



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA
E ECONÔMICO-FINANCEIRA

ABRIL DE 2025

PLANEJAMENTO DE RESIDENCIAL COM SERVIÇOS HOTELEIROS – BENTO GONÇALVES (RS)

Cliente:

SPE General Goes
Monteiro
Empreendimentos
Imobiliários Ltda

Realização:



ABRIL DE 2025

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a SPE General Goes Monteiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. entre Fevereiro e Abril de 2025, que desenvolve o projeto de um residencial com serviços em Bento Gonçalves– RS que será vendido em modelo condo-hotel. 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, Nº 415 – cjs 1318, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de realizar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para empreendimento residencial com serviços localizado na cidade de Bento Gonçalves – RS.

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.

Os valores estimados de resultados são referenciais, uma vez que o modelo do negócio é um condo-hotel. Portanto, será vendido em unidades habitacionais a investidores reunidos em pool de locação. O resultado de cada investidor terá variações conforme a quantidade de unidades adquiridas e a taxa de ocupação do hotel.

Dessa forma, a CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING não poderá ser, por meio desse relatório, em nenhum momento, ser penalizada por 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.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

A CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING 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 empresa CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING declara que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidora neste projeto.

A SPE General Goes Monteiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. pagou à CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING a título de remuneração por assessoria o montante total de R\$ 50.000,00 relativo à realização desse Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira. Nos últimos 12 (doze) meses não houve qualquer outra contratação ou remuneração das empresas envolvidas nesse CIC hoteleiro.

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

São Paulo, Abril de 2025



Caio Sérgio Calfat Jacob

CONSULTOR RESPONSÁVEL PELO ESTUDO

Caio Calfat

Fundador e Presidente da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 40 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras do mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 700 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2026) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. Integra o Conselho Consultivo do SPCVB (São Paulo Convention & Visitors Bureau) desde 2013. Foi fundador (1998), vice-presidente, presidente (mandato 2004-2005) e, desde 2006, é membro do Conselho Deliberativo Vitalício da LARES (Latin American Real Estate Society). Atual Presidente (2019 a 2025) 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).

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.

Também tem como referência o **Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas**, publicado pelo SECOVI-SP em 2019.

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

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM			
1	Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
2	Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
3	Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
4	Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
5	Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
6	Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
7	Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
8	The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
9	Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
10	Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
11	Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
12	Best Western Ereteiz Copacabana	2015	Best Western Ereteiz Copacabana
13	Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
14	Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
15	Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
16	Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
17	Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
18	Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
19	Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
20	Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM			
21	Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
22	Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
23	Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
24	SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
25	Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
26	Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
27	Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
28	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
29	Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
30	SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
31	Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
32	Três Figueiras Sênior Residence	2020	Três Figueiras Sênior Residence
33	Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
34	Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife
35	Condomínio Urman São Paulo	2023	Hotel Tru by Hilton
36	Bacco Wine Heaven	2023	Bacco Wine Heaven
37	Magno Menino Deus	2024	Magno Menino Deus

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

- Este trabalho teve como objetivo realizar o estudo da viabilidade mercadológica e econômico-financeira do projeto Contrato de Investimento Coletivo (CIC) - Condo-Hotel Scena High Life - localizado na cidade de Bento Gonçalves, no Rio Grande do Sul.
- O objeto de estudo possui 126 unidades habitacionais e será operado pela empresa Stremma.Stay.
- As unidades habitacionais serão vendidas à investidores reunidos em pool de locação, conforme o modelo de condo-hotel.
- 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.

SCENA | HIGH LIFE



SOBRE A OPERADORA DO EMPREENDIMENTO



- O projeto foi concebido como um hotel midscale superior e contará com operação da Stremma.Stay.
- A Stremma.Stay fará a administração dos serviços hoteleiros oferecidos.
- A iniciativa partiu da própria incorporadora, com o intuito de realizar operação híbrida entre a hotelaria tradicional e os novos moldes de locação por assinatura. Trata-se de operação mais leve e com maior transparência ao investidor das unidades hoteleiras.
- A ausência de custos corporativos da hotelaria tradicional de bandeiras de renome, como taxas de royalties, programa de fidelidade, central de reservas e centros de serviços compartilhados – contabilidade e financeiro, tem como objetivo deixar a operação mais enxuta em relação à operação hoteleira tradicional.
- As unidades habitacionais serão entregues mobiliadas e equipadas. São apartamentos de 1 quarto, com cozinha, com capacidade para atender 4 pessoas.
- Os serviços durante a hospedagem são pay-per-use como limpeza e café da manhã e outros serviços , não estarão inclusas na diária.
- O adquirente da unidade irá disponibilizar a unidade na Central de Locações terá a rentabilidade calculada sobre a sua unidade.



PROJETO EM ESTUDO

Contrato de Investimento Coletivo - CIC Scena High Life	
Operadora	Stremma.Stay
Bandeira	Scena High Life
Categoria	Midscale Superior
Unidades Habitacionais	126
Previsão de Inauguração	2030

PROJETO EM ESTUDO



ÍNDICE

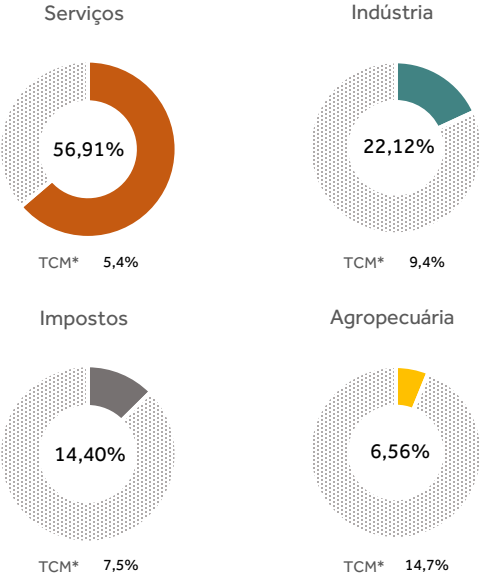
1. Tendências e perspectivas macroeconômicas;
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;
4. Análise do posicionamento competitivo;
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado;
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.



BRASIL | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- As projeções econômicas para o país não estimam períodos recessivos para os próximos anos.
- A inflação deve permanecer dentro da média histórica com tendência de baixa.
- Estimam-se taxas de juros (Selic) ainda altas, mas com viés de queda. Por outro lado, estima-se que os investimentos aumentem para os próximos anos.
- O desemprego deve manter níveis baixos com a perspectiva da atividade econômica futura.

PIB DO BRASIL POR SETOR | 2021



*Taxa de Crescimento entre 2015 e 2021

		2025	2026	2027	2028
Projeção IBGE	Crescimento do PIB	2,0%	1,6%	2,0%	2,0%
	Inflação (IPCA)	5,7%	4,5%	4,0%	3,8%
	Taxa Selic	15,0%	12,5%	10,5%	10,0%
Projeção Itau	Taxa de Desemprego	6,8%	7,3%	N/I	N/I
	Investimento Direto (%PIB)	3,9%	4,0%	N/I	N/I

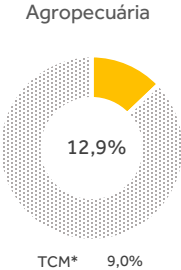
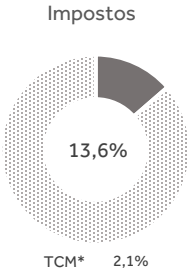
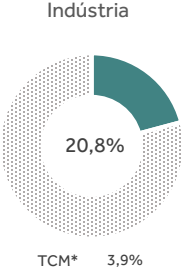
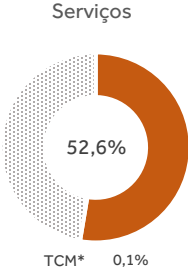


BRASIL E RIO GRANDE DO SUL | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)



	Ano	Brasil	TCM	Rio Grande do Sul	TCM	Estado/Brasil
PIB	2015	8.167.853.028	1,65%	520.375.294	1,86%	6,37%
	2021	9.012.142.000		581.283.677		6,45%
População	2010	190.755.799	0,52%	10.693.929	0,15%	5,61%
	2022	203.080.756		10.882.965		5,36%
Área Territorial (km²)	2022	8.510.418	-	281.707	-	3,31%

PIB DO RIO GRANDE DO SUL POR SETOR | 2021



*Taxa de Crescimento entre 2015 e 2021

RIO GRANDE DO SUL | INDICADORES GEOGRÁFICOS

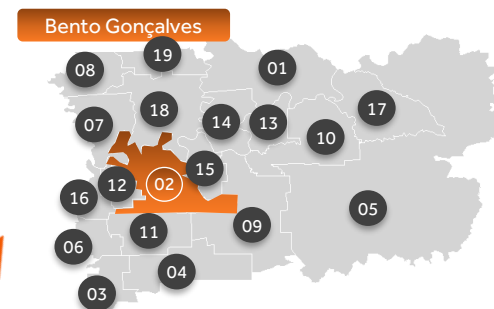
Rio Grande do Sul



Mesorregião Nordeste Rio-Grandense



Microrregião de Caxias do Sul



- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1. Antônio Prado | 11. Garibaldi |
| 2. Bento Gonçalves | 12. Monte Belo do Sul |
| 3. Boa Vista do Sul | 13. Nova Pádua |
| 4. Carlos Barbosa | 14. Nova Roma do Sul |
| 5. Caxias do Sul | 15. Pinto Bandeira |
| 6. Coronel Pilar | 16. Santa Tereza |
| 7. Cotiporã | 17. São Marcos |
| 8. Fagundes Varela | 18. Veranópolis |
| 9. Farroupilha | 19. Vila Flores |
| 10. Flores da Cunha | |



MICRORREGIÃO DE CAXIAS DO SUL | INDICADORES GEOGRÁFICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Item	Cidade	Área Total em km²	Participação %	Área Urbanizada em km²	Participação em relação a Área Total
1	Caxias do Sul	1.652	33,2%	105	6%
2	Bento Gonçalves	272	5,5%	34	13%
3	Farroupilha	361	7,3%	28	8%
4	Carlos Barbosa	230	4,6%	13	6%
5	Garibaldi	168	3,4%	17	10%
6	Flores da Cunha	276	5,6%	14	5%
7	Veranópolis	289	5,8%	10	3%
8	São Marcos	256	5,2%	9	4%
9	Antônio Prado	348	7,0%	5	1%
10	Vila Flores	108	2,2%	4	3%
11	Fagundes Varela	134	2,7%	2	1%
12	Nova Roma do Sul	150	3,0%	2	2%
13	Cotiporã	173	3,5%	2	1%
14	Boa Vista do Sul	94	1,9%	1	2%
15	Nova Pádua	103	2,1%	1	1%
16	Monte Belo do Sul	70	1,4%	1	2%
17	Pinto Bandeira	105	2,1%	1	1%
18	Santa Tereza	74	1,5%	0	1%
19	Coronel Pilar	106	2,1%	1	0%
		4.970	100%	249	5%





MICRORREGIÃO DE CAXIAS DO SUL | INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Item	Cidade	População (Censo 2010)	População (Censo 2022)	Crescimento entre 2010 e 2022 (%)	Crescimento Médio ao Ano	População Estimada (2024)	Participação %	Crescimento entre 2010 e 2024 (%)	Crescimento Médio ao Ano
1	Caxias do Sul	435.564	463.501	6,4%	0,5%	479.256	55,4%	10,0%	0,7%
2	Bento Gonçalves	107.278	123.151	14,8%	1,2%	127.775	14,8%	19,1%	1,3%
3	Farroupilha	63.635	70.286	10,5%	0,8%	72.477	8,4%	13,9%	0,9%
4	Carlos Barbosa	25.192	30.420	20,8%	1,6%	31.528	3,6%	25,2%	1,6%
5	Garibaldi	30.689	34.335	11,9%	0,9%	35.522	4,1%	15,7%	1,1%
6	Flores da Cunha	27.126	30.892	13,9%	1,1%	31.973	3,7%	17,9%	1,2%
7	Veranópolis	22.810	24.021	5,3%	0,4%	24.540	2,8%	7,6%	0,5%
8	São Marcos	20.103	21.084	4,9%	0,4%	21.537	2,5%	7,1%	0,5%
9	Antônio Prado	12.833	13.045	1,7%	0,1%	13.328	1,5%	3,9%	0,3%
10	Vila Flores	3.207	3.646	13,7%	1,1%	3.736	0,4%	16,5%	1,1%
11	Fagundes Varela	2.579	2.566	-0,5%	0,0%	2.620	0,3%	1,6%	0,1%
12	Nova Roma do Sul	3.343	3.466	3,7%	0,3%	3.543	0,4%	6,0%	0,4%
13	Cotiporã	3.917	3.846	-1,8%	-0,2%	3.926	0,5%	0,2%	0,0%
14	Boa Vista do Sul	2.776	2.779	0,1%	0,0%	2.815	0,3%	1,4%	0,1%
15	Nova Pádua	2.450	2.343	-4,4%	-0,4%	2.390	0,3%	-2,4%	-0,2%
16	Monte Belo do Sul	2.670	2.557	-4,2%	-0,4%	2.609	0,3%	-2,3%	-0,2%
17	Pinto Bandeira	#N/D	2.723	#N/D	#N/D	2.784	0,3%	#N/D	#N/D
18	Santa Tereza	1.720	1.505	-12,5%	-1,1%	1.531	0,2%	-11,0%	-0,8%
19	Coronel Pilar	1.725	1.607	-6,8%	-0,6%	1.638	0,2%	-5,0%	-0,4%
		769.617	837.773	8,9%	0,7%	865.528	100%	12,5%	0,8%





