscale* – Gramado – PR
- Resort – Maceió – AL
- Resort – Natal – RN
- Hotel *Midscale* – Ipojuca – PE
- Hotel *Upper-midscale* – Salvador – BA
- Radisson Moinhos 1903 – Porto Alegre – RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre – RS
- Fasano Itaim – São Paulo – SP
- Hotel *Upper-midscale* – São Paulo – SP
- Boutique Hotel – São Paulo – SP
- Linx Hotel – Canoas – RS
- Hotel Econômico Proposto – Porto Alegre – RS
- Hotel Supereconômico – Salto del Guairá – Paraguai
- Hotel *Midscale* Proposto – Canela – RS
- W Hotel – São Paulo – SP
- Hotel *Midscale* Proposto – Gramado – RS
- Resort Proposto – Interior de São Paulo – SP
- Resort Proposto – Porto de Galinhas – PE
- Resort Proposto – Litoral Norte – BA
- Resort Proposto – Interior – PR
- Resort Proposto – Interior – RS
- Hotel *Midscale* Proposto – Aquiraz – CE
- Hotel Econômico Proposto – Lucas do Rio Verde – MT
- Hotel *Upper-midscale* Proposto – Penha – SC
- Hotel Econômico Proposto – Itabuna – BA
- Hotel Econômico Proposto – Osório – RS
- Hotel Econômico Proposto – Uberlândia – MG
- Hotel Econômico Proposto – Primavera do Leste – MT
- Hotel Econômico Proposto – Vitória de Santo Antão – PE
- Hotel *Midscale* – Gramado – RS
- Hotel Econômico Proposto – Ubatuba – SP
- Hotel *Midscale* – Uberlândia – MG
- Hotel Econômico Proposto – Fortaleza – CE
- Hotel Econômico Proposto – Goiânia – GO
- Hotel Econômico Proposto – Brasília – DF
- Hotel *Midscale* – Goiânia – GO
- Hotel *Midscale* – Campos dos Goytacazes – RJ
- Hotel *Midscale* – Pedra Branca – SC
- Hotel Supereconômico – Blumenau – SC
- Hotel Econômico – Blumenau – SC
- Hotel Supereconômico – Curitiba – PR

12. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

Estudos realizados pela HotelInvest nos últimos três anos

- Hotel Econômico – Curitiba – PR
- Hotel Midscale – Curitiba – PR
- Hotel Econômico – Curitiba – PR
- Hotel Supereconômico – Curitiba – PR
- Hotel Econômico – Joinville – SC
- Hotel Midscale – Joinville – SC
- Hotel Econômico – Joinville – SC
- Hotel Econômico – Jundiaí – SP
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Midscale – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Ribeirão Preto – SP
- Hotel Econômico – Ribeirão Preto – SP
- Hotel Econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel Supereconômico – Santos – SP
- Hotel Econômico – Santos – SP
- Hotel *Luxury* Proposto – São Paulo – SP
- Hotel *Luxury* em operação – São Paulo – SP
- Hotel *Luxury* Proposto – Curitiba – PR
- Hotel *Upper-midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *Upscale* – Cabo de Santo Agostinho – PE
- Hotel *Luxury* – Salvador – BA
- Resort – Atibaia – SP
- Resort – Alexânia – GO
- Hotel *Upscale* – São Paulo – SP
- Hotel *Midscale* – Bento Gonçalves – RS
- Hotel *Midscale* – Bento Gonçalves – RS
- Hotel *Midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel *Midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel *Midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel *Upper-midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *Midscale* – Rio Grande – RS
- Hotel *Midscale* – Gramado – RS
- Hotel *Upper-midscale* – Gramado – RS
- Hotel *Upper-midscale* – Gramado – RS
- Hotel Econômico – Pontal do Paraná – PR



13. Certificação

Por este documento, certifica-se que, de nosso conhecimento e experiência:

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são impessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há nenhum interesse presente ou futuro por parte da HotellInvest em relação à propriedade estudada nesse relatório, e tampouco há interesses pessoais, com respeito às partes envolvidas;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados;
- Os honorários da HotellInvest por completar esse trabalho não estão vinculados ao desenvolvimento ou apresentação de resultados ou direção específica de desempenho que favoreçam alguma causa específica do cliente, ao fato de se atingir algum resultado estipulado, ou à ocorrência de algum evento subsequente diretamente relacionado ao uso pretendido desse estudo.
- Nos últimos 12 meses, a HDauff pagou à HotellInvest a título de remuneração por estudos de viabilidade e assessoria estratégica o montante total de R\$ 35.000,00. Desse total, R\$ 35.000,00 refere-se ao presente estudo de viabilidade.

