



Análise de Viabilidade e Avaliação

Hotel eSuítes

Campos dos Goytacazes- RJ



22 de setembro de 2022

Agenda

1.	Introdução	3
2.	Metodologia e responsabilidades	5
3.	Tendências e perspectivas macroeconômicas	7
4.	O Hotel eSuítes	9
5.	Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança	11
6.	Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectiva de sua evolução	16
7.	Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado	18
8.	Realizado e Projeção de receitas, despesas e resultado	20
9.	Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para um período de 10 anos	26
10.	Comparação entre taxa de capitalização projetada para o empreendimento e a de empreendimentos hoteleiros semelhantes em operação no mercado	30
11.	Descrição do processo interno de aprovação do estudo de viabilidade econômica e financeira	32
12.	Conclusões	36
13.	CoHotel – Principais informações	36
14.	Condições restritivas	38
15.	Glossário	39

- A CoHotel Consultoria é uma empresa especializada no setor hoteleiro, atuando nas áreas de desenvolvimento de novos empreendimentos e Hotel Asset Management. Trabalhamos para diversas Cadeias Hoteleiras presentes no Brasil, Investidores Imobiliários e Hotéis em operação
- A CoHotel Consultoria Hoteleira foi contratada pela “Inter Sinco 28 de Março Emp.Imob” para executar a avaliação da propriedade e da viabilidade econômica do Hotel eSuites Campos dos Goytacazes-RJ, com 160 Unidades Habitacionais (Uhs), integrantes do Condomínio América Hotel & Residence Service, situado à Rua. Ten-Cel. Cardoso, 1031 -Pelinca, Campos dos Goytacazes - RJ, 28035-042, fazendo parte de um complexo com um Residencial
- O hotel foi aberto em junho 2018 e começou a operar em novembro, com a administração da Rede Transamérica, com 160 Uhs no Pool de locação hoteleira. Ocorre que 40 dessas Uhs são duplas, com mais de 37m², com duas portas e chaves independentes, totalizando, de fato, 200 Uhs disponíveis para venda hoteleira, que foram consideradas nesta avaliação
- A partir de dezembro de 2020 a administração passou para Atlantica Hotels com a Marcas eSuites - 07 anos de contrato, com término em dezembro de 2027
- Em novembro de 2015 a Cohotel apresentou o Estudo da Viabilidade para Comissão de Valores Imobiliários CVM desse projeto Hoteleiro com 272 Unidades
- Em junho de 2021 a Cohotel elaborou uma avaliação para Comissão de Valores Imobiliários CVM dessa mesma propriedade, porém com 200 Unidades

- O objetivo geral do presente relatório é realizar uma avaliação e a análise de viabilidade econômico financeiro do empreendimento hoteleiro eSuítes, com 200 Unidades integrantes do pool de Locação hoteleira, na cidade de Campos dos Goytacazes- RJ
- A avaliação do hotel em questão foi realizada utilizando os demonstrativos contábeis de 2021 e 2022, até junho, informados pelo contratante e a administradora Atlantica Hotels e ainda por indicadores mercadológicos e resultados EBITDA projetados pela Cohotel a partir de julho de 2022
- Com base nessas informações, concluímos com o cálculo da Taxa Interna de Retorno para um horizonte de 10 (dez) anos, apresentando um parecer acerca do tema central do estudo

São Paulo, 31 de julho de 2022



Responsável pelo relatório

Roberto M. R. Duarte

Sócio Diretor



Jorge Luiz C. Duarte

Sócio Diretor

- O presente relatório considera como base as informações contábeis e financeiras, não auditadas, apresentadas pela administradora e informações mercadológicas coletadas no estudo de mercado, realizado pela CoHotel em julho de 2022, além de outras informações apresentadas pela Incorporadora, administradora e coletadas de forma direta ou através de terceiros especializados
- As principais etapas para a realização desta análise são:
 - **Análise econômica da região:** Condições macroeconômicas, principais indicadores sociais e econômicos e potenciais geradores de demanda
 - **Análise do empreendimento:** Avaliação da localização e da formatação
 - **Análise do mercado:** Avaliação da oferta e demanda hoteleira atual e projeção desses indicadores para os próximos anos
 - **Análise do Fluxo de Caixa –:** Análise do realizado 2021 e até 06 de 2022 e projeção dos principais indicadores operacionais 2022 até 2027
 - **Análise do investimento:** Cálculo da taxa de retorno para o investidor com base nos fluxos de caixa projetados

- Para o cálculo da taxa interna de retorno adotamos o método da renda, a maneira mais utilizada para avaliação de imóveis urbanos.
- O método da renda é aquele que apropria o valor do imóvel e de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista
- Tanto este relatório, quanto os resultados apresentados no estudo de mercado e estatísticas operacionais, são meramente informativos e não se constituem em promessa de resultado ou rentabilidade
- A CoHotel realizou esta análise, na data que o consta, utilizando as metodologias mais precisas para uma análise de viabilidade.
- Fatores externos poderão alterar os resultados aqui apresentados, e não implicarão em responsabilidade da CoHotel e de seus Sócios