MICRORREGIÃO DE CAXIAS DO SUL | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

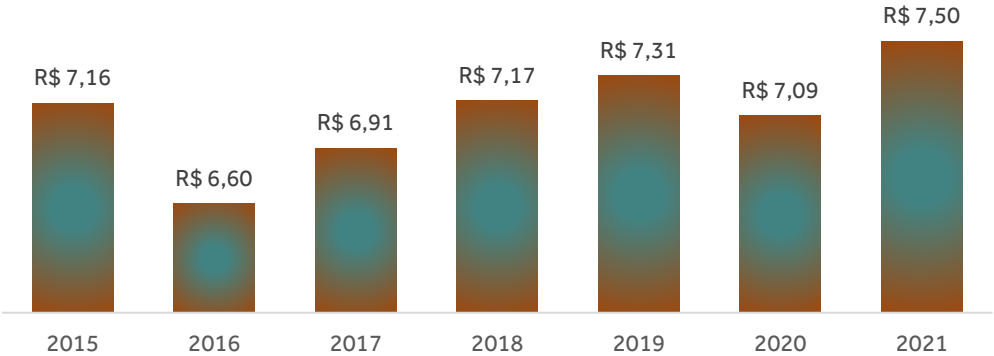
Item	Cidade	PIB (2015) Valor Presente	PIB (2021)	Participação %	Crescimento entre 2015 e 2021 (%)	Crescimento Médio ao Ano
1	Caxias do Sul	28.108.141	31.688.460	55,0%	12,7%	2,0%
2	Bento Gonçalves	7.158.188	7.498.499	13,0%	4,8%	0,8%
3	Farroupilha	3.843.354	4.398.447	7,6%	14,4%	2,3%
4	Carlos Barbosa	2.509.602	3.529.578	6,1%	40,6%	5,8%
5	Garibaldi	2.306.394	2.997.963	5,2%	30,0%	4,5%
6	Flores da Cunha	1.770.076	2.538.136	4,4%	43,4%	6,2%
7	Veranópolis	1.545.887	1.738.702	3,0%	12,5%	2,0%
8	São Marcos	851.200	1.145.389	2,0%	34,6%	5,1%
9	Antônio Prado	655.474	797.510	1,4%	21,7%	3,3%
10	Vila Flores	198.664	297.552	0,5%	49,8%	7,0%
11	Fagundes Varela	97.833	197.918	0,3%	102,3%	12,5%
12	Nova Roma do Sul	213.472	169.304	0,3%	-20,7%	-3,8%
13	Cotiporã	178.644	167.928	0,3%	-6,0%	-1,0%
14	Boa Vista do Sul	97.347	120.127	0,2%	23,4%	3,6%
15	Nova Pádua	86.195	100.211	0,2%	16,3%	2,5%
16	Monte Belo do Sul	163.512	94.434	0,2%	-42,2%	-8,7%
17	Pinto Bandeira	64.152	74.285	0,1%	15,8%	2,5%
18	Santa Tereza	49.928	49.850	0,1%	-0,2%	0,0%
19	Coronel Pilar	48.250	49.059	0,1%	1,7%	0,3%
		49.946.315	57.653.352	100%	15,4%	2,4%



BENTO GONÇALVES | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

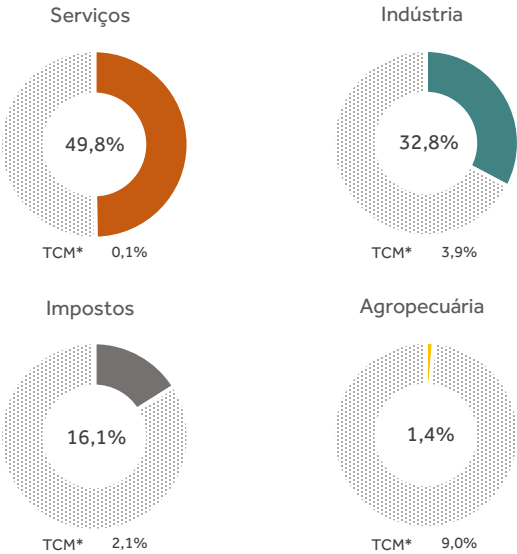
EVOLUÇÃO DO PIB DE BENTO GONÇALVES (R\$) | 2015 A 2021 VALOR PRESENTE (MILHÕES)

Taxa de Crescimento entre 2015 e 2021: **4,8%**
Taxa de Crescimento Médio ao ano entre 2015 e 2021: **0,8%**
Taxa de Crescimento Médio ao ano entre 2015 e 2024*: **0,5%**



*PIB da cidade complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2022 a 2024, segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br.

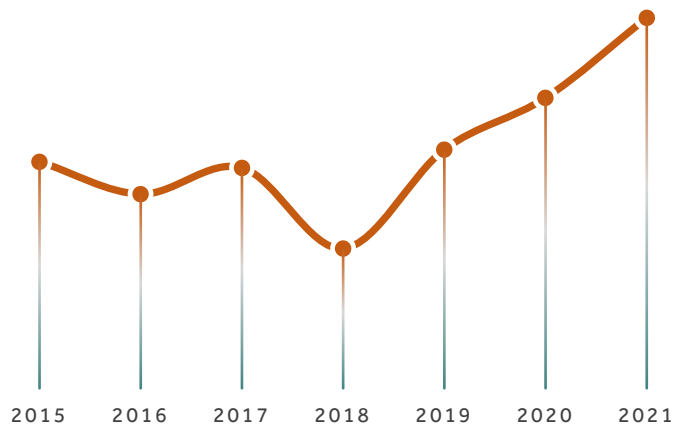
PIB DE BENTO GONÇALVES (R\$) POR SETOR | 2021



*Taxa de Crescimento entre 2015 e 2021

BENTO GONÇALVES | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

EVOLUÇÃO DO Nº DE EMPRESAS EM BENTO GONÇALVES (RS) | 2015 A 2021



8.587

Empresas em 2021

5,27%

Taxa de Crescimento Médio em
relação ao ano anterior

11.315

Empresas em 2022*

PESSOAL OCUPADO | 2021



55.184

4,98%
Taxa de Crescimento Médio em
relação ao ano anterior

60.552

Pessoal Ocupado
2022*

R\$ 3.702,78

3,1 salários mínimos em 2022

* As estatísticas do Cadastro Central de Empresas sofreram uma quebra da série história em 2022. Com isso, os dados referentes à 2022 não são comparáveis com a série 2015-2021.



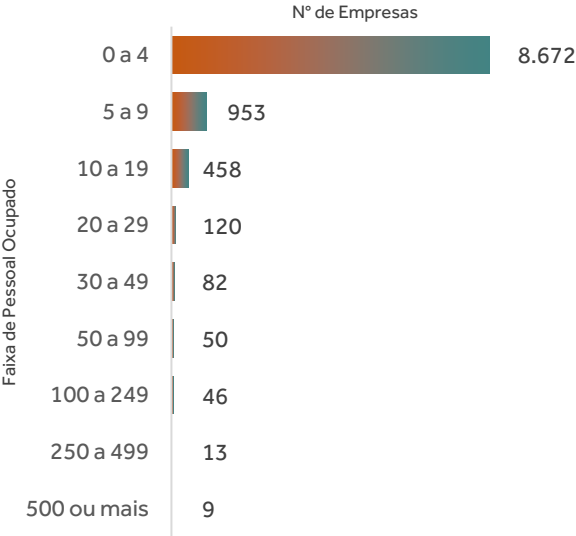
BENTO GONÇALVES | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

PERCENTUAL DE EMPRESAS DE BENTO GONÇALVES (RS) POR CLASSIFICAÇÃO CNAE | 2022

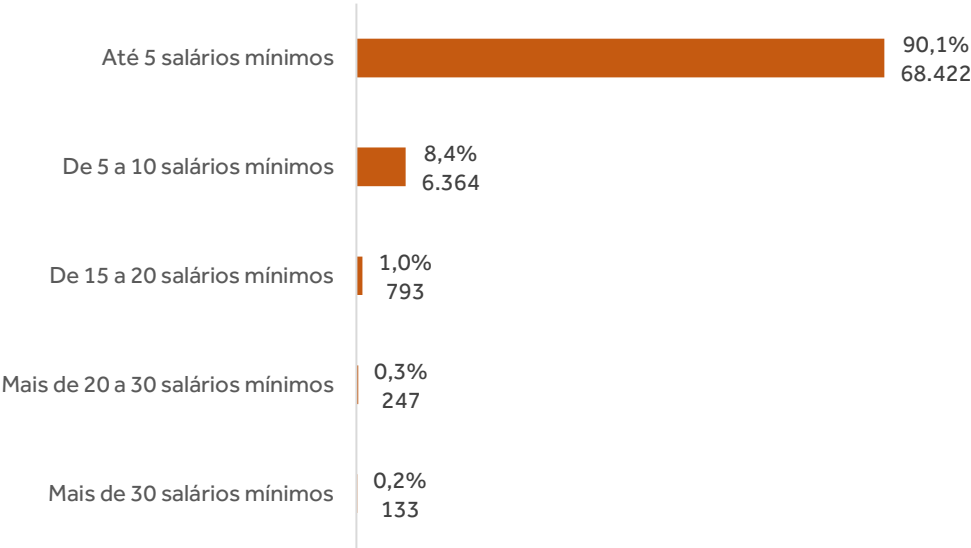
Ranking	Percentual do Total	Classificação da Empresa (CNAE)	Ranking	Percentual do Total	Classificação da Empresa (CNAE)
1	25%	Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas	12	3%	Educação
2	14%	Indústrias de transformação	13	2%	Artes, cultura, esporte e recreação
3	12%	Atividades administrativas e serviços complementares	14	2%	Informação e comunicação
4	8%	Atividades profissionais, científicas e técnicas	15	0%	Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura
5	7%	Construção	16	0%	Administração pública, defesa e seguridade social
6	5%	Transporte, armazenagem e correio	17	0%	Água, esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação
7	5%	Outras atividades de serviços	18	0%	Indústrias extrativas
8	5%	Alojamento e alimentação	19	0%	Eletricidade e gás
9	5%	Saúde humana e serviços sociais	20	0%	Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais
10	4%	Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	21	0%	Serviços domésticos
11	3%	Atividades imobiliárias			