Diogo Canteras
Sócio-fundador
HotellInvest



14. Glossário

- ADR: Diária média (Average Daily Rate).
- ABIH: Associação Brasileira da Indústria de Hotéis.
- ADIT BRASIL: Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil.
- A&B: Alimentos e Bebidas.
- ASSET MANAGEMENT: Gestão estratégica de ativos.
- BASIC FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- CAP RATE: Taxa de desconto, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio e o seu valor de mercado.
- CONDO-HOTEL: “É o empreendimento aprovado nos órgãos públicos como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para moradia, como também não poderá fazer a cessão de seu uso a terceiros que não seja o gestor hoteleiro, sendo obrigatória a sua participação no pool” (Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados, SECOVI: 2012).
- DEMANDA BASE: Demanda atualmente acomodada pelos hotéis do set competitivo em análise. A demanda base anual é igual ao total da oferta x 365 dias x ocupação média anual do mercado.
- DEMANDA INDUZIDA: Representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como novas grandes empresas, centros de convenções ou megaeventos.
- DEMANDA NÃO ACOMODADA: Refere-se aos indivíduos que não puderam se hospedar na região, pois todos os quartos já estavam ocupados no período que a reserva foi solicitada.
- DEMANDA POTENCIAL: Resultado da soma da Demanda Base, Demanda Induzida e Demanda não acomodada.
- DRE: Demonstração do Resultado do Exercício.
- EBITDA: Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- FAIR SHARE: Fatia ideal de mercado.
- FF&E: Móveis, decoração e equipamentos (Furniture, fixture and equipment).
- FHORESP: Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de SP.
- FOHB: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.
- FUNDO DE REPOSIÇÃO: Taxa para a reposição de ativos e conservação do hotel, calculada com base em um percentual da receita total do empreendimento.
- GOP: Lucro Operacional Bruto (Gross operating profit).
- INCENTIVE FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado.
- IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano.
- OCC: Taxa de ocupação do hotel.

- PIB: Produto Interno Bruto.
- REVPAR: Receita por Apartamento Disponível (Revenue per available room).
- ROI: Retorno Sobre Investimento.
- SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
- SELIC: Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- SWOT: Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.
- TIR: Taxa Interna de Retorno.
- UH: Unidade Habitacional.
- UTILIDADES: Gastos como energia elétrica, gás, combustível gerador e água.



15. Apêndice – Rentabilidade das UHs, à vista

No próximo slide apresenta-se a análise de rentabilidade, para pagamento à vista, de todas as unidades disponíveis para venda

No próximo slide serão apresentadas as análises de rentabilidade do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto sob a perspectiva do comprador das unidades habitacionais, conforme tabela apresentada na página 39. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda à vista nominal de cada unidade habitacional do Hilton Garden Inn, conforme definido pela HDauff;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da UH):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela UH e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade habitacional a que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um cap rate em termos reais de 0,5% a.m. (6,0% a.a.), índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador de partes ideais de unidades habitacionais no condo-hotel.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,5% a.m..

À vista, o ROI do comprador das UHs ficará em 6,1% a.a. a partir de 2032 e, a TIR nominal do comprador, em 8,46%

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR UH ADQUIRIDA À VISTA – R\$ NOMINAIS)

Unidade	Metragem privativa (m ²)	Fração ideal ¹	Investimento total à vista da UH	Resultado operacional + Venda da parte ideal										Rentabilidade do investidor					
			FF&E + Capital de Giro + Pré-operacional + ITBI e emolumentos	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2032/33	ROI mensal 2032/33
134 e 234	42,02	1,13%	(860.847,10)	21.545	28.002	35.437	40.452	45.038	46.389	47.781	49.215	50.691	1.424.991	8,46%	186.067,56	5,5%	285.298,60	6,1%	0,49%
136 e 238	36,45	0,98%	(746.749,87)	18.689	24.290	30.739	35.090	39.068	40.240	41.447	42.691	43.972	1.236.100	8,46%	161.390,54	5,5%	247.468,55	6,1%	0,49%
104 e 204	35,17	0,94%	(712.680,77)	18.032	23.437	29.660	33.857	37.696	38.827	39.992	41.192	42.428	1.192.693	8,46%	155.484,29	5,5%	238.551,33	6,1%	0,49%
102 e 202	29,60	0,79%	(606.679,71)	15.177	19.725	24.963	28.495	31.726	32.678	33.658	34.668	35.708	1.003.802	8,46%	130.805,20	5,5%	200.719,31	6,1%	0,49%
106, 108 a 135, 137 a 140, 201, 203, 205 a 233, 235, 237 a 240, 301 a 344, 415, 417 a 420, 422, 424 a 430 e 432	27,30	0,73%	(559.935,99)	13.997	18.193	23.023	26.281	29.261	30.139	31.043	31.974	32.933	925.803	8,45%	120.259,47	5,5%	184.759,93	6,1%	0,49%

Fonte: HotelInvest

QUER LUCRAR COM HOTEL?

hotelinvest

Diogo Canteras

(+5511) 5555.9494
dcanteras@hotelinvest.com.br

Giovanna Alberti

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9487)
galberti@hotelinvest.com.br

Cristiano Vasques

(+5511) 5555.9494
cvasques@hotelinvest.com.br

João Doro

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9491)
jdoro@hotelinvest.com.br

Karen Mariano

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9495)
kmariano@hotelinvest.com.br

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1912

CJ: 17L, SÃO PAULO, SP

WWW.HOTELINVEST.COM.BR