Responsável pelo relatório
Roberto M. R. Duarte
Sócio Diretor

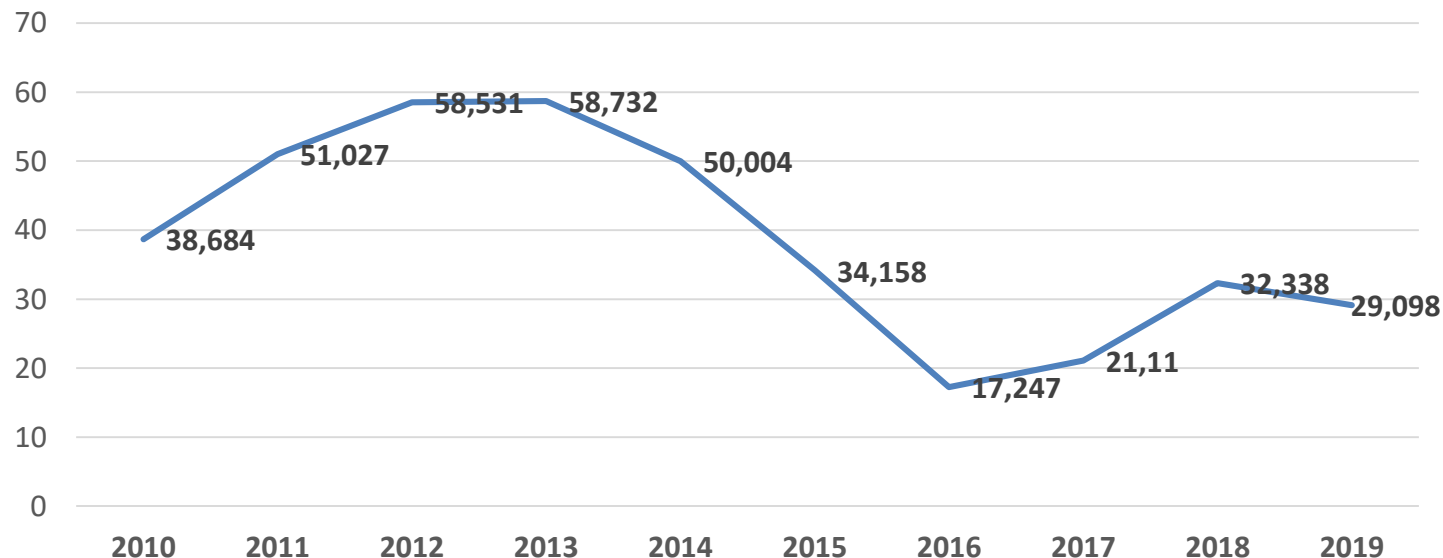
Brasil								
Ano	PIB				INDICADORES			
	R\$ Tri	%	US\$	%	IPCA	IGPM	CDI	US\$ Com
2001	R\$ 1.315.800	0,00%	\$ 546.451	0,00%	7,67%	10,37%	17,27%	R\$ 2,41
2002	R\$ 1.488.800	13,15%	\$ 547.736	0,24%	12,53%	25,31%	19,10%	R\$ 2,72
2003	R\$ 1.718.000	15,39%	\$ 601.330	9,78%	9,30%	8,69%	23,26%	R\$ 2,86
2004	R\$ 1.957.800	13,96%	\$ 623.901	3,75%	7,60%	12,42%	16,15%	R\$ 3,14
2005	R\$ 2.170.600	10,87%	\$ 887.589	42,26%	5,69%	1,20%	18,99%	R\$ 2,45
2006	R\$ 2.409.400	11,00%	\$ 1.054.673	18,82%	3,14%	3,85%	15,03%	R\$ 2,28
2007	R\$ 2.720.300	12,90%	\$ 1.408.023	33,50%	4,46%	7,75%	11,81%	R\$ 1,93
2008	R\$ 3.109.800	14,32%	\$ 1.920.815	36,42%	5,90%	9,81%	12,37%	R\$ 1,62
2009	R\$ 3.333.000	7,18%	\$ 1.702.247	-11,38%	4,31%	-1,71%	9,88%	R\$ 1,96
2010	R\$ 3.885.800	16,59%	\$ 2.207.423	29,68%	5,91%	11,32%	9,75%	R\$ 1,76
2011	R\$ 4.376.400	12,63%	\$ 2.612.646	18,36%	6,50%	5,10%	11,59%	R\$ 1,68
2019	R\$ 7.300.000	7,35%	\$ 1.850.170	-0,56%	4,31%	7,32%	5,96%	R\$ 3,95
2020	R\$ 6.956.900	-4,70%	\$ 1.348.454	-27,12%	4,23%	23,14%	2,75%	R\$ 5,16
2021	R\$ 7.283.874	4,70%	\$ 1.317.537	-2,29%	10,02%	17,78%	5,92%	R\$ 5,53
CAGR		6,77%	-8,21%		5,26%	5,50%	9,20%	9,91%
Crescimento Real		1,50%					3,94%	4,65%

Fonte: IBGE Últimos dados disponíveis/BACEN:IBOVESPA

Campos do Goytacazes				Campos do Goytacazes				Campos do Goytacazes			
Ano	PIB (MR\$)	Var.a.a	CAGR	Ano	Empresas	Var.a.a	CAGR	Ano	Pessoal	Var.a.a	CAGR
2010	38.684,000	0%		2010	9.912	0%		2010	87.148	0%	
2011	51.027,000	32%		2011	9.907	0%		2011	92.341	6%	
2012	58.531,000	15%		2012	9.880	0%		2012	91.727	-1%	
2013	58.732,000	0%		2013	10.165	3%		2013	97.994	7%	
2014	50.004,000	-15%		2014	9.746	-4%		2014	99.566	2%	
2015	34.158,000	-32%		2015	10.064	3%		2015	94.284	-5%	
2016	17.247,000	-50%		2016	9.923	-1%		2016	86.149	-9%	
2017	21.110,000	22%		2017	9.752	-2%		2017	81.949	-5%	
2018	32.338,000	53%		2018	9.630	-1%		2018	80.404	-2%	
2019	29.098,000	-10%	-3,11%	2019	9.899	3%		2019	83.051	3%	
IPCA			6,09%	2020	9.886	0%	-0,03%	2020	80.719	-3%	-0,76%
Crescimento Real			-9,20%								

Evolução do PIB

Em Milhões de Reais



Fonte: IBGE últimos dados disponíveis

Campos dos Goytacazes- RJ

- Historicamente os municípios do norte fluminense foram grandes beneficiários de recursos fiscais provenientes da exploração do petróleo justamente por se situarem em área de confrontação com a Bacia de Campos que - antes da descoberta do pré-sal - era a principal fronteira de produção de hidrocarbonetos do Brasil.
- Campos dos Goytacazes e Macaé são os principais beneficiários da região. Entre 2000 e 2019, acumularam respectivamente R\$ 7,2 bilhões e R\$ 1,02 bilhão somente em participações especiais.
- Esta compensação financeira já chegou a representar mais de 33% da receita total do município de Campos dos Goytacazes em 2010, quando somou R\$ 615,41 milhões, e quase 7% da receita total de Macaé, quando registrou R\$ 91,31 milhões.
- Em 2019, em função da queda brusca na arrecadação da participação especial na região, houve significativa redução de sua parcela no orçamento destes municípios, chegando a 7,12% e 0,18%, respectivamente.
- Entre 2010 e 2019, a receita da participação especial caiu 79,20% para Campos dos Goytacazes e 95,54% para Macaé, atingindo R\$ 128,02 milhões e R\$ 4,07 milhões, respectivamente.
- O motivo desta considerável redução se funda em dois aspectos principais: o ciclo da produção dos campos de petróleo combinado à um processo de desinvestimento; e a recente crise do setor petróleo. Portanto, uma conjunção de questões estruturais e conjunturais.
- Por fim, em relação ao aspecto conjuntural, uma retomada dos preços do barril de petróleo pode vir a rebater positivamente nas receitas dos campos, provocando algum fôlego de retomada da arrecadação desta compensação financeira no próximo período.

Fontearla Borges Ferreira*

Brasil de Fato | Rio de Janeiro (RJ) |

24 de Agosto de 2020 às 16:01

1. Objeto da Avaliação

- Situado R. Ten-Cel. Cardoso, 1031 - Pelinca, Campos dos Goytacazes - RJ, 28035-042 faz parte de um complexo com um Residencial
- O hotel é um Condohotel com 200 das 276 unidades aderentes ao pool de locação operado pela Atlantica Hotels, como sócia participante e ostensiva da SCP do Condomínio América Hotel & Residence Service, com vencimento do contrato em 12/ 2027.
- Ano de Abertura 2018
- Ate 12/2020 o Hotel era operado pela Rede Transamérica de Hotéis
- Quantidade de Quartos no pool de locação hoteleira – 200 com 4.384,6 m² de área privativa
- Salas de Reunião - 2 – 40 pessoas

2. Objetivo da Avaliação

- Determinar o valor de mercado do Hotel e suas Unidades individuais pelo Método da Renda, apurado com base nos Resultados Antes do IR não inflacionados projetados de 2022 a 2031
- Ao final do 10º ano adiciona-se o Valor da Perpetuidade, que consiste na capitalização do fluxo do ano 10 em 9%
- Os resultados projetados, mais a perpetuidade por estarem antes do IR, são descontados pela mesma taxa de 9%, apurando-se o Valor de Mercado ou Valor de Venda da Propriedade e suas Unidades autônomas pelo método da renda.

3 .Documentação Recebida.