BENTO GONÇALVES | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Nº DE EMPRESAS POR FAIXA DE PESSOAL OCUPADO | 2022



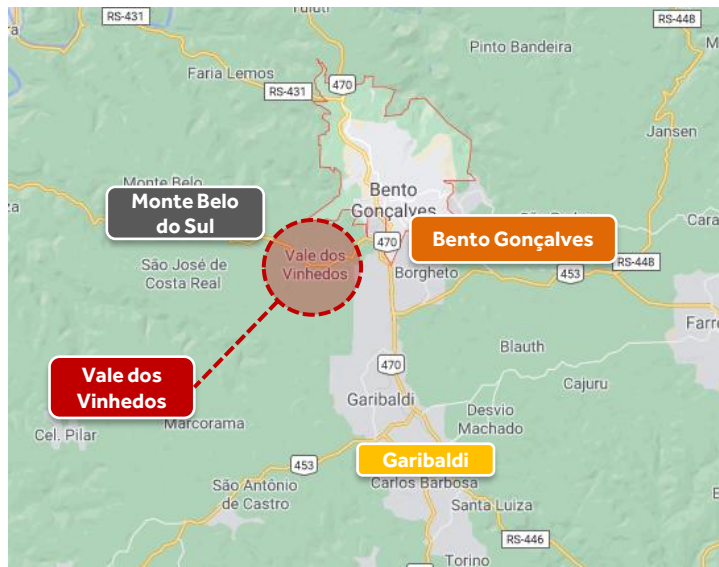
PERCENTUAL DO PESSOAL OCUPADO POR GRUPO DE FAIXA SALARIAL



VALE DOS VINHEDOS

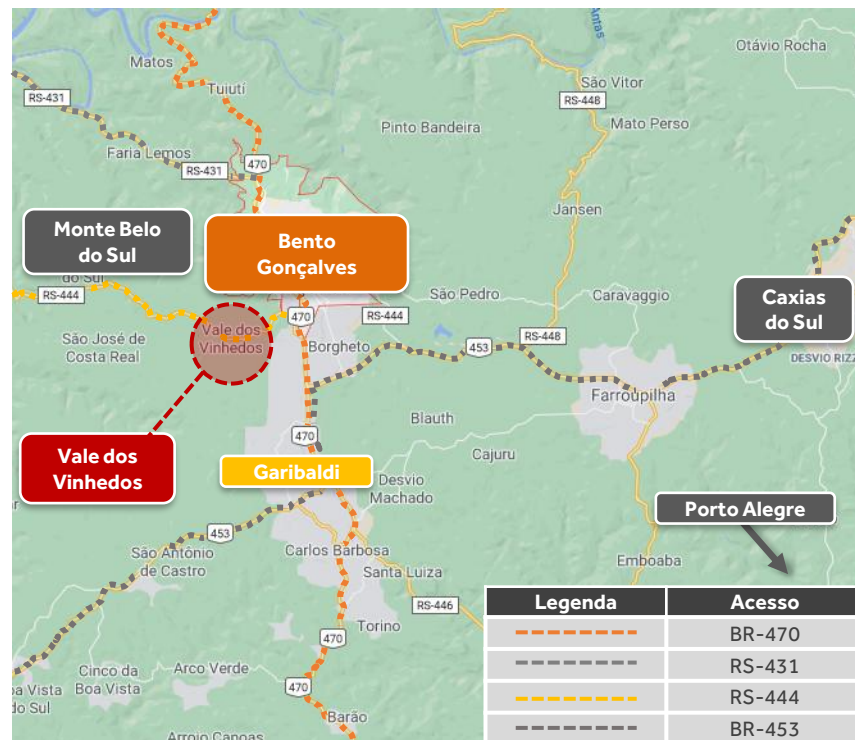
- No Rio Grande do Sul é produzido 90% dos vinhos do Brasil. A Serra Gaúcha é responsável por 80% de toda a área vitinícola do Estado e é conhecida por ser a maior produtora de Vinhos e Espumante do Brasil.
- De acordo com o Ministério da Economia, em 2023 foram exportados 11.387.138 (volume/kg) entre vinhos (49%), suco de uva (47%) e espumantes (4%), frente à importação de 145.060.021 (volume/kg) de vinhos (95%) e espumantes (5%).
- Segundo a Uvibra (União Brasileira de Vitivinicultura), as vendas de vinhos finos aumentaram 56,56%, passando de 15 milhões de litros/ano, em 2019, para 24,2 milhões em 2020, ano marcado pela pandemia do Covid-19, e 27,08 milhões de litros em 2021.
- Já em relação ao consumo, o consumo médio per capita de vinho no Brasil saiu de 1,8 litro em 2019 para 2,7 em 2022.
- Um dos principais atrativos da região é o Vale dos Vinhedos que tornou-se um dos mais importantes destinos turísticos da América Latina e concentra cerca de 30 vinícolas que possuem o selo de Denominação de Origem, que reconhecem a procedência do vinho.
- O Vale dos Vinhedos é considerado oficialmente patrimônio histórico e cultural do Estado do Rio Grande do Sul e é formado pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul e Garibaldi. A maior parte da área do Vale dos Vinhedos pertence ao município de Bento Gonçalves e a menor parte pertence a Monte Belo do Sul.

VALE DOS VINHEDOS



BENTO GONÇALVES E GARIBALDI | ACESSO RODOVIÁRIO

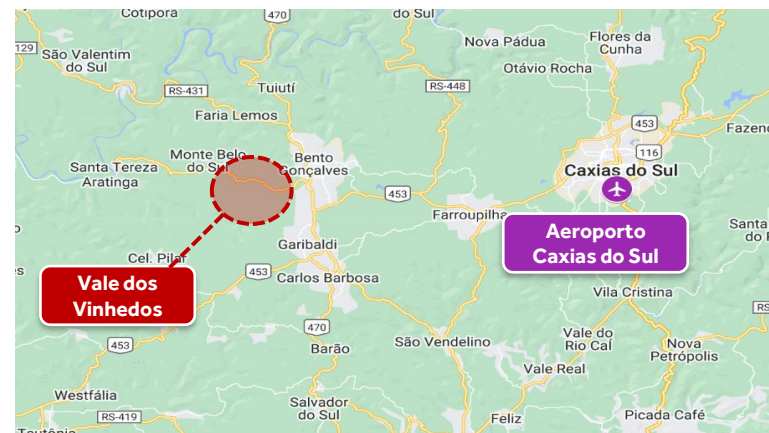
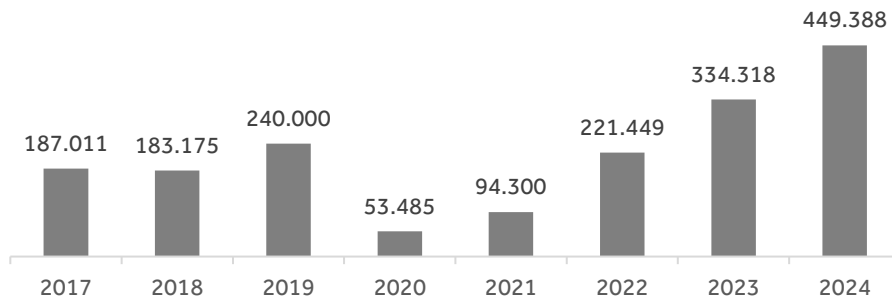
- O município de Bento Gonçalves é servido por rodovias federais e estaduais. É possível acessar Bento Gonçalves a partir da Rodovia BR-470 que atravessa a cidade, e pelas rodovias RS-431 no trecho norte e RS-444 no trecho sul.
- Bento Gonçalves está a 13,5 km (19min) de Garibaldi, a 43,9 km (51min) de Caxias do Sul, a 17,8 km (24 min) de Monte Belo do Sul e a 122 km (01h55min) de Porto Alegre.
- O município de Garibaldi também pode ser acessado pelas rodovias federais BR-470 e BR-453. A BR-453 também é conhecida como Rota do Sol, pois é a estrada de acesso ao Litoral Norte Gaúcho, ligando Caxias do Sul e a Serra Gaúcha ao Litoral Norte Gaúcho.
- Garibaldi está a 13,1 km (17 min) de Bento Gonçalves, a 24,4 km (29 min) de Monte Belo do Sul, a 43,1 km (44 min) de Caxias do Sul e a 111 km de Porto Alegre (01h33min).



BENTO GONÇALVES E GARIBALDI | ACESSO AÉREO – AEROPORTO REGIONAL DE CAXIAS DO SUL

- O aeroporto mais próximo da região do Vale dos Vinhedos é o Aeroporto Regional de Caxias do Sul / Hugo Cantergiani, que é servido pelas companhias Azul, Gol e Latam – operando apenas voos domésticos. Em 2024 o Aeroporto obteve uma movimentação de 449.388 passageiros, configurando o ano com o maior índice histórico de movimentação de passageiros, impulsionado também pelo período em que o Aeroporto de Porto Alegre ficou fechado por causa das chuvas.
- O Aeroporto de Caxias do Sul está distante cerca de 47km do Vale dos Vinhedos, um trajeto de aproximadamente 50 minutos de automóvel, pela BR-453.

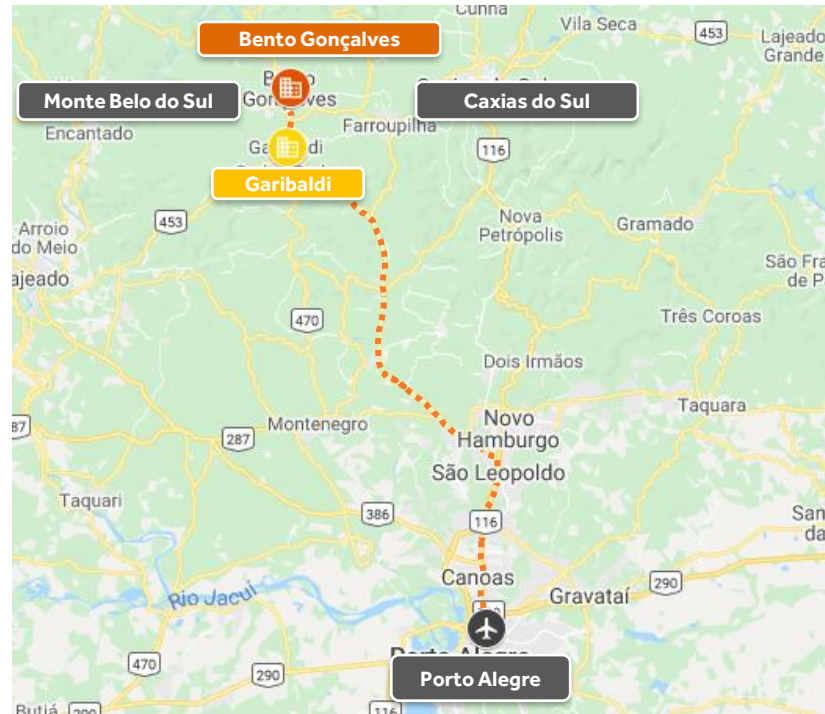
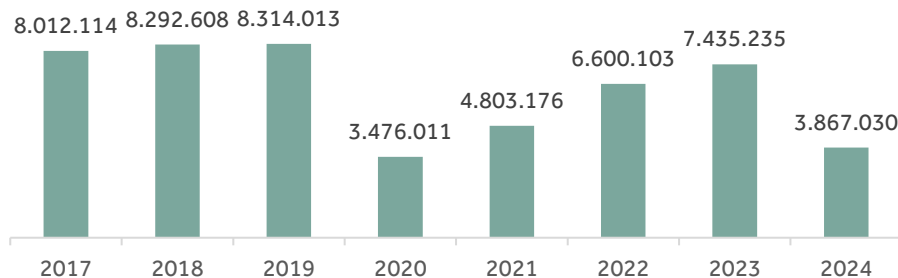
MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS - AEROPORTO REGIONAL DE CAXIAS DO SUL



BENTO GONÇALVES E GARIBALDI | ACESSO AÉREO – AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE

- Localizado na capital, o Aeroporto fica distante 114 km da cidade de Bento Gonçalves (aproximadamente 01h40 de automóvel), e 105 km de Garibaldi (aproximadamente 01h30 de automóvel).
- O aeroporto que vinha recuperando o volume de passageiros do período pré-pandemia voltou a apresentar uma queda brusca devido às fortes chuvas e enchentes que assolaram o RS. Ele ficou fechado de 03/05 a 21/10.

MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS - AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE



BENTO GONÇALVES | ECONOMIA

- A cidade de Bento Gonçalves é um importante polo industrial e entre os principais setores da indústria estão a fabricação de móveis, de bebidas, de produtos alimentícios, de máquinas e equipamentos, de produtos de borracha e material plástico, e de produtos de metal.
- O polo moveleiro é representado pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul, Pinto Bandeira e Santa Tereza, totalizando cerca de 300 indústrias.
- Somente em exportações, o volume de móveis exportados pelo polo moveleiro de Bento Gonçalves bateu 56 milhões de dólares, um aumento de 11,7% em relação a 2023.
- É em Bento Gonçalves que ocorre o maior evento moveleiro do Brasil, a MovelSul. Em 2025 a feira foi realizada em fevereiro e atraiu cerca de 20 mil visitantes.
- O último levantamento das maiores empresas do Sul, indica que 06 empresas da cidade estão dentre as 500 maiores. Destas, 03 são do setor moveleiro, são elas: Todeschini S/A, Bertolini S/A e Unicasa Indústria de Móveis S/A.
- Bento Gonçalves se destaca como importante polo turístico da Serra Gaúcha. É pioneira na produção vinícola do Brasil e no desenvolvimento do Enoturismo, além de possuir o título de “Capital Brasileira do Vinho”. Dois principais produtos das vinícolas de Bento Gonçalves no mercado interno são o suco de uva e os vinhos, o terceiro é o espumante.
- No turismo de negócios Bento Gonçalves sedia grandes feiras no segmento industrial e comercial.

GARIBALDI | ECONOMIA

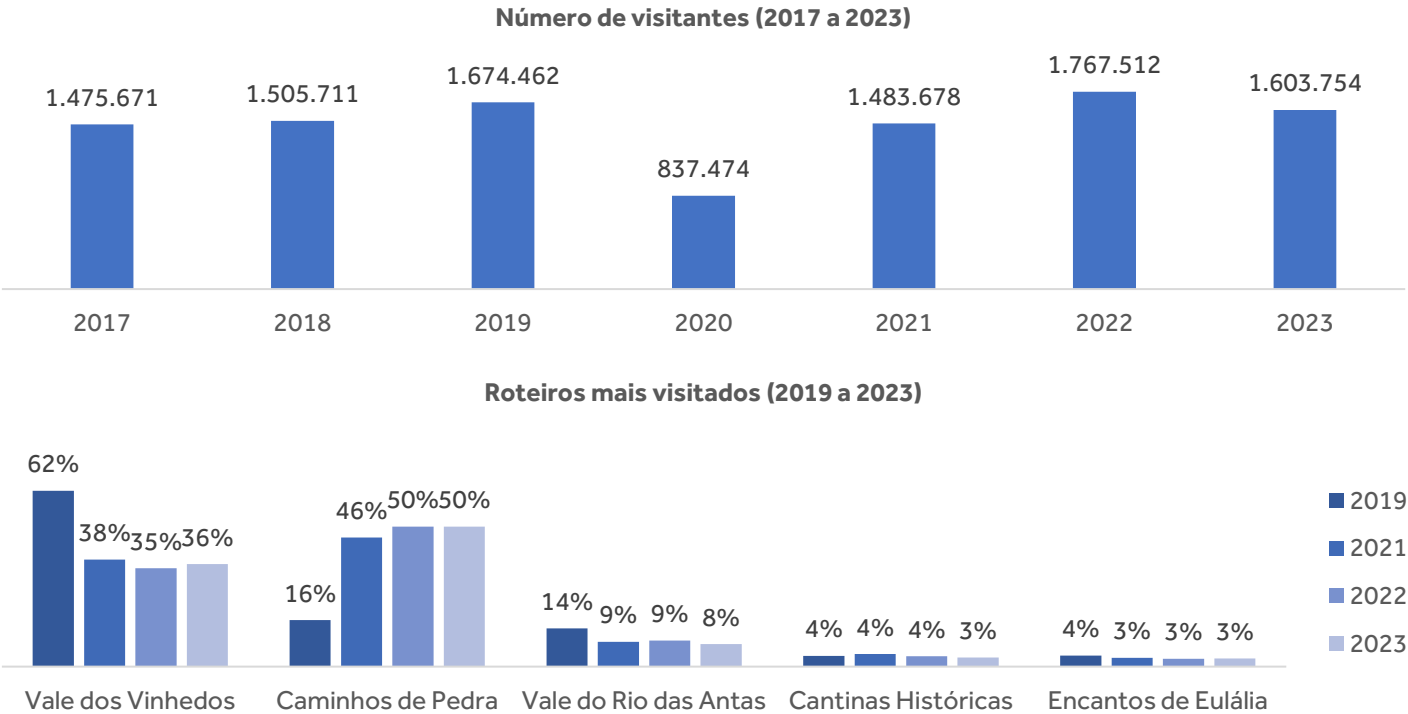
- Garibaldi é uma cidade com grande diversidade econômica e cultural. Sua indústria é formada pelo setor de metal mecânico, vinícola, moveleiro e alimentício. São 3 áreas industriais de pequeno porte no entorno da cidade e um distrito de maior porte localizado as margens de Rodovia 470.
- Garibaldi é conhecida como a “Terra do Espumante” e 80% da produção nacional é fabricada na região de Garibaldi e Bento Gonçalves.
- De acordo com o último levantamento realizado pelo IBGE (2022), Garibaldi tem mais de 3,6 mil empresas. Já segundo a Secretaria de Desenvolvimento de Garibaldi, em 2021 (com dados do ano de 2019), o município de Garibaldi contava com um total de 4.229 empresas. Em 2024 foram abertas 250 novas empresas na cidade de acordo com dados da Prefeitura local, número 20,19% maior que 2023, além de 682 novos MEIs (Microempreendedor Individual).
- Dentre as que mais contribuem para o PIB local estão: Tramontina Garibaldi, Madem, Nutrire Indústria de Alimentos, Cooperativa Vinícola Garibaldi, Ricefer Equipamentos Inox, Frigorífico Nicolini, Aleplast Embalagens Plásticas, Cooperativa Agrícola Cairú, Telasul Indústria de Móveis, DPS Distribuidora de Produtos Siderúrgicos, Modelo Vidros, Metalúrgica Simonaggio, Metalgava Indústria e Comércio, Tibre Indústria Metalúrgica, Transportes Bianco, Água Soluções Tecnológicas em Aço Inox, Hospital Beneficente São Pedro, Rápido Garibaldi, Granja Caravajio e Metalúrgica Açopema.

BENTO GONÇALVES | TURISMO

- No segmento turístico são inúmeros os atrativos ligados à uva e ao vinho, o que torna Bento Gonçalves uma cidade muito visitada. Muitos atrativos estão presentes na época da vindima, durante o evento 'Estação Vindima', de janeiro a março, que reúne atividades do momento da colheita da uva e produção do vinho.
- O movimento turístico na cidade apresenta, historicamente, crescimento. Em 2019 Bento recebeu cerca de 1,7 milhão de visitantes. Após o período de pandemia (entre 2020 e 2021) foram quase 1,8 milhões de visitantes em 2022 e 1,6 milhões de visitantes em 2023.
- Localmente, havia expectativa que 2023 pudesse bater o recorde de 2022, no entanto, em Setembro daquele ano houve uma grande enchente na região que atrapalhou na visita dos 2 últimos meses do ano e em 2024 as enchentes que assolaram todo o Estado impactaram diretamente no turismo na região que recebeu apenas 200 mil visitantes durante o ano.
- Bento Gonçalves é o terceiro 'Destino Turístico Gaúcho' mais lembrado e segundo mais preferido pelos gaúchos. O levantamento é do 'Marcas de Quem Decide 2024', promovido anualmente pelo Jornal do Comércio e Qualidata.
- A prefeitura municipal de Bento Gonçalves mantém 5 rotas turísticas: Vale dos Vinhedos, Caminho de Pedras, Vale do Rio das Antas, Cantinas Históricas e Encantos da Eulália. O Vale dos Vinhedos é o roteiro mais procurado de acordo com a prefeitura da cidade devido principalmente às vinícolas instaladas no município. Outro destaque é o roteiro Caminho de Pedras através das inúmeras opções gastronômicas, além das paisagens que promovem o turismo contemplativo.
- Cerca de 83% da demanda turística é proveniente de 4 estados: Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná e São Paulo. O Rio Grande do Sul é o principal Estado emissor com 38% dos turistas.



BENTO GONÇALVES | TURISMO



BENTO GONÇALVES | TURISMO



Vale dos Vinhedos



Caminhos de Pedra



Vale do Rio das Antas



Pipa Pórtico



Cooperativa Vinícola Aurora



La Fontana (Via del Vino)

GARIBALDI | TURISMO

- Conhecida como a Capital do Espumante, Garibaldi tem desenvolvido o turismo ligado as empresas do setor, além das vinícolas, há o centro histórico com diversas propriedades que datam do início do século XX e dois roteiros gastronômicos (Via Orgânica e Estrada do Sabor).
- Garibaldi recebe em média 500 mil turistas por ano. A cidade possui diversos atrativos como rotas de compras no centro, a Estrada do Sabor, o Centro Histórico e a Biorgânica. Além disso, a cidade é reconhecida por promover eventos, tendo como destaques o Garibaldi Vintage e o encerramento da vindima.
- Além do turismo de lazer a cidade é tema de diversos seriados e filmes que são trazidos pela Garibaldi Film Comission.



Vinícola em Garibaldi



Passeio de Maria Fumaça



Garibaldi Vintage



Rota do Sabor



EVENTOS

- Segundo o Bento & Região Convention & Visitors Bureau, o calendário da cidade é bem distribuído durante o ano de forma a atrair o público MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) durante a semana, uma vez que os finais de semana já são movimentados por conta do enoturismo.
- O FundaParque é o centro de exposições de Bento Gonçalves, aproximadamente 1,2 km do terreno em estudo. É um dos maiores da região Sul, com 58.000 m² de área coberta e climatizada. Para fins de comparação, o SP Expo na cidade de São Paulo possui 100.000 m² de pavilhão e o RioCentro, no Rio de Janeiro, aproximadamente 60.000 m² de área de pavilhão.
- Os equipamentos para eventos na cidade, além do FundaParque são os espaços de convenção nos hotéis. Os maiores estão demonstrados na tabela ao lado:

Espaço	Maior capacidade em auditório (pessoas)	Distância do hotel em estudo
Boulevard Convention	960	6 min
Dall'Onder Grande Hotel	940	18 min
Spa do Vinho	470	7 min
Hotel Villa Michelin	300	5 min
Dall'Onder Planalto	300	17 min
Laghetto Viverone Estação	240	12 min
Dall'Onder Vittoria	220	15 min
Laghetto Viverone	200	15 min
Farina Park Hotel	150	17 min

EVENTOS

- Conforme calendário disponibilizado pelo Convention & Visitors Bureau, os eventos abaixo são permanentes, com participantes regionais e internacionais:



- Em quantidade de visitantes, o maior deles é a ExpoBento, que também é o evento de maior duração, cerca de 10 dias. No entanto, ele não tem tanta representatividade para o mercado hoteleiro pois é um público bem regional.
- A MovelSul e a Fimma são grandes feiras da indústria moveleira. Eles ocorrem a cada 2 anos e recebem cerca de 30 mil visitantes de todos os estados brasileiros e mais 41 países.
- O evento internacional Wine South America, realizado em setembro de 2023 atraiu um pouco mais de 7 mil pessoas. A 5ª edição dele será realizada em maio de 2025.

ÍNDICE

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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.

CESTA COMPETITIVA

- Para identificação da cesta competitiva, foi efetuado um levantamento inicial, que identificou 41 meios de hospedagem em Bento Gonçalves e Garibaldi que disponibilizam ao mercado mais de 2.000 unidades habitacionais.
- Nem todos esses empreendimentos são competidores do projeto em estudo. Foram retirados da certa competitiva aqueles com diária média inferior à R\$ 300,00, resultando em um grupo com 13 hotéis.
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Sendo assim, cada hotel da cesta competitiva foi analisado de forma individual e comparado ao produto em estudo para avaliar o nível de competitividade entre eles.
- Dentro do set competitivo foram traçados os índices de competitividade conforme mencionado abaixo:
 - 1. Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as UHs são consideradas no grupo competitivo;
 - 2. Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 - 3. Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 - 4. Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer UHs que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.
- Os hotéis de lazer localizados no Vale dos Vinhedos não foram considerados competidores. Dessa forma, a cesta final ficou com 09 hotéis.

CESTA COMPETITIVA

- Esse grupo com 09 hotéis disponibiliza 1.470 unidades habitacionais ao mercado. No entanto, após as ponderações aplicadas individualmente para cada um deles, chegou-se a uma cesta competitiva final com 1.329 uhs que irão competir de forma efetiva com o hotel em estudo.
- A taxa de ocupação do mercado estudado está em cerca de 40%, com diária média sem café de R\$ 364. As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da Caio Calfat Real Estate Consulting. O período de análise foi o ano de 2024, impactado diretamente devido às fortes chuvas que assolaram o Rio Grande do Sul, no entanto, historicamente o mercado trabalha com taxa de ocupação superior.