Os documentos necessários para essa avaliação foram fornecidos pelo contratante e a administradora e considerados válidos e corretos, porém não foram objeto de auditoria independente

- Contrato de Administração Hoteleira
- Demonstrações de Resultados DRE do Pool de Locação e do Condomínio – Exercícios 2021 e 2022 (janeiro a junho)
- Análise da concorrência 2019 a 2022 até junho

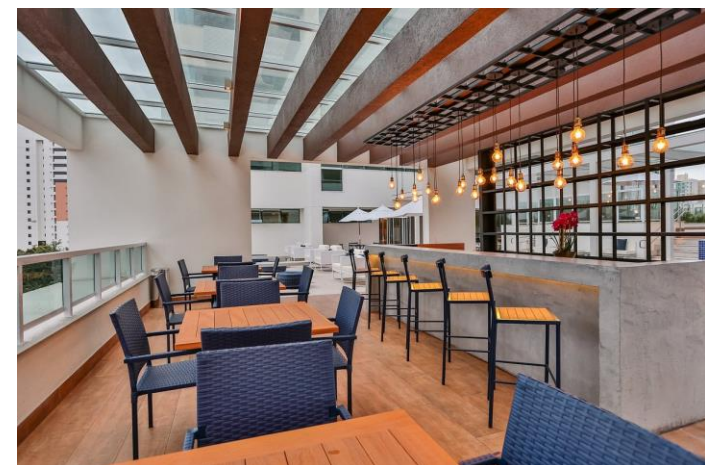
4. Premissas e ressalvas

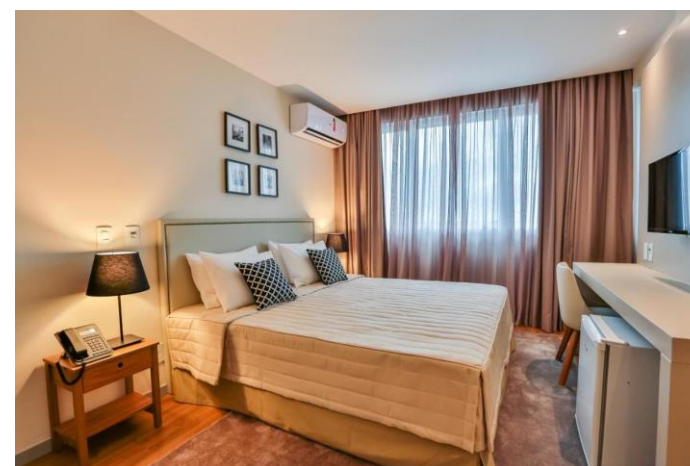
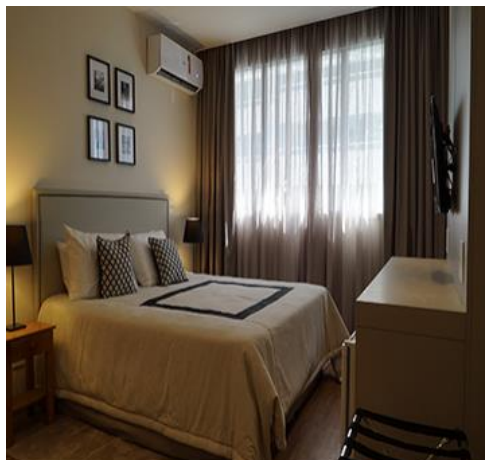
- As projeções dessa avaliação foram elaborada em Reais constantes e consideraram redução de demanda em 2022, embasadas no fim da pandemia. Isso se dará, pois até 2021 a Petrobrás hospedou seus funcionários embarcados por 28 dias (14 dias na chegada e 14 na saída), para cumprimento de quarentena
- O Hotel não é um investimento de uma Empresa Jurídica formal, mas sim, de diversos compradores de unidades, tanto Pessoas Físicas como Jurídicas, portanto, a depreciação dos seus ativos não pode ser contabilizada na apuração dos Resultados Finais do Pool de Locação, portanto a avaliação foi efetuada pelo resultado antes do imposto de renda e adicionais (EBITDA).
- A partir de maio de 2022 o Hotel passou a não provisionar e pagar os Impostos Federais (PIS/COFINS/IR e Adicionais) por força da Lei 14;148/2021, que isentou a hotelaria, setor de eventos e outros até 2026
- Esclarecemos que por se tratarem de estimativas, as previsões, projeções financeiras e as conclusões aqui contidas, não poderão ser tomadas como resultados líquidos e certos, isentando a CoHotel e seus sócios de qualquer responsabilidade quanto à realização dos mesmos.

Áreas privadas

Unidades 5 e 6 duplas

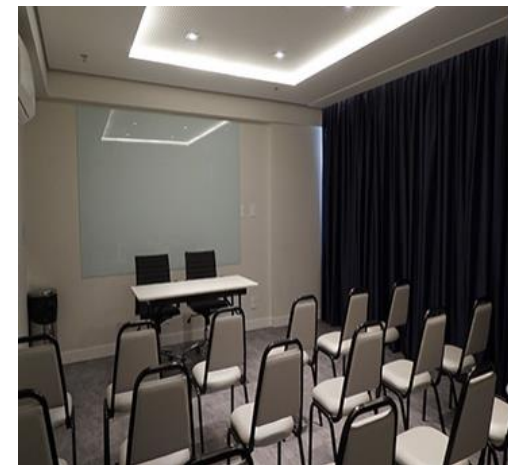
TIPO	Qtde	M ²	M ² total
1	60	23,05	1.383,00
2	10	23,06	230,60
3	30	23,26	697,80
4	20	28,25	565,00
5	20	37,54	750,80
6	20	37,87	757,40
	160		4.384,60











O Hotel eSuítes Campos dos Goytacazes-RJ



A Administradora - Atlantica Hotels/ Hotéis Radisson no Brasil

Fundada em 1998, a Atlantica Hotels, sediada em São Paulo, é a maior administradora de hotéis de capital privado da América do Sul.

A companhia detém alianças exclusivas com a Choice Hotels (dona das marcas Sleep Inn, Comfort, Comfort Suites, Quality e Clarion), com a Radisson Group (bandeira Radisson BLU, Radisson RED, Radisson e Park Inn by Radisson), com o Hilton Worldwide (bandeira Hilton Garden Inn) e mantém parceria estratégica com a Starwood para administração da marca Four Points by Sheraton, além contar com a marca própria Go Inn e oferecer a assinatura by Atlantica Hotels para hotéis independentes.

Em abril de 2018, a companhia firmou aliança estratégica com a Vert Hotéis, tornando-se o maior negócio multimarca e multisegmento da América Latina, consolidando-se com a representação de 19 marcas, mais de 20 mil apartamentos em 120 hotéis espalhados pelo País, cujos ativos imobiliários sob gestão chegam a mais de R\$ 6 bilhões.

A partir de novembro de 2021, Atlantica Hospitality International e Transamerica Hospitality Group integraram suas operações. Os hotéis Transamerica Prestige, Transamerica Prime, Transamerica Classic, Transamerica Executive, HT Berrini e Fit Transamerica - sinônimo de tradição e qualidade no mercado hoteleiro - passaram a ser ofertados em nosso portfólio.

Todos os empreendimentos da companhia seguem padrões internacionais de excelência, com acomodações modernas e bem equipadas, infraestrutura completa, com serviços cortesia como conexão para internet wireless e café da manhã.

O Hotel eSuítes Campos dos Goytacazes-RJ



A Administradora - Atlantica Hotels/ Hotéis Radisson no Brasil

Referência de bons negócios para os investidores hoteleiros, com valores sólidos e estratégia diferenciada, a Atlantica tem garantido por meio de uma estrutura completa para a administração hoteleira, um crescimento contínuo e seguro, cujas receitas líquidas sob gestão ultrapassam R\$ 1 bilhão.