Tabela de Oferta								
Item	Inauguração	Hotel	UH	Eventos	Categoria	Competitividade	Uhs Competitivas	Cidade
1	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	900	Midscale	Primária	256	Bento Gonçalves
2	2002	Tri Hotel Vittoria	109	220	Midscale	Primária	109	Bento Gonçalves
3	2010	Laghetto Viverone Bento	121	200	Midscale	Primária	121	Bento Gonçalves
4	2019	Dall'Onder Ski Hotel	125	250	Midscale	Primária	125	Garibaldi
5	2023	Mosteiro Hotel de Charme	54	110	Midscale	Primária	54	Garibaldi
6	2023	Plaza Hotel & Boulevard Convention	211	2.000	Midscale	Primária	211	Garibaldi
7	2023	Dall'Onder Planalto Hotel	312	300	Midscale	Primária	312	Bento Gonçalves
8	1968	Tri Hotel Bento Gonçalves	117	60	Econômico	Secundária	59	Bento Gonçalves
9	2019	Laghetto Viverone Estação	165	300	Econômico	Secundária	83	Bento Gonçalves
Total			1.470				1.329	

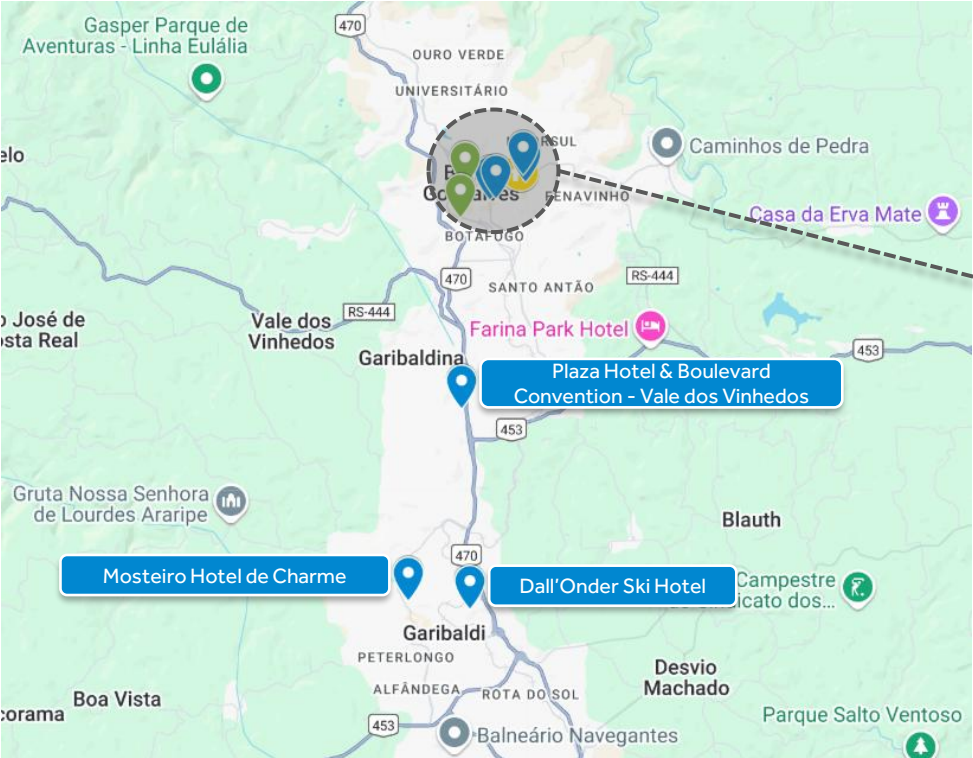


CESTA COMPETITIVA – PREÇOS PRATICADOS

- O quadro abaixo ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem alimentação, calculada com base nos valores efetivos durante a semana e final de semana, em abril e julho, para diárias para 2 pessoas em quarto single.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda										DM (sem refeições)	Pensão
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base							
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média		
1	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	R\$ 552,81	R\$ 552,81	R\$ 598,64	R\$ 598,64	R\$ 442,25	R\$ 528,18	R\$ 486,78	Café da manhã
2	2002	Tri Hotel Vittoria	109	R\$ 387,20	R\$ 387,20	R\$ 0,00	R\$ 484,00	R\$ 309,76	R\$ 402,69	R\$ 361,29	Café da manhã
3	2010	Laghetto Viverone Bento	121	R\$ 372,88	R\$ 372,88	R\$ 375,11	R\$ 385,96	R\$ 298,31	R\$ 350,06	R\$ 308,66	Café da manhã
4	2019	Dall'Onder Ski Hotel	125	R\$ 353,82	R\$ 353,82	R\$ 399,14	R\$ 414,00	R\$ 283,06	R\$ 344,30	R\$ 302,90	Café da manhã
5	2023	Mosteiro Hotel de Charme	54	R\$ 325,00	R\$ 325,00	R\$ 858,43	R\$ 783,29	R\$ 227,50	R\$ 424,73	R\$ 383,33	Café da manhã
6	2023	Plaza Hotel & Boulevard Convention	211	R\$ 390,40	R\$ 390,40	R\$ 392,93	R\$ 392,93	R\$ 273,28	R\$ 352,03	R\$ 310,63	Café da manhã
7	2023	Dall'Onder Planalto Hotel	312	R\$ 431,83	R\$ 431,83	R\$ 514,43	R\$ 514,43	R\$ 302,28	R\$ 410,67	R\$ 369,27	Café da manhã
8	1968	Tri Hotel Bento Gonçalves	59	R\$ 343,20	R\$ 343,20	R\$ 381,07	R\$ 429,00	R\$ 240,24	R\$ 325,37	R\$ 300,17	Café da manhã
9	2019	Laghetto Viverone Estação	83	R\$ 362,25	R\$ 362,25	R\$ 365,61	R\$ 383,25	R\$ 253,58	R\$ 329,28	R\$ 304,08	Café da manhã
Total			1.329						R\$ 403,35	R\$ 363,66	

CESTA COMPETITIVA – MAPA



LEGENDA	
	Midscale
	Econômico

OFERTA

- A oferta hoteleira de Bento Gonçalves é formada por empreendimentos familiares e de redes locais, sendo a mais antiga e referência na cidade a rede Dall'Onder que está presente e em constante ampliação na região. O hotel mais novo da rede, o Dall'Onder Planalto, acrescentou mais 312 novos apartamentos ao mercado. Além dele, a região conta com o Dall'Onder Grande Hotel e o Dall'Onder Ski Hotel em Garibaldi.
- Além da rede Dall'Onder, outra importante e reconhecida rede da região, a Laghetto conta com 2 hotéis: Laghetto Viverone Bento e Laghetto Viverone Estação, ambos hotéis urbanos voltados para negócios e eventos, mas que também atendem ao público de lazer.
- Outra rede de hotéis presente na região, a Tri Hotel, é representada na região pelo Tri Hotel Vittoria (antigo Dall'Onder Vittoria Hotel) e Tri Hotel Bento Gonçalves (antigo Hotel Vinocap).
- Da mesma forma, o Plaza Hotel & Boulevard Convention criará uma demanda complementar conforme seu centro de eventos for amadurecendo. Ele dispõe de 211 unidades habitacionais.
- O mercado hoteleiro tem apresentado resultados abaixo dos previstos, por conta dos consecutivos eventos negativos (pandemia + enchentes 2023 e 2024) que impactaram diretamente no fluxo turístico, e também pelas recentes entradas que alteraram a dinâmica da oferta local.
- Além disso, inicia-se um movimento na região dos residenciais com serviços, que também impactarão nos resultados. Ainda não existe nenhum empreendimento desse tipo na região, então uma parte desses empreendimentos será considerada na oferta futura do empreendimento em estudo.

DEMANDA

- 2023 e 2024 foram anos marcados por tragédias naturais que assolaram a região e todo o Estado do Rio Grande do Sul. Para Márcia Ferronato, Diretora Executiva do Sindicato Empresarial de Gastronomia e Hotelaria da Região Uva e Vinho, as enchentes foram piores para o turismo do que a pandemia. Por conta disso, como parâmetro de demanda, o ideal é analisar a demanda na região até 2022.
- Até aquele período, observa-se que a demanda da região em estudo vinha se consolidando como destino independente de Gramado, ainda que próximos e com atrações oferecidas em conjunto pelo receptivo de ambos os destinos. O mercado de eventos foi severamente impactado e ele tem um peso considerável na demanda da hotelaria urbana de Bento Gonçalves, ainda que a região atenda também a um público de lazer.
- Bento Gonçalves é considerado um destino para adultos e com poucas opções para crianças, o que limita de certa forma o número de visitantes. Ainda assim, em volume de visitantes, segundo a Secretaria de Turismo de Bento Gonçalves 2022 foi um ano recorde com quase 1.8 milhões de visitantes.
- O público regional em Bento Gonçalves é muito forte, tanto do próprio Rio Grande do Sul quanto de toda a região Sul. Observa-se um aumento na procura por parte do público de SP (maior polo emissor de turistas fora da região Sul) e também do Nordeste.
- A ocupação dos hotéis da cidade, principalmente os urbanos, está diretamente atrelada ao segmento de negócios e eventos. Por conta disso, a maior parte da ocupação ocorre durante a semana. No entanto, há também uma parcela da demanda que é de lazer, do chamado enoturismo, e que ocupa os hotéis aos finais de semana. A média de permanência na região é de 3 dias.

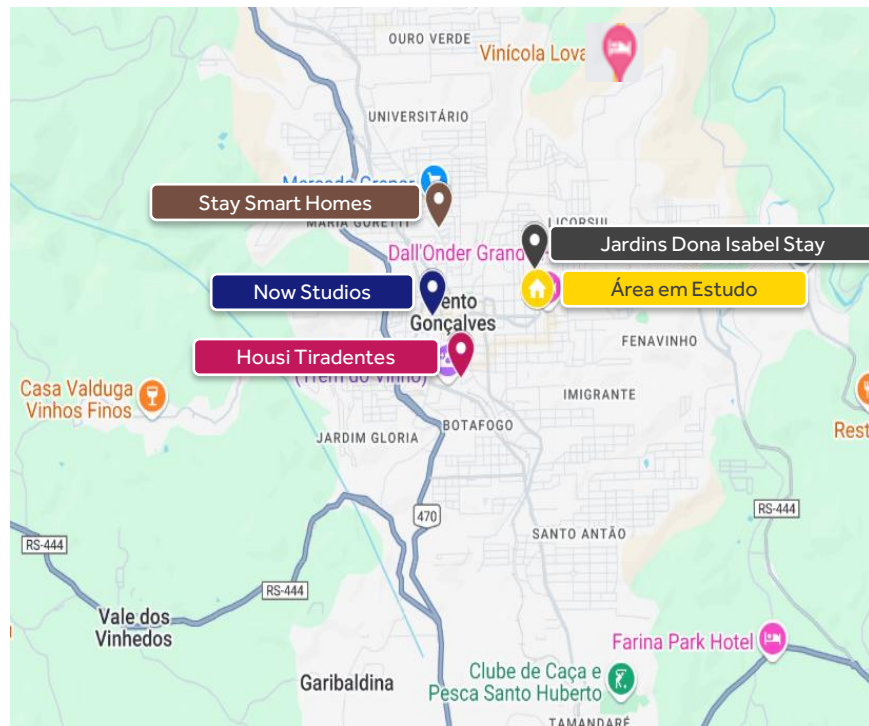
DEMANDA

- A cidade dispõe de um calendário de eventos recheado, com os principais eventos sendo distribuídos de maneira constante durante todo o ano a fim de reduzir a sazonalidade tanto da região pela questão climática quanto do segmento corporativo.
- O período de verão, onde em tese existiria menor apelo turístico pelo calor é justamente a estação da vindima, colheita das uvas, e considerada altíssima temporada, seguida do inverno. Portanto, procura-se realizar os principais eventos da cidade nos meses de primavera e outono. O caos ocasionado pelas enchentes modificou essa dinâmica em 2024 e 2025, mas há expectativa de que para os próximos anos essa política seja mantida.

OFERTA FUTURA

- Nesta pesquisa foram considerados como oferta futura empreendimentos residenciais com serviços em comercialização pela cidade.
- Foram identificados 4 empreendimentos, distribuídos pela cidade de Bento Gonçalves.
- Housi Tiradentes, a obra está em estágio avançado e tem previsão para entrega em 2025. O empreendimento conta com 68 unidades e será entregue decorado. A administração será feita pela Housi.
- O Now Studios possui 98 unidades habitacionais e tem previsão de entrega em 2026, neste empreendimento não possui decoração e as unidades podem ser utilizadas tanto para moradia como para locação.
- O Jardins Dona Isabel Stay, é um complexo misto de torres residenciais, comercial e stúdios A unidade de stúdios terá 172 com metragens entre 26 m² e 78 m² apartamentos e está prevista para 2030, foi lançado em meados de março de 2025.
- Já o Stay Smart Homes, localizado em área mais afastada, é um produto mais simples, que não será considerado competidor do produto em estudo pois o valor de venda do m² é inferior a R\$10 mil e as unidades serão entregues sem pacote de decoração e mobília.

OFERTA FUTURA



CONSIDERAÇÕES

- O turismo na região está consolidado apesar dos recentes eventos negativos que assolaram a região. Bento Gonçalves é um destino turístico de lazer, negócios e eventos.
- A fim de reduzir a sazonalidade, a cidade dispõe de um calendário de feiras e eventos consistente ao longo do ano.
- Por muitos anos o mercado de Bento Gonçalves ficou sem novos entrantes, porém desde 2019, iniciou-se um processo de renovação e ampliação da oferta. Os 2 últimos hotéis inaugurados na cidade representam cerca de 40% do total da oferta.
- A futura abertura, representada pelos empreendimentos residenciais com serviços também deverá impactar na ocupação dos hotéis da cidade. Com o advento das próximas aberturas, a dinâmica do mercado deve ser alterada até que haja uma nova reacomodação de público e reposicionamento dos projetos.

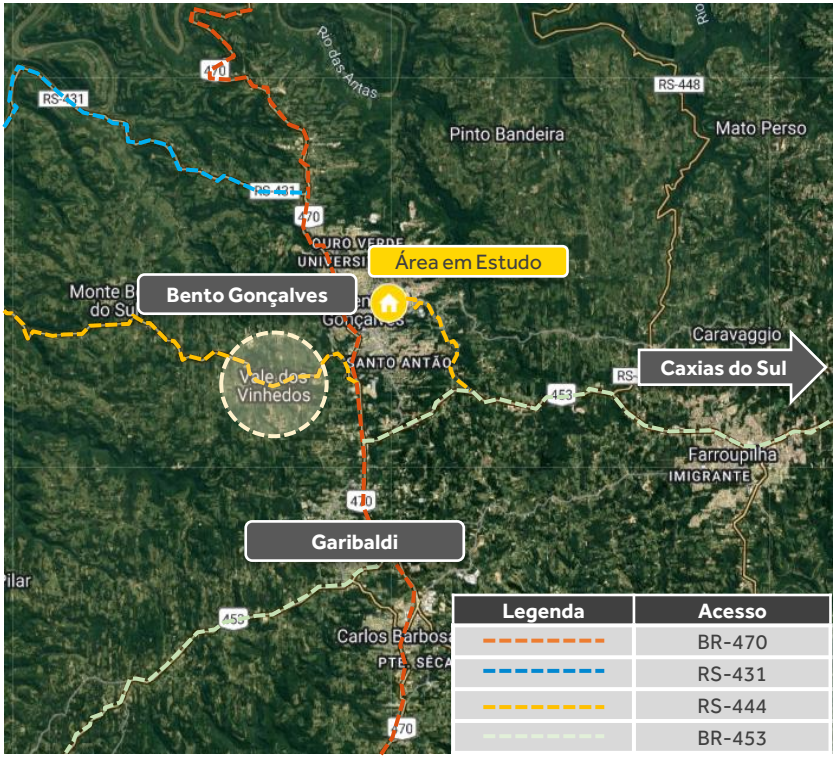
ÍNDICE

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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.



MACROLOCALIZAÇÃO

- Da Aeroporto de Porto Alegre, principal ponto de entrada do RS, até o terreno são cerca de 115 km, percorridos em torno de 01h45 de carro.
- O terreno em estudo está localizado em via secundária, com acesso direto pela RS-444 e com ligação com a BR-453, rodovia que conecta Bento Gonçalves com Caxias do Sul. Essa configuração facilita o acesso da demanda que desembarca pelo Aeroporto de Caxias do Sul, distante cerca de 41km da área em estudo, em trajeto realizado em 48 minutos de carro.
- A área está a 3,8 km da BR-470, um dos principais acessos para quem vai sentido do interior do Estado. A rodovia encontra-se em bom estado de conservação.
- Ainda no que se refere à sua localização, encontra-se distante 1,5 km do centro de Bento Gonçalves, 6 km da Estrada do Vinho, que leva ao Vale dos Vinhedos, e 14,4 km do centro de Garibaldi.
- A região dispõe de atrativos de lazer e também diversas indústrias.

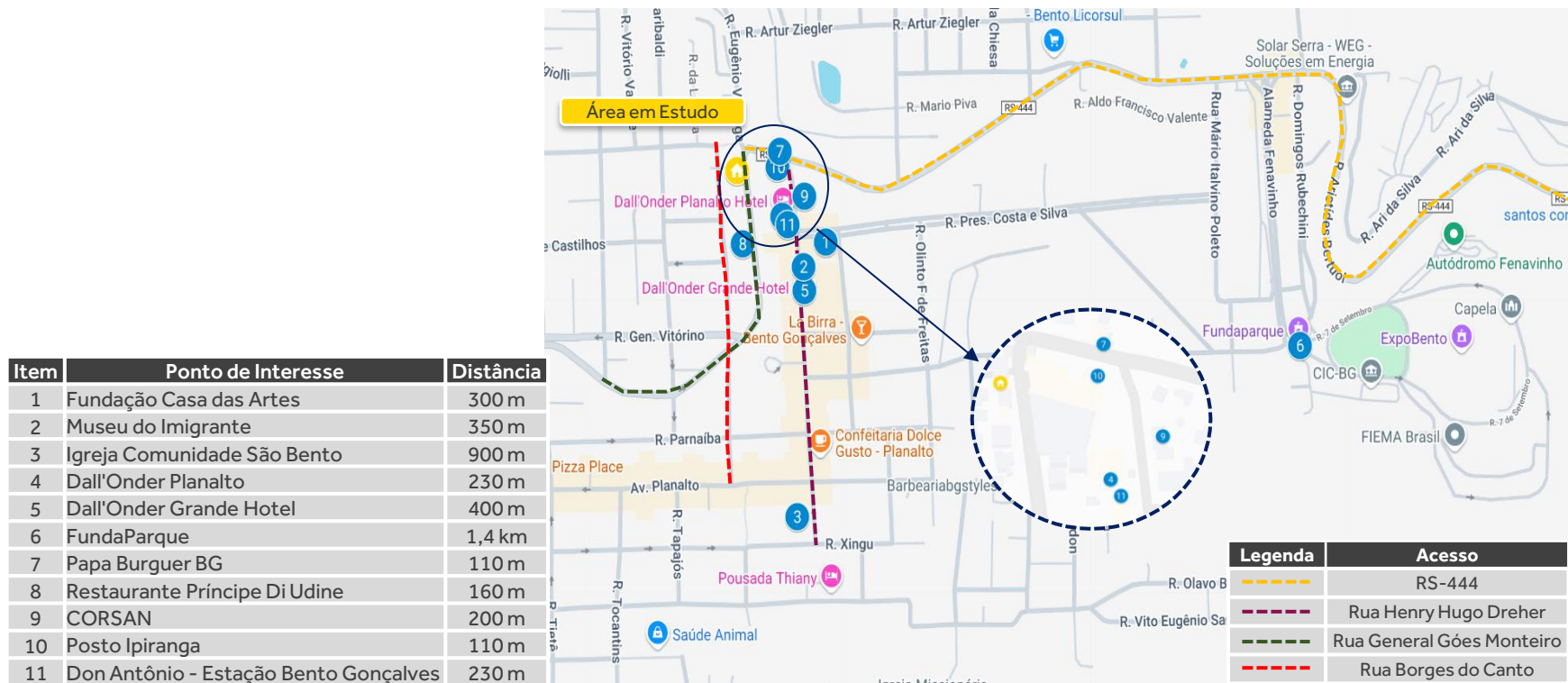


[Handwritten signature]

MICROLOCALIZAÇÃO E ACESSOS

- O terreno em estudo está localizado na Rua General Góes Monteiro, no bairro Planalto. A via é bem iluminada, de mão dupla e em boas condições de pavimentação.
- Ela é paralela à Rua Henry Hugo Dreher, principal via da rota gastronômica, que conta com bares e restaurantes qualificados e pontos turísticos como a Casa das Artes, Museu do Imigrante e a Igreja São Bento.
- Além disso, está próximo a alguns dos principais geradores de demanda da cidade em termos de eventos, os hotéis Dall'Onder Grande Hotel e Dall'Onder Planalto. Além disso está a menos de 2 km de distância do FundaParque.
- No entorno imediato não há muitas opções. O terreno está entre 2 prédios residenciais. Em um raio de 5 minutos a pé, encontra-se uma hamburgueria, um restaurante italiano, uma unidade da companhia de saneamento CORSAN, um posto de gasolina e o próprio Dall'Onder Planalto que tem também um café/bar/restaurante em suas instalações.
- O empreendimento terá boa visibilidade a partir da extensão da via, uma vez que os demais empreendimentos do entorno possuem menos andares.
- O acesso ao terreno pode ser realizado diretamente pela própria General Góes Monteiro, com ligação direta pela RS-444, e também pelos fundos do terreno, na Rua Borges do Canto.

MICROLOCALIZAÇÃO E ACESSOS



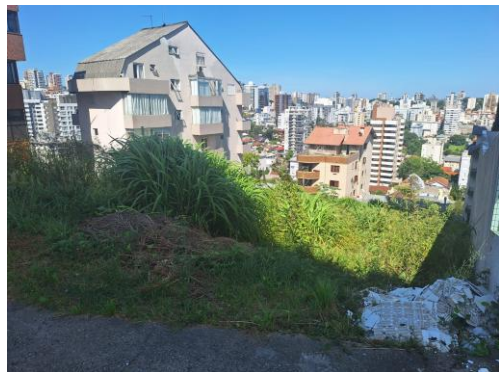
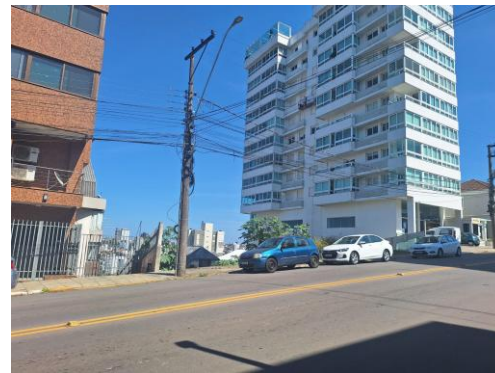
Fonte: Google Maps. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting e Visita técnica Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

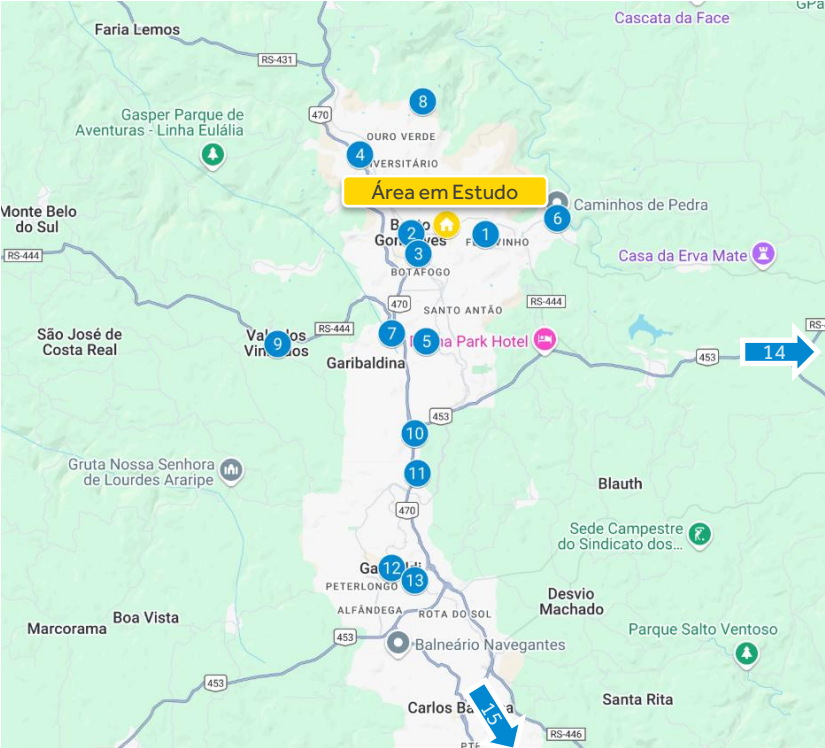
IMAGENS DO TERRENO



IMAGENS DO TERRENO



PONTOS DE INTERESSE



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo
1	Fundaparque	1,2 km	3 min
2	Centro - Bento Gonçalves	1,5 km	4 min
3	Cooperativa Vinícola Aurora	2,4 km	7 min
4	Unicasa Indústria de Imóveis	4,8 km	10 min
5	Todeschini	5 km	10 min
6	Caminhos de Pedra	5,0 km	8 min
7	APROVALE - Associação dos Produtores de Vinhos Finos do Vale dos Vinhedos	6,5 km	13 min
8	Bertolini Imóveis	8,0 km	16 min
9	Vale dos Vinhedos	9,1 km	17 min
10	Telasul Indústria de Móveis	10,1 km	16 min
11	Chandon	10,2 km	16 min
12	Garibaldi	14,4 km	23 min
13	Tramontina	14,4 km	22 min
14	Aeroporto Regional de Caxias do Sul	39,9 km	46 min
15	Aeroporto Internacional de Porto Alegre	115 km	01h45 min

CONSIDERAÇÕES

- O terreno em estudo está localizado na região do centro expandido, em uma das áreas mais valorizadas de Bento Gonçalves. Possui fácil acesso a partir da Rodovia RS – 444 e está situado dentro da delimitação cujo uso é incentivado de forma a atrair novos empreendimentos que usualmente servem de apoio para hóspedes, sejam estes do segmento de lazer, eventos ou corporativo. Não a toa, a região vem sendo especulada para novos investimentos.
- A área está bem posicionada em relação aos principais pontos de interesse e geradores de demanda, principalmente no segmento de eventos devido à proximidade com o Fundaparque e os hotéis Dall'Onder. Ainda que não seja um equipamento de lazer, também dispõe de facilidade de acesso ao principal atrativo turístico da região, o Vale dos Vinhedos.
- Sua localização, estratégica, apresenta diversas opções de serviços no entorno do hotel em estudo.
- Em suma, trata-se de uma região com atratividade para um equipamento hoteleiro, pois dispõe de facilidade de acesso para as áreas de lazer e de negócios e eventos da cidade, e que apresenta diversidade de oferta de serviços e comércio em seu entorno. Desta forma, damos como adequada a localização do empreendimento hoteleiro.