Sua área de Vendas opera, em todo o Brasil, com a maior equipe da América Latina, reunindo mais de 190 executivos, altamente qualificados, que atuam em parceria com escritórios comerciais nos cinco continentes e também com as maiores operadoras de turismo e negócios do Brasil e do mundo.

A companhia emprega aproximadamente 6.000 colaboradores, treinados e pautados profissionalmente para atender da melhor forma a todos os hóspedes por meio da cordialidade, simpatia e hospitalidade.



Oferta e hoteleira

- O hotel eSuítes foi aberto em 2018, com a administração da Transamérica Hotéis, com 160 Unidades (Uhs).
- Ocorre que 40 dessas unidades são duplas, com mais de 37m², com duas portas e chaves independentes, acrescentando mais 40 unidades, totalizando 200 Uhs disponíveis para venda hoteleira, 28% da oferta competitiva
- A partir de dezembro de 2020 a administração passou para Atlantica Hotels, com a Marca eSuítes, por 07 anos de contrato, com término em dezembro de 2027
- O quadro abaixo apresenta os hotéis considerados competitivos e as tarifas informadas pelo site de vendas Booking.com, para uma reserva individual com café da manhã para 16 de julho /21 e agosto de 2022

Oferta Hoteleira

07/2022

HOTEL	Quartos disponíveis		% Particip	Booking ago/21	Booking ago/22
	Dia	Ano			
1. eSuites	200	73.000	28%	R\$ 308,00	R\$ 502,25
2. Tulip Inn	155	56.575	22%	R\$ 283,00	R\$ 377,00
3. Confort	126	45.990	18%	R\$ 315,00	R\$ 319,25
4. Ramada	238	86.870	33%	R\$ 357,00	R\$ 331,75
Total	719	262.435	100%	R\$ 320,06	R\$ 386,74

Oferta e demanda hoteleira

- A seguir a oferta e demanda, pesquisa direta da Cohotel em 2019 e até junho de 2021, com base no efetivamente realizado
- A Pandemia da Covid19 aumentou a demanda a partir de setembro de 2020, uma vez que os funcionários embarcados da Petrobrás ficavam 28 dias de quarentena (14 dias na chegada e 14 dias na volta). Essa condição durou até março de 2022, quando se passou a captar a demanda normal da Cidade

Oferta e demanda

07/2022

Mercado competitivo	Dia	2019	2020	2021
Oferta de Quartos	719	262.435	262.435	262.435
Quartos ocupados mercado		144.339	144.339	173.207
Taxa de ocupação do mercado		55%	55%	66%
Variação da demanda		0,0%	0,0%	20,0%

- O hotel eSuítes com 200 Uhs e 73.000 diárias disponíveis por ano, 28% de toda oferta competitiva
- O set competitivo possui um total de 262.435 quartos disponíveis no ano
- Estimamos, conservadoramente, que a participação do hotel na demanda será igual a sua participação na oferta em todos os anos projetados
- Estimamos que o crescimento da demanda será de 3% a.a.

Desempenho Projetado

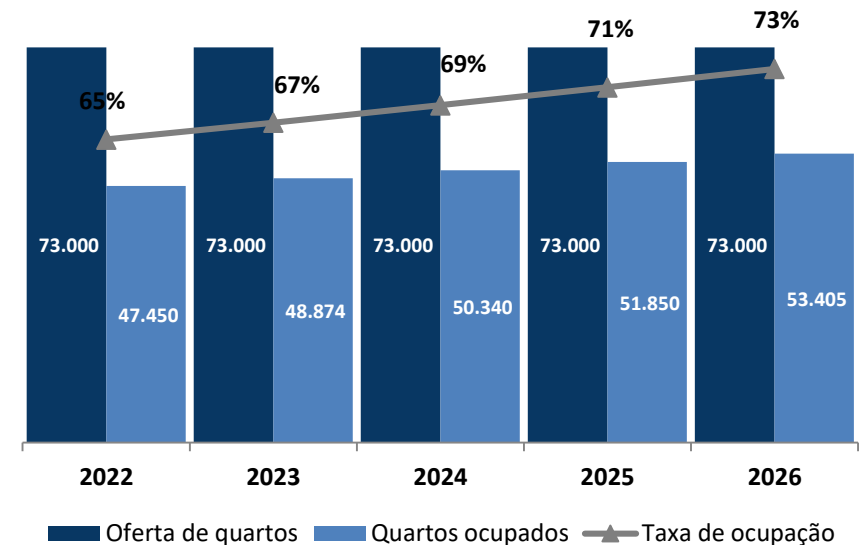
07/2022

Mercado Campos dos Goytacazes	2022	2023	2024	2025	2026
Oferta de quartos (ano)	262.435	262.435	262.435	262.435	262.435
Demanda por quartos (ano)	170.583	175.700	180.971	186.400	191.992
Taxa de ocupação do mercado	65%	67%	69%	71%	73%

eSuítes	2022	2023	2024	2025	2026
Quartos disponíveis	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Participação na oferta	27,82%	27,82%	27,82%	27,82%	27,82%
Quartos da demanda captada	47.450	48.874	50.340	51.850	53.405
Participação na demanda	27,82%	27,82%	27,82%	27,82%	27,82%
Penetração no mercado	100%	100%	100%	100%	100%
Taxa de ocupação do hotel	65%	67%	69%	71%	73%

Taxa de Ocupação

07/2022



Análise da diária média

- Apresentamos as taxas de ocupação, diária média líquida de impostos, (ISS/PIS/COFINS) REVPAR e Receita de quartos realizadas pela Atlantica Hotels de 12/2020 a 06/2022
- Essa informação foi obtida no Demonstrativos de Resultados do Hotel fornecidos pela administradora que serviram de base para as projeções desse trabalho
- Os aumentos de quartos ocupados e o tempo de estadia fizeram baixar os valores de diárias, que estimamos será aumentada em 8%, em 2022

eSuítes

07/2022

eSuítes	Quartos			Ocupação		Diária	REVPAR	Receita
	Dia	Mês	Ocupados	%	Média	Quartos		
dez/20	200	6.200	4.000	64,52%	R\$ 192,99	R\$ 124,52	R\$ 772.006	
jan/21	200	6.200	4.379	70,63%	R\$ 210,77	R\$ 148,86	R\$ 922.956	
fev/21	200	5.600	4.706	84,04%	R\$ 184,63	R\$ 155,16	R\$ 868.874	
mar/21	200	6.200	4.854	78,29%	R\$ 219,39	R\$ 171,76	R\$ 1.064.908	
abr/21	200	6.000	4.266	71,10%	R\$ 243,15	R\$ 172,88	R\$ 1.037.275	
mai/21	200	6.200	4.198	67,71%	R\$ 282,48	R\$ 191,26	R\$ 1.185.838	
jun/21	200	6.000	4.344	72,40%	R\$ 253,49	R\$ 183,53	R\$ 1.101.164	
jul/21	200	6.200	4.150	66,94%	R\$ 269,90	R\$ 180,67	R\$ 1.120.146	
ago/21	200	6.200	4.467	72,05%	R\$ 268,20	R\$ 193,24	R\$ 1.198.096	
set/21	200	6.000	4.379	72,98%	R\$ 247,99	R\$ 180,98	R\$ 1.085.889	
out/21	200	6.200	4.279	69,02%	R\$ 263,27	R\$ 181,71	R\$ 1.126.585	
nov/21	200	6.000	4.175	69,58%	R\$ 276,10	R\$ 192,11	R\$ 1.152.658	
dez/21	200	6.200	4.163	67,15%	R\$ 276,41	R\$ 185,61	R\$ 1.150.763	
jan/22	200	6.200	4.954	79,90%	R\$ 268,35	R\$ 214,41	R\$ 1.329.338	
fev/22	200	5.600	4.122	73,60%	R\$ 268,60	R\$ 197,69	R\$ 1.107.081	
mar/22	200	6.200	4.855	78,30%	R\$ 222,47	R\$ 174,20	R\$ 1.080.017	
abr/22	200	6.000	3.444	57,40%	R\$ 262,71	R\$ 150,80	R\$ 904.770	
mai/22	200	6.200	3.509	56,60%	R\$ 261,43	R\$ 147,97	R\$ 917.421	
jun/22	200	6.000	3.738	62,30%	R\$ 216,13	R\$ 134,65	R\$ 807.901	
2021	200	115.400	80.982	70,18%	R\$ 246,15	R\$ 172,74	R\$ 19.933.686	

Fonte: Administradora

Dados operacionais

- Na projeções abaixo a primeira coluna representa o realizado em 2021 O ano de 2022 foi projetado com base no realizado até junho e foi ajustado pela redução da demanda da Petrobrás
- Valor de diária média 2022: R\$285,51, com café da manhã, aumento real de 8%, com a redução da demanda. Nos demais anos estimado 1% de aumento real
- Para a elaboração dessas projeções a Cohotel levou em consideração o atual momento econômico do país, a condição atípica da demanda da Cidade e estimou a recuperação da diária dos hotéis a partir de 2022, com redução das taxas de ocupação de 2022 a 2024

R\$ Constantes

Resumo das projeções operacionais

Dados Operacionais	Quartos	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Apartamentos Dia	200							
Apartamentos disponíveis ano		73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Apartamentos ocupados		52.360	47.450	48.874	50.340	51.850	53.405	53.405
% de ocupação		71,73%	65,00%	66,95%	68,96%	71,03%	73,16%	73,16%
Total de hóspedes por quarto ocupado	1,05044x	55.001	49.843	52.360	52.879	54.465	56.099	56.099
Diária média Bruta		R\$ 263,9	R\$ 285,1	R\$ 287,9	R\$ 290,8	R\$ 293,7	R\$ 296,6	R\$ 299,6
Crescimento anual			8%	1%	1%	1%	1%	1%

Fonte: CoHotel Hotelaria

Realizado e projeção de receitas, despesas e resultado

Demonstrativo de resultado consolidado



Receita Operacional

R\$ constantes

Demonstrativo de Resultado	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Receita Líquida	13.218.168	13.457.128	13.999.450	14.563.628	15.150.542	15.761.109	15.303.380
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)	R\$ 189,3	R\$ 185,3	R\$ 192,8	R\$ 200,5	R\$ 208,6	R\$ 217,0	R\$ 219,2
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)	R\$ 252,4	R\$ 283,6	R\$ 286,4	R\$ 289,3	R\$ 292,2	R\$ 295,1	R\$ 286,6
1.1 Receita de Quartos	13.820.047	13.526.015	14.071.113	14.638.179	15.228.097	15.841.790	16.000.208
% de ocupação	72%	65%	67%	69%	71%	73%	73%
Apartamentos ocupados	52.360	47.450	48.874	50.340	51.850	53.405	53.405
Diária média Bruta	R\$ 263,9	R\$ 285,1	R\$ 287,9	R\$ 290,8	R\$ 293,7	R\$ 296,6	R\$ 299,6
1.2 Locação de Salas/Espaços Públicos	144.629	141.552	147.256	153.191	159.364	165.787	167.445
% receita Quartos	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,05%	1,05%	1,05%
1.3 Outras Receitas	132.927	130.099	135.342	140.796	146.470	152.373	153.897
Valor/uh Ocupada	R\$ 2,54	R\$ 2,85	R\$ 2,88	R\$ 2,91	R\$ 2,94	R\$ 2,97	R\$ 3,00
1.4 ISS sobre diárias	463.896	454.027	472.324	491.359	511.160	531.760	537.078
% receita Quartos	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
1.4 Impostos e reduções e perdas de credito	(1.343.332)	(794.565)	(826.586)	(859.897)	(894.551)	(930.601)	(1.555.247)
% receita bruta	-9,23%	-5,58%	-5,58%	-5,58%	-5,58%	-5,58%	-9,23%

2027 término isenção do PIS/COFINS

Realizado e projeção de receitas, despesas e resultado

Demonstrativo de resultado consolidado



Resultado Operacional

R\$ constantes

Demonstrativo de Resultado	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2. Custos e Despesas operacionais	5.459.305	5.426.050	5.708.999	5.958.022	6.247.488	6.554.818	6.695.471
% da receita líquida	41,3%	40,3%	40,8%	40,9%	41,2%	41,6%	43,8%
2.1 Custos diretos	1.286.641	1.214.987	1.323.854	1.389.746	1.486.434	1.589.915	1.651.134
% da receita Líquida	9,7%	9,0%	9,5%	9,5%	9,8%	10,1%	10,8%
2.2 Salários e Encargos Sociais	1.594.476	1.642.310	1.691.579	1.742.327	1.794.596	1.848.434	1.903.887
% da receita Líquida	12,1%	12,2%	12,1%	12,0%	11,8%	11,7%	12,4%
2.3 Outras despesas operacionais	2.578.189	2.568.754	2.693.565	2.825.949	2.966.458	3.116.469	3.140.449
% da receita Líquida	19,5%	19,1%	19,2%	19,4%	19,6%	19,8%	20,5%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	7.758.863	8.031.077	8.290.451	8.605.605	8.903.054	9.206.291	8.607.909
% da receita líquida	58,7%	59,7%	59,2%	59,1%	58,8%	58,4%	56,2%

2027 término isenção do PIS/COFINS

Realizado e projeção de receitas, despesas e resultado

Demonstrativo de resultado consolidado



Gastos de Capital

R\$ constantes

Demonstrativo de Resultado	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
4. Gastos de Capital	1.466.829	1.541.393	1.733.018	1.942.458	2.011.579	2.082.782	1.999.810
% da receita líquida	11,1%	11,5%	12,4%	13,3%	13,3%	13,2%	13,1%
4.1 Taxas de Administração	1.027.275	1.072.250	1.109.034	1.151.833	1.193.316	1.235.851	1.166.859
% da receita líquida	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Taxa Basica Administração	R\$ 264.363	R\$ 269.143	R\$ 279.989	R\$ 291.273	R\$ 303.011	R\$ 315.222	R\$ 306.068
% receita líquida	2%	2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxa de Incentivo	R\$ 762.912	R\$ 803.108	R\$ 829.045	R\$ 860.561	R\$ 890.305	R\$ 920.629	R\$ 860.791
% Lucro Operacional bruto	10%	10%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
4.2 Reserva de Reposição de Ativos	139.418	269.143	419.983	582.545	606.022	630.444	612.135
% da receita líquida	1%	2%	3%	4%	4%	4%	4%
4.3 IPTU/Gastos Propiedade	162.771	200.000	204.000	208.080	212.242	216.486	220.816
Valor por Uh	R\$ 814	R\$ 1.000	R\$ 1.020	R\$ 1.040	R\$ 1.061	R\$ 1.082	R\$ 1.104
Crescimento - Inflação		2%	2%	2%	2%	2%	2%
4.4 Despesas Pré Operacionais Financeiras	137.366	-	-	-	-	-	-
Valor por Uh		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Crescimento - Inflação		1%	1%	1%	1%	1%	1%