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.

O HOTEL x MERCADO: POSICIONAMENTO

- O hotel em estudo está direcionado para atender os mercados de eventos, corporativo e lazer.
- O empreendimento deverá dispor de instalações modernas e condizentes com os padrões atuais da hotelaria.
- Por ter administração independente, poderá focar de forma flexível sem perder a qualidade, às necessidades dos hóspedes sem perder o foco no controle de custos – importante para o investidor de condo-hotéis.
- Em termos de serviços e diária média, deverá se posicionar como um hotel de categoria midscale/midscale superior, os quartos devem ser confortáveis com serviços.

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.



O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2025 a 2027	20%	1,86%
2028 a 2030	20%	1,86%
2031 a 2034	20%	1,86%

- Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:
- PIB das cidades de Bento Gonçalves e Garibaldi de 2015 a 2024, sendo 2015 - 2021 os últimos dados oficiais disponibilizados pelo IBGE e complementados pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2022 (3,0%), 2023 (2,9%) e 2024 (3,4%), segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br, o que gerou índice de crescimento 2,19 % a.a. no período de 2015 a 2024.
- Crescimento do fluxo turístico medido no Vale dos Vinhedos, que entre 2015 e 2023 atingiu a média de 3,56% a.a. de crescimento na demanda.
- A partir da ponderação dos dados de crescimento econômico estimou-se o crescimento médio da demanda em 2,33% a.a, taxa na qual foi aplicado corte de 20% para evitar superestimar a demanda. Assim, a taxa de projeção da demanda estimada, ficou em 1,86% com base a partir de 2025.



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 2024, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia.

Projeção Demanda	
Ano	Demanda
2024	532
2025	542
2026	552
2027	562
2028	572
2029	583
2030	594
2031	605
2032	616
2033	628
2034	639

****Demanda: Média/dia de diárias
vendidas***



O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

Item	Empreendimento	Construtor / Incorporador	Tipo do Empreendimento	Localização	Status	Ano de Lançamento	Ano de Entrega (previsão)	Nº de Unidades Total
1	CA Tiradentes Powered	Casagrande Construções e Incorporações	Vertical	Cidade Alta	Construção	2022	2025	68
2	Now Studios	Gasperin Pilatti	Vertical	Centro	Construção	2023	2026	98
3	Jardins Dona Isabel Stay	Mon Faro Incorporadora	Vertical	São Francisco	Lançamento	2025	2030	172
4	Stay Smart Homes	MGF Incorporadora	Vertical	Progresso	Lançamento	2024	2027	170
								508

Item	Empreendimento	Competitividade 1	IC	UH Comp. 1	Uso Intensivo de Renda (Comp. 2)	UH Comp. 2	Vendas (percentual)	Valor do m²
1	CA Tiradentes Powered	Primária	100%	68	55%	37	74%	R\$ 11.294
2	Now Studios	Primária	100%	98	55%	54	92%	R\$ 13.194
3	Jardins Dona Isabel Stay	Primária	100%	172	55%	95	0%	R\$ 17.692
4	Stay Smart Homes	Não Competitivo	0%	0	0%	0	41%	R\$ 7.058
				338		186		





O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

A oferta futura competitiva de 508 unidades ponderada a 55%, conforme base da Airdna que tem esse percentual como uso intensivo de renda com disponibilidade de locação superiores a 90 dias, resultando na oferta futura efetiva de 186 unidades, conforme abaixo:

- **Entradas:** 2025 – 37 uhs (CA Tiradentes Powered); 2026 – 54 uhs (Now Studios); 2030 – 95 uhs (Jardins Dona Isabel Stay).
- **Saídas:** Reposicionamento de 15% da oferta inicial.

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2024	1.329			1.329
2025	1.329	37		1.366
2026	1.366	54		1.420
2027	1.420			1.420
2028	1.420			1.420
2029	1.420		199	1.221
2030	1.221	95		1.316
2031	1.316			1.316
2032	1.316			1.316
2033	1.316			1.316
2034	1.316			1.316



O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO – TAXA DE OCUPAÇÃO

- O Cenário abaixo de desempenho considera o impacto das 126 unidades habitacionais do empreendimento no mercado e a capacidade de captar nova demanda (pick-up) a partir de seus atributos e o aumento da oferta no mercado em estudo, absorvendo demanda não atendida e/ou mal acomodada. Esse método é referencial para a análise do empreendimento por parte do adquirente de uma unidade, pois não é obrigatória a adesão à Central de Locações e o inventário da oferta poderá variar de forma constante ao longo do ano.

	Oferta			Hotel X Mercado				Demanda		Desempenho
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP Lazer	Pick UP Eventos	Mercado	Hotel	% TO
2028	1.420	126	1.546	8,15%	100,00%	0	12	572	59	46,54%
2029	1.221		1.347	9,35%	100,00%	0	12	583	67	52,81%
2030	1.316		1.442	8,74%	100,00%	0	12	594	64	50,72%
2031	1.316		1.442	8,74%	100,00%	0	12	605	65	51,49%
2032	1.316		1.442	8,74%	100,00%	0	12	616	66	52,27%

- Legenda do quadro na próxima página.

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO – TAXA DE OCUPAÇÃO

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. 100% é uma medida neutra.
- **Pick-up:** Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Foi estimada devido à sua localização estratégica e pela movimentação que pode acontecer devido à nova onda de oferta que deve influenciar o crescimento por demanda mal acomodada ou não atendida.
- **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.

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO – DIÁRIA MÉDIA

- A cidade tem o fluxo turístico característico de destinos turísticos consagrados, com períodos bem definidos de alta, média e baixa temporada. Conforme o quadro abaixo foi identificado o período de cada temporada e a partir das pesquisas diretas e entrevistas realizadas foi definido a grade de preço para o empreendimento em estudo.
- O empreendimento possui diferentes tipos de apartamentos e cada qual com metragens específicas. Essas tipologias foram divididas em 3 grupos separados pela posição (vista). As diárias foram definidas sem café da manhã. E a média é apenas referencial e foi considerado, para se obter a média, a oferta de cada tipo de apartamento pelo ano completo (365 dias).

Quadro de valores de locação conforme temporada e sazonalidade				
	Dias de Temporada	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Número de Unidades /Tipo		28	70	28
Baixa temporada	140	390	365	360
Média temporada	150	507	475	468
Alta temporada	75	659	617	608
Diária Média		493	462	455

- O real valor da diária praticada dependerá da opção do proprietário em colocar ou não seu imóvel para locação no pool. O quadro deixa claro que ao longo do ano há variações de preço conforme as condições de oferta e procura do mercado hoteleiro.

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO – DIÁRIA MÉDIA

- O quadro abaixo ilustra os 03 grupos de apartamentos.

Grupo	Posição	Unidades
Grupo 1	Frente	28
Grupo 2	Meio	70
Grupo 3	Fundos	28
TOTAL		126

- As unidades foram divididas pela posição e o critério adotado para precificação foi o de melhor vista, pretendemos diferenciar da mesma forma o valor das diárias.
- Os apartamentos, mesmo que possuam pequena variação de metragem entre eles, são todos de 01 dormitório e distribuídos da seguinte forma: dormitório com cama de casal, sala com sofá cama, cozinha, banheiro e varanda. (todos com capacidade para atender até 4 pessoas)

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.



ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL

Grupo	Unidades	Metragem Média (m²)	Valor da Unidade
Grupo 1	28	25,93	R\$ 455.000,00
Grupo 2	70	25,93	R\$ 435.000,00
Grupo 3	28	25,93	R\$ 495.000,00

- Valor da unidade já inclui FF&E e taxa de intermediação imobiliária
- Os valores relativos a despesas pré-operacionais - capital de giro inicial não são estimados neste momento e serão ajustados e informados em momento posterior, por ocasião da assembleia de instalação de condomínio sem uso

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.

TAXAS

- O investidor da unidade terá taxas consideradas como custos fixos e variáveis, conforme abaixo:

Fixos – **Valores estimados pelo Stremma.Stay**

- IPTU
- Taxa de condomínio, que inclui custos das áreas comuns como segurança, manutenção e limpeza, além de recepcionistas.
- Contas de consumo: energia, gás e água (medidores individualizados por unidade)

Variáveis:

- Canais de distribuição: 7% da receita de diárias;
- Gestão Stremma.Stay: 15% da receita de diárias;
- Taxas de cartão de crédito: 3% da receita de diárias pagas com cartão de crédito;
- Os serviços de arrumação, vistoria e café da manhã são cobrados à parte da hospedagem, assim como o uso dos pontos de venda de Alimentos & Bebidas e spa;
- Impostos sobre a locação serão de encargo dos proprietários e se enquadram na Legislação Vigente.

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
- 7.—— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
8. Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.

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

- Não será adotado pool. As locações dos apartamentos serão realizadas pela Administradora e seguirá a lista de ordem de preferência para o fechamento das reservas, obedecendo as tipologias conforme definido no Anexo II da Minuta de Convenção de Condomínio - Regimento Interno - Central de Locações . Dessa forma, o número de apartamento a cada dia a serem locados pela Administradora podem variar e só serão remunerados quando houver a ocupação do apartamento específico do investidor
- O estudo financeiro que se apresenta é referencial, considera um apartamento de cada tipo oferta nos 365 dias do ano. A volume de vendas foi definido pelo estudo de Taxa de Ocupação (pag.65).
- Dessa forma, o valor a ser aferido pelos proprietários depende do tempo que disponibilizar na Central de Locações ao longo do ano, da época sazonal dessa oferta e da fila de locação. Todos os valores apresentados não são promessa de resultado, devem ser considerados como um cenário dentro das premissas pré-estabelecidas. Observar também demais regras da Central de Locações dentro da convenção de condomínio.
- O gerenciamento das variáveis de quando e como colocar o apartamento para locação pela administrado é do proprietário. Quanto mais tempo e mais ofertar de forma distribuída nas temporadas de alta, média e baixa temporada, potencialmente obterá mais resultado.
- O TIR e o VPL indicado podem variar conforme a forma de pagamento combinada. Não foi considerado custos de financiamento e pagamento de juros, esses gastos podem impactar o fluxo de caixa e gerar variações na TIR e VPL.

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 receita de locação foi estabelecida a partir dos dados da pesquisa apresentada, com nível valores adequados ao tipo de apartamento e taxa de ocupação média potencial para um apartamento que fique disponível 365 dias por ano.
- Os gastos foram apresentados pela Administradora. Estão descritos na página 72 .
- O demonstrativo de resultados refere-se a um quarto e seu potencial de receita se colocado em oferta para locação por um ano inteiro (365 dias).
- Há risco do cenário apresentado não ser atingido, não é promessa de resultado.