2027 término isenção do PIS/COFINS

Realizado e projeção de receitas, despesas e resultado

Demonstrativo de resultado consolidado



Resultado final antes do IR

R\$ constantes

Demonstrativo de Resultado	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Apartamentos Dia	200						
Apartamentos disponíveis ano	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
% de ocupação	71,73%	65,00%	66,95%	68,96%	71,03%	73,16%	73,16%
Total de hóspede por quarto ocupado	1,05044x	55.001	49.843	52.360	52.879	54.465	56.099
Diária média Bruta	R\$ 263,9	R\$ 285,1	R\$ 287,9	R\$ 290,8	R\$ 293,7	R\$ 296,6	R\$ 299,6
Crescimento anual		8%	1%	1%	1%	1%	1%
1. Receita Líquida	13.218.168	13.457.128	13.999.450	14.563.628	15.150.542	15.761.109	15.303.380
2. Custos e Despesas operacionais	5.459.305	5.426.050	5.708.999	5.958.022	6.247.488	6.554.818	6.695.471
% da receita líquida	41,3%	40,3%	40,8%	40,9%	41,2%	41,6%	43,8%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	7.758.863	8.031.077	8.290.451	8.605.605	8.903.054	9.206.291	8.607.909
4. Gastos de Capital	1.466.829	1.541.393	1.733.018	1.942.458	2.011.579	2.082.782	1.999.810
% da receita líquida	11,1%	11,5%	12,4%	13,3%	13,3%	13,2%	13,1%
5. Resultado líquido antes do IR EBITDA	6.292.033	6.489.684	6.557.434	6.663.147	6.891.474	7.123.509	6.608.099
% da receita líquida	47,6%	48,2%	46,8%	45,8%	45,5%	45,2%	43,2%
6. Indicadores							
6.1 Resultado por unidade Tipo 1	R\$ 33.082	R\$ 34.121	R\$ 34.477	R\$ 35.033	R\$ 36.234	R\$ 37.454	R\$ 34.744
6.2 Resultado por unidade Tipo 2	R\$ 33.010	R\$ 34.047	R\$ 34.403	R\$ 34.957	R\$ 36.155	R\$ 37.372	R\$ 34.668
6.3 Resultado por unidade Tipo 3	R\$ 33.383	R\$ 34.432	R\$ 34.791	R\$ 35.352	R\$ 36.564	R\$ 37.795	R\$ 35.060
6.4 Resultado por unidade Tipo 4	R\$ 40.545	R\$ 41.819	R\$ 42.255	R\$ 42.937	R\$ 44.408	R\$ 45.903	R\$ 42.582
6.5 Resultado por unidade Tipo 5	R\$ 53.878	R\$ 55.571	R\$ 56.151	R\$ 57.056	R\$ 59.011	R\$ 60.998	R\$ 56.585
6.6 Resultado por unidade Tipo 6	R\$ 54.352	R\$ 56.059	R\$ 56.645	R\$ 57.558	R\$ 59.530	R\$ 61.535	R\$ 57.082

Fonte: CoHotel

Realizado e projeção de receitas, despesas e resultado



Demonstrativo de resultado consolidado

Receitas Operacionais

- Hospedagem:
 - Receita proveniente da venda de diárias – foi utilizado um reajuste médio de 5,56% a.a. nos valores unitários
- Alimentos e Bebidas:
 - Operação terceirizada
- Outras receitas:
 - Telefonia, lavanderia, garagem e outras - foi utilizado R\$ 2,54 /quarto ocupado com um reajuste médio de 1% a.a. nos valores
 - Aluguel de Salas 1% da receita bruta de quartos
- Impostos incidentes sobre as receitas:
 - ISS sobre a receita de hospedagem
 - PIS e COFINS sobre a receita bruta -isenção PERSE Lei 14 148 2021 a partir de 05/2022 até 12/2026

Custos e Despesas Operacionais

- Custos diretos:
 - Custo com café da manhã e serviços terceirizados, como lavanderia, telefonia e garagem
- Salários e encargos sociais:
 - Gastos com os salários e encargos sociais dos colaboradores dos hotéis - foi utilizado um reajuste médio de 3% a.a. nos valores
- Outras despesas operacionais:
 - Todos os outros gastos operacionais com habitações, Alimentos e bebidas, despesas administrativas, marketing e vendas, manutenção e utilidades - foi utilizado um reajuste médio de 1% a.a. nos valores fixos

Gastos de capital

- Taxa de administração da Administradora conforme estabelecido no contrato:
 - Taxa Básica de Administração – 2% da Receita líquida total
 - Taxa de Incentivo– 10% do Lucro Operacional Bruto -GOP
- Reserva de reposição de ativos – 1% a 4% da Receita líquida total
- IPTU e seguros da propriedade

Custos para aquisição de um imóvel

- A compra de um imóvel envolve uma série de trâmites burocráticos, que por sua vez dão origem a vários custos que elevam o valor inicialmente estimado
- Esses custos são divididos em três principais itens: ITBI, Escritura e Registro do imóvel e serão pagos somente na entrega das chaves, ou quando o proprietário passa a ter a posse do imóvel.
 - ITBI - Pago pelo comprador do imóvel, o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é cobrado sempre que há transferência de propriedade. A taxa é definida pela prefeitura do município onde o bem está localizado. Na cidade a alíquota do ITBI corresponde a **1%** do valor do imóvel
 - Escritura – Quando se compra um imóvel há sempre a necessidade da confecção de uma nova escritura. O valor é definido pelo Tabelionato de Notas e varia conforme o preço final do bem. Para a presente análise estimamos um valor de emolumentos pra escritura de 0,5% do valor final do imóvel
 - Registro do imóvel - O registro é peça fundamental na compra de imóvel, já que é requisito para a confecção da escritura e varia também conforme o preço total o imóvel. Para a presente análise estimamos um valor de emolumentos pra escritura de 0,4% do valor final do imóvel

TIPO	Qtde	M ²	M ² total	Fração %	Valor da unidade	ITBI	Escritura	Registro	Custo Final
1	60	23,05	1.383,00	0,5257%	R\$ 248.805	R\$ 2.488	R\$ 1.244	R\$ 995	R\$ 253.533
2	10	23,06	230,60	0,5259%	R\$ 251.370	R\$ 2.514	R\$ 1.257	R\$ 1.005	R\$ 256.146
3	30	23,26	697,80	0,5305%	R\$ 251.072	R\$ 2.511	R\$ 1.255	R\$ 1.004	R\$ 255.843
4	20	28,25	565,00	0,6443%	R\$ 308.079	R\$ 3.081	R\$ 1.540	R\$ 1.232	R\$ 313.932
5	20	37,54	750,80	0,8562%	R\$ 413.568	R\$ 4.136	R\$ 2.068	R\$ 1.654	R\$ 421.425
6	20	37,87	757,40	0,8637%	R\$ 438.633	R\$ 4.386	R\$ 2.193	R\$ 1.755	R\$ 446.967
	160		4.384,60						

Custos para aquisição de um imóvel

O cálculo da rentabilidade do hotel em estudo será realizado sob a perspectiva do comprador da unidade e para isso utilizamos o cálculo da TIR (Taxa interna de retorno), que julgamos ser a melhor maneira para calcular a rentabilidade de um investimento e adotamos as seguintes premissas:

Preço de venda final definido pelos incorporadores em junho de 2021, que contempla a unidade mobiliada e equipada, incluindo despesas de pré-abertura e capital de giro – valor à vista

Ao final do 10º ano de operação, foi calculado o valor da perpetuidade do investimento utilizando uma taxa de desconto de 10% a.a., totalizando um *Cap Rate mensal* aproximado de 0,83% a.m. ($Valor\ do\ imóvel(Valor\ da\ perpetuidade) = \frac{Valor\ a\ ser\ distribuído\ no\ ano\ n+1}{taxa\ de\ desconto\ anual\ (Cap\ rate\ anual)}$)

De acordo com o índice FipeZap, que informa o preço médio de aluguel e compra de apartamentos no Rio de Janeiro-RJ, a rentabilidade média obtida por proprietários de imóveis com aluguéis foi de 4,28% a.a., em junho de 2022

O cálculo leva em consideração a estimativa anual de receitas e despesas sem inflação, tratando-se, portanto, de uma TIR em valores reais

Cálculo do VPL – para o cálculo do valor presente líquido utilizamos como taxa de desconto o valor de 8% a.a., o que já considera um prêmio acima da taxa média de rentabilidade de 4,28% a.a. obtida por proprietários de imóveis com aluguéis no Rio de Janeiro-RJ

TIPO	Qtde	M ²	M ² total	Fração %	Valor da unidade	ITBI	Escritura	Registro	Custo Final
1	60	23,05	1.383,00	0,5257%	R\$ 248.805	R\$ 2.488	R\$ 1.244	R\$ 995	R\$ 253.533
2	10	23,06	230,60	0,5259%	R\$ 251.370	R\$ 2.514	R\$ 1.257	R\$ 1.005	R\$ 256.146
3	30	23,26	697,80	0,5305%	R\$ 251.072	R\$ 2.511	R\$ 1.255	R\$ 1.004	R\$ 255.843
4	20	28,25	565,00	0,6443%	R\$ 308.079	R\$ 3.081	R\$ 1.540	R\$ 1.232	R\$ 313.932
5	20	37,54	750,80	0,8562%	R\$ 413.568	R\$ 4.136	R\$ 2.068	R\$ 1.654	R\$ 421.425
6	20	37,87	757,40	0,8637%	R\$ 438.633	R\$ 4.386	R\$ 2.193	R\$ 1.755	R\$ 446.967
160			4.384,60						

Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento

Rentabilidade do comprador da unidade

R\$ constantes - 2027 término isenção do PIS/COFINS

Tipo 1		Área privativa m ²	23,05	
Valor final à vista: R\$ 253.533		Fração Ideal		0,5257%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(253.533)	-	(253.533)	(253.533)
2023	-	34.477	34.477	(219.055)
2024	-	35.033	34.477	(184.578)
2025	-	36.234	35.033	(149.545)
2026	-	37.454	36.234	(113.311)
2027	-	34.744	37.454	(75.857)
2028	-	34.744	34.744	(41.114)
2029	-	34.744	34.744	(6.370)
2030	-	34.744	34.744	28.374
2031	347.438	34.744	382.181	410.555
Total	93.905	282.173	410.555	

TIR Real 15,98%

VPL @ 8%a.a. R\$ 129.636

Tipo 2		Área privativa m ²	23,06	
Valor final à vista: R\$ 256.146		Fração Ideal		0,5259%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(256.146)	-	(256.146)	(256.146)
2023	-	34.047	34.047	(222.099)
2024	-	34.403	34.403	(187.697)
2025	-	34.957	34.957	(152.739)
2026	-	36.155	36.155	(116.584)
2027	-	34.668	34.668	(81.916)
2028	-	34.668	34.668	(47.248)
2029	-	34.668	34.668	(12.579)
2030	-	34.668	34.668	22.089
2031	346.684	34.668	381.352	403.442
Total	90.538	312.904	403.442	

TIR Real 15,61%

VPL @ 8%a.a. R\$ 124.417

Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento



Rentabilidade do comprador da unidade

R\$ constantes - 2027 término isenção do PIS/COFINS

Tipo 3		Área privativa m²	23,26	
Valor final à vista: R\$ 255.843		Fração Ideal		0,5305%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(255.843)	-	(255.843)	(255.843)
2023		34.432	34.432	(221.410)
2024		34.791	34.791	(186.619)
2025		35.352	35.352	(151.267)
2026		36.564	36.564	(114.703)
2027		35.060	35.060	(79.643)
2028		35.060	35.060	(44.582)
2029		35.060	35.060	(9.522)
2030		35.060	35.060	25.538
2031	350.603	35.060	385.663	411.202
Total	94.761	316.441	411.202	

TIR Real 15,85%

VPL @ 8%a.a. R\$ 128.786

Tipo 4		Área privativa m²	28,25	
Valor final à vista: R\$ 313.932		Fração Ideal		0,6443%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(313.932)	-	(313.932)	(313.932)
2023		41.819	41.819	(272.113)
2024		42.255	42.255	(229.858)
2025		42.937	42.937	(186.921)
2026		44.408	44.408	(142.514)
2027		42.582	42.582	(99.932)
2028		42.582	42.582	(57.350)
2029		42.582	42.582	(14.768)
2030		42.582	42.582	27.814
2031	425.818	42.582	468.400	496.214
Total	111.886	384.328	496.214	

TIR Real 15,65%

VPL @ 8%a.a. R\$ 153.449

Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento



Rentabilidade do comprador da unidade

R\$ constantes - 2027 término isenção do PIS/COFINS

Tipo 5		Área privativa m²	37,54	
Valor final à vista: R\$ 421.425		Fração Ideal		0,8562%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(421.425)	-	(421.425)	(421.425)
2023		55.571	55.571	(365.855)
2024		56.151	56.151	(309.704)
2025		57.056	57.056	(252.647)
2026		59.011	59.011	(193.636)
2027		56.585	56.585	(137.051)
2028		56.585	56.585	(80.466)
2029		56.585	56.585	(23.881)
2030		56.585	56.585	32.704
2031	565.849	56.585	622.434	655.137
Total	144.423	510.714	655.137	

TIR Real 15,45%

VPL @ 8%a.a. R\$ 199.969

Tipo 6		Área privativa m²	37,87	
Valor final à vista: R\$ 446.967		Fração Ideal		0,8637%
Anos	Capital Investido / Perpetuidade	Resultado Hotel	Fluxo de Caixa	
2022	(446.967)	-	(446.967)	(446.967)
2023		56.059	56.059	(390.907)
2024		56.645	56.645	(334.263)
2025		57.558	57.558	(276.705)
2026		59.530	59.530	(217.175)
2027		57.082	57.082	(160.092)
2028		57.082	57.082	(103.010)
2029		57.082	57.082	(45.928)
2030		57.082	57.082	11.154
2031	570.823	57.082	627.905	639.059
Total	123.856	515.203	639.059	

TIR Real 14,48%

VPL @ 8%a.a. R\$ 181.507

Comparação entre taxa de capitalização projetada para o empreendimento e a de empreendimentos hoteleiros semelhantes em operação no mercado

- Os hotéis que compõem o mercado são investimentos patrimoniais e não tiveram suas unidades vendidas no mercado imobiliário, sendo assim não foi possível realizar uma análise comparativa de taxa de capitalização projetada para o empreendimento com empreendimentos similares em operação no mercado
- Como são propriedades privadas, e não dispõe de informações públicas, não foi possível evidenciar as duas variáveis necessárias para calcular a taxa de capitalização dos empreendimentos similares no mercado; 1-valor da unidade e; 2- remuneração anual da unidade, já que os proprietários dos hotéis no mercado não se dispuseram a informar tais valores

- A CoHotel considerou para processo interno de aprovação

1. Estudo de Mercado da Cidade

- **Análise econômica da região:** Condições macroeconômicas, principais indicadores sociais e econômicos e potenciais geradores de demanda
 - **Análise do empreendimento:** Avaliação da localização e da formatação
 - **Análise do mercado:** Avaliação da oferta e demanda hoteleira atual e projeção desses indicadores para os próximos anos
 - **Análise do Fluxo de Caixa –:** Análise do realizado 2021 e até 06 de 2022 e projeção dos principais indicadores operacionais 2022 até 2027
 - **Análise do investimento:** Cálculo da taxa de retorno para o investidor com base nos fluxos de caixa projetados
- As informações obtidas do Contratante e da Atlantica Hotels e confirmadas
 - Análises dos demonstrativos de resultado 2020 a 2022 período da Atlantica Hotels
 - Desempenho do empreendimento em Estudo no mercado.
 - Realizado e estimados pela equipe da CoHotel considerando sua performance competitiva no mercado
 - A Pandemia da Covid19 aumentou a demanda a partir de setembro de 2020, uma vez que os funcionários embarcados da Petrobrás ficavam 28 dias de quarentena (14 dias na chegada e 14 dias na volta).
 - Essa condição durou até março de 2022, quando se passou a captar a demanda normal da Cidade

2. Projeções de Receitas e Despesas

- Resultados contábeis não auditados de 2020 2021 e 2022
- As projeções de receitas, despesas e resultados consideraram o perfil do produto mencionado acima e tiveram a concordância da Administradora Atlantica Hotels

Parecer sobre a qualidade do projeto

- A qualidade de um empreendimento hoteleiro pode ser definida de acordo com as seguintes características: Localização, bandeira e administradora hoteleira, formatação do produto e mercado

Localização:

- O hotel está situado em um dos melhores bairros da Cidade, com fácil acesso as empresas e vida noturna

Bandeira e Administradora

- O empreendimento de Bandeira eSuites da Atlantica Hotels é a operadora e franqueadora de hotéis no Brasil
- Os padrões e o desempenho comercial da marca e da administradora são bastante adequados para manter taxas de ocupação e lucratividade ao hotel


Formatação do produto

- A Categoria do Hotel, o número de quartos e áreas sociais estão em linha com esse objetivo. Um hotel de outra categoria, com o número de quartos maior ou menor, poderia não ser a melhor opção para a maximização de rentabilidade do investimento

Mercado

Diferentemente da maioria das cidades de demanda de negócios, Campos experimentou aumento nas taxas de ocupação , já comentado

Com o fim da pandemia esta demanda utilizará menos o hotel, porém espera-se aumento real da diária média

 – A rentabilidade média esperada para o hotel de cerca de 15,5% a.a. em termos reais

Principais executivos responsáveis pelo estudo

Jorge Luiz Duarte

- Possui mais de 40 anos de experiência exclusiva no mercado hoteleiro brasileiro
- Foi durante 15 anos o principal executivo da Soteconti Horwath & Horwath no Brasil, empresa especialista e pioneira em auditoria e consultoria para hotéis no Brasil Entre 1981 e 1983, gerenciou a área financeira de 3 Hotéis na Angola
- Entre 1989 e 1997 trabalhou como consultor independente para diversos projetos hoteleiros,
- Em 1998, se torna o diretor de desenvolvimento do Grupo Posadas / Caesar Park para Brasil. Foi responsável pelo desenvolvimento dos cinco primeiros hotéis do grupo no país
- Entre 2002 e 2005 atuou como consultor para assuntos de investimento hoteleiro para empresas como Colliers International e BSH
- Desde 2005 está a frente da CoHotel Consultoria Hoteleira

Roberto Duarte

- Formado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP
- Possui experiência no mercado financeiro, onde atuou como analista de empresas na corretora Link Investimentos e no Banco de Investimento ABC
- Ingressou na CoHotel em 2012, sendo o sócio responsável pelo desenvolvimento dos estudos de mercado e viabilidade econômica e estatísticas

Estudos realizados nos últimos 3 anos

- Estudos de mercado e estatísticas operacionais realizados nos últimos 5 anos:
 - Projeto hoteleiro em Botucatu
 - Projeto hoteleiro em São José do Rio Preto
 - Projeto hoteleiro Go Inn Aurora Upcon (CVM)
 - Projeto hoteleiro Criciúma
 - Projeto hoteleiro Chapecó
 - Projeto hoteleiro Blumenau
 - Projeto hoteleiro LED Águas Claras Intercity (CVM)
 - Projeto hoteleiro em Cariacica
 - Projeto hoteleiro Macaé
 - Projeto hoteleiro Go Inn BH (CVM)
 - Projeto hoteleiro Tulip Inn BH (CVM)
 - Projeto hoteleiro Ibis Budget BH (CVM)
 - Projeto hoteleiro Miguel Sutil – São Paulo
 - Projeto hoteleiro Infinity Passo Fundo (CVM)
 - Projeto hoteleiro em Campos dos Goytacazes
 - Projeto hoteleiro em Santa Maria
 - Projeto hoteleiro em Ribeirão Preto
 - Projeto hoteleiro Ponta Grossa
 - Projeto hoteleiro Sorocaba
 - Projeto hoteleiro Botafogo, Rio de Janeiro (CVM)
 - Projeto hoteleiro Guarapuava
 - Projeto hoteleiro Petrolina
 - Projeto hoteleiro Beach Park
 - Projeto hoteleiro Campinas (CVM)
 - Projeto hoteleiro Anápolis
 - Projeto hoteleiro Goiânia (CVM)
 - Projeto hoteleiro Fortaleza
 - Projeto hoteleiro Curitiba (CVM)
 - Projeto hoteleiro Florianópolis
 - Projeto hoteleiro no Rio de Janeiro

Relacionamento com o ofertante

- A CoHotel, seus sócios, administradores e funcionários não são titulares ou possuem a intenção de adquirir o CIC hoteleiro objeto da oferta.
- A CoHotel, seus sócios, administradores e funcionários não têm conflito de interesse que lhes diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções para a elaboração do presente estudo.
- A CoHotel recebeu a título de honorários para a realização do presente Estudo de viabilidade econômico financeira o valor de R\$20.000,00 exclusivamente como componente fixo, não possuindo nenhum contingente ou variável de sua remuneração.
- Recebeu ainda R\$ 30.000, relativo aos estudo realizados em 2015 e 2020
- Todos os valore recebidos foram penas para pagamento dos estudos de viabilidade realizados

São Paulo, 22 de setembro de 2022



Responsável pelo relatório

Roberto M. R. Duarte

Sócio Diretor



Jorge Luiz C. Duarte

Sócio Diretor

- Esta apresentação refere-se a um estudo de viabilidade para uma propriedade específica e não representa um relatório de avaliação econômica.
- As informações contidas nesta apresentação são meramente informativas e não se constituem em qualquer tipo de oferta de investimentos, convite ou venda e nem aconselhamento ou sugestão de investimento. Os investidores devem buscar aconselhamento profissional com relação aos aspectos tributários, regulatório e outros que sejam relevantes à sua condição específica, sendo que o presente material não foi elaborado