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
- 7.—— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
- 8.—— Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Grupo 1
FRENTE

Demonstrativo de Resultados de Locação - Apartamento Tipo 02 Dormitórios										
	2030		2031		2032		2033		2034	
Oferta de Dias	365		365		365		365		365	
Taxa de Ocupação	46,5%		52,8%		50,7%		51,5%		52,3%	
Dias Alugados	170		193		185		188		191	
Valor Médio por Locação	455		464		473		483		492	
Receita Total	77.280	100,0%	89.446	100,0%	87.629	100,0%	90.733	100,0%	93.953	100,0%
Receita Total Proporcional /Cota	77.280	100,0%	89.446	100,0%	87.629	100,0%	90.733	100,0%	93.953	100,0%
Gastos Gerais	18.108	23,4%	19.325	21,6%	19.143	21,8%	19.453	21,4%	19.775	21,0%
Condomínio	5.460	7,1%	5.460	6,1%	5.460	6,2%	5.460	6,0%	5.460	5,8%
Canal de Distribuição e Comissões	5.410	7,0%	6.261	7,0%	6.134	7,0%	6.351	7,0%	6.577	7,0%
Comissão de Cartão de Crédito	2.318	3,0%	2.683	3,0%	2.629	3,0%	2.722	3,0%	2.819	3,0%
Água, Energia e gás	4.800	6,2%	4.800	5,4%	4.800	5,5%	4.800	5,3%	4.800	5,1%
IPTU	120	0,2%	120	0,1%	120	0,1%	120	0,1%	120	0,1%
Resultado antes Honorários de ADM	59.172	76,6%	70.121	78,4%	68.486	78,2%	71.280	78,6%	74.178	79,0%
Administração	11.592	15,0%	13.417	15,0%	13.144	15,0%	13.610	15,0%	14.093	15,0%
Resultado Antes do IRRF	47.580	61,6%	56.704	63,4%	55.341	63,2%	57.670	63,6%	60.085	64,0%

Valores em R\$ - Abril de 2025 – Valores correntes, sem inflação.
Condomínio, água, energia, gás e IPTU estimados pela Stremma Stay





ANÁLISE FINANCEIRA

Grupo 1
FRENTE

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - Parcelado				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 91.000		- 91.000	
2026	- 91.000		- 91.000	
2027	- 91.000		- 91.000	
2028	- 91.000		- 91.000	
2029	- 91.000		- 91.000	
2030		47.580	47.580	10,5%
2031		56.704	56.704	12,5%
2032		55.341	55.341	12,2%
2033		57.670	57.670	12,7%
2034		60.085	60.085	13,2%
2035		60.385	60.385	13,3%
2036		60.687	60.687	13,3%
2037		60.991	60.991	13,4%
2038		61.296	61.296	13,5%
2039		61.602	61.602	13,5%
FC com CapRate Ano 2039			808.867	
TIR			12,1%	
VPL			187.131	

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - A Vista				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 455.000		- 455.000	
2026			-	
2027			-	
2028			-	
2029			-	
2030		47.580	47.580	12,5%
2031		56.704	56.704	12,2%
2032		55.341	55.341	12,2%
2033		57.670	57.670	12,7%
2034		60.085	60.085	13,2%
2035		60.385	60.385	13,3%
2036		60.687	60.687	13,3%
2037		60.991	60.991	13,4%
2038		61.296	61.296	13,5%
2039		61.602	61.602	13,5%
FC com CapRate Ano 2039			808.867	
TIR			10,0%	
VPL			127.130	

Valores em R\$ - Abril de 2025 – Valores correntes, sem inflação – FC com CapRate Ano 2039 calculado com taxa de atratividade de 7,62%. FC de 2035 a 2039 majorado em 0,5% a.a. - FC antes do IRRF. (Não é promessa de resultado , ver páginas 72 e 73).



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Grupo 2
MEIO

Demonstrativo de Resultados de Locação - Apartamento Tipo 02 Dormitórios										
	2030		2031		2032		2033		2034	
Oferta de Dias	365		365		365		365		365	
Taxa de Ocupação	46,5%		52,8%		50,7%		51,5%		52,3%	
Dias Alugados	170		193		185		188		191	
Valor Médio por Locação	462		471		480		490		500	
Receita Total	78.441	100,0%	90.789	100,0%	88.944	100,0%	92.096	100,0%	95.364	100,0%
Receita Total Proporcional /Cota	78.441	100,0%	90.789	100,0%	88.944	100,0%	92.096	100,0%	95.364	100,0%
Gastos Gerais	18.344	23,4%	19.579	21,6%	19.394	21,8%	19.710	21,4%	20.036	21,0%
Condomínio	5.460	7,0%	5.460	6,0%	5.460	6,1%	5.460	5,9%	5.460	5,7%
Canal de Distribuição e Comissões	5.491	7,0%	6.355	7,0%	6.226	7,0%	6.447	7,0%	6.675	7,0%
Comissão de Cartão de Crédito	2.353	3,0%	2.724	3,0%	2.668	3,0%	2.763	3,0%	2.861	3,0%
Água, Energia e gás	4.800	6,1%	4.800	5,3%	4.800	5,4%	4.800	5,2%	4.800	5,0%
IPTU	240	0,3%	240	0,3%	240	0,3%	240	0,3%	240	0,3%
Resultado antes Honorários de ADM	60.097	76,6%	71.210	78,4%	69.550	78,2%	72.386	78,6%	75.328	79,0%
Administração	11.766	15,0%	13.618	15,0%	13.342	15,0%	13.814	15,0%	14.305	15,0%
Resultado Antes do IRRF	48.331	61,6%	57.591	63,4%	56.208	63,2%	58.572	63,6%	61.023	64,0%

Valores em R\$ - Abril de 2025 – Valores correntes, sem inflação.
Condomínio, água, energia, gás e IPTU estimados pela Stremma Stay





ANÁLISE FINANCEIRA

Grupo 2
MEIO

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - Parcelado				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 87.000		- 87.000	
2026	- 87.000		- 87.000	
2027	- 87.000		- 87.000	
2028	- 87.000		- 87.000	
2029	- 87.000		- 87.000	
2030		48.331	48.331	11,1%
2031		57.591	57.591	13,2%
2032		56.208	56.208	12,9%
2033		58.572	58.572	13,5%
2034		61.023	61.023	14,0%
2035		61.328	61.328	14,1%
2036		61.635	61.635	14,2%
2037		61.943	61.943	14,2%
2038		62.253	62.253	14,3%
2039		62.564	62.564	14,4%
FC com CapRate Ano 2039				821.495
TIR				12,8%
VPL				213.591

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - A Vista				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 435.000		- 435.000	
2026			-	
2027			-	
2028			-	
2029			-	
2030		48.331	48.331	12,5%
2031		57.591	57.591	12,2%
2032		56.208	56.208	12,2%
2033		58.572	58.572	12,7%
2034		61.023	61.023	13,2%
2035		61.328	61.328	13,3%
2036		61.635	61.635	13,3%
2037		61.943	61.943	13,4%
2038		62.253	62.253	13,5%
2039		62.564	62.564	13,5%
FC com CapRate Ano 2039				821.495
TIR				10,6%
VPL				156.227

Valores em R\$ - Abril de 2025 – ~Valores correntes, sem inflação – FC com CapRate Ano 2039 calculado com taxa de atratividade de 7,62%. FC de 2035 a 2039 majorado em 0,5% a.a. - FC antes do IRRF. (Não é promessa de resultado , ver páginas 72 e 73).



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Grupo 3
FUNDOS

Demonstrativo de Resultados de Locação - Apartamento Tipo 02 Dormitórios										
	2030		2031		2032		2033		2034	
Oferta de Dias	365		365		365		365		365	
Taxa de Ocupação	46,5%		52,8%		50,7%		51,5%		52,3%	
Dias Alugados	170		193		185		188		191	
Valor Médio por Locação	493		503		513		524		534	
Receita Total	83.804	100,0%	96.996	100,0%	95.026	100,0%	98.393	100,0%	101.885	100,0%
Receita Total Proporcional /Cota	83.804	100,0%	96.996	100,0%	95.026	100,0%	98.393	100,0%	101.885	100,0%
Gastos Gerais	18.820	22,5%	20.140	20,8%	19.943	21,0%	20.279	20,6%	20.628	20,2%
Condomínio	5.460	6,5%	5.460	5,6%	5.460	5,7%	5.460	5,5%	5.460	5,4%
Canal de Distribuição e Comissões	5.866	7,0%	6.790	7,0%	6.652	7,0%	6.888	7,0%	7.132	7,0%
Comissão de Cartão de Crédito	2.514	3,0%	2.910	3,0%	2.851	3,0%	2.952	3,0%	3.057	3,0%
Água, Energia e gás	4.800	5,7%	4.800	4,9%	4.800	5,1%	4.800	4,9%	4.800	4,7%
IPTU	180	0,2%	180	0,2%	180	0,2%	180	0,2%	180	0,2%
Resultado antes Honorários de ADM	64.984	77,5%	76.857	79,2%	75.083	79,0%	78.114	79,4%	81.256	79,8%
Administração	12.571	15,0%	14.549	15,0%	14.254	15,0%	14.759	15,0%	15.283	15,0%
Resultado Antes do IRRF	52.413	62,5%	62.307	64,2%	60.830	64,0%	63.355	64,4%	65.973	64,8%

Valores em R\$ - Abril de 2025 – Valores correntes, sem inflação.
Condomínio, água, energia, gás e IPTU estimados pela Stremma Stay



ANÁLISE FINANCEIRA

Grupo 3
FUNDOS

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - Parcelado				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 99.000		- 99.000	
2026	- 99.000		- 99.000	
2027	- 99.000		- 99.000	
2028	- 99.000		- 99.000	
2029	- 99.000		- 99.000	
2030		52.413	52.413	10,6%
2031		62.307	62.307	12,6%
2032		60.830	60.830	12,3%
2033		63.355	63.355	12,8%
2034		65.973	65.973	13,3%
2035		66.303	66.303	13,4%
2036		66.635	66.635	13,5%
2037		66.968	66.968	13,5%
2038		67.303	67.303	13,6%
2039		67.639	67.639	13,7%
FC com CapRate Ano 2039			888.138	
TIR			12,2%	
VPL			209.660	

Análise Financeira - Apartamento 01 Dormitório - A Vista				
Ano	Investimento	Fc Negócio	FC Investidor	Rentabilidade
2025	- 495.000		- 495.000	
2026			-	
2027			-	
2028			-	
2029			-	
2030		52.413	52.413	10,6%
2031		62.307	62.307	12,6%
2032		60.830	60.830	12,3%
2033		63.355	63.355	12,8%
2034		65.973	65.973	13,3%
2035		66.303	66.303	13,4%
2036		66.635	66.635	13,5%
2037		66.968	66.968	13,5%
2038		67.303	67.303	13,6%
2039		67.639	67.639	13,7%
FC com CapRate Ano 2039			888.138	
TIR			10,1%	
VPL			144.384	

Valores em R\$ - Abril de 2025 – ~Valores correntes, sem inflação – FC com CapRate Ano 2039 calculado com taxa de atratividade de 7,62%. FC de 2035 a 2039 majorado em 0,5% a.a. - FC antes do IRRF. (Não é promessa de resultado , ver páginas 72 e 73).



QUADRO DE ÁREAS

Tipo	M²	Unidades	Total
Apto final 01	24,99	14	349,86
Apto final 02	28,27	14	395,78
Apto final 03	23,35	14	326,9
Apto final 04	24,32	14	340,48
Apto final 05	25,78	14	360,92
Apto final 06	24,31	14	340,34
Apto final 07	25,32	14	354,48
Apto final 08	28,28	14	395,92
Apto final 09	28,77	14	402,78
TOTAL		126	3.267,46
Média		25,93	



Grupo	Unidades	Metragem Média (m²)
Grupo 1 – FRENTE	28	25,93
Grupo 2 – MEIO	70	25,93
Grupo 3 – FUNDOS	28	25,93

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
- 7.—— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
- 8.—— Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
- 9.—— Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
10. 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;
11. Anexos.

ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

Atratividade do Mercado / CapRate
(Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **7,62%**

Composição do CapRate Atratividade

Rentabilidade dos Hotéis da Região:

5,86%

+

Spread de Risco: **30%**

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Ibis Novo Hamburgo	R\$ 115.000,00	R\$ 587,33	0,51%	6,30%
Ibis Carlos Barbosa	R\$ 115.000,00	R\$ 299,25	0,26%	3,17%
Ibis Caxias do Sul	R\$ 162.000,00	R\$ 1.055,33	0,65%	8,10%
Média			0,47%	5,86%

Pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2024.

ÍNDICE

- 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 e capital de giro inicial;
- 7.—— Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
- 8.—— Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
- 9.—— Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
- 10.—— 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;
11. Anexos.

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.

Cap rate	Cap rate é o número que representa a porcentagem 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, marketing 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.

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 royalties.
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.

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 hotel 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.

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.

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.

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 obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRate do FC 1 ao 10)).



Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona

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

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

caiocalfat.com.br | info@caiocalfat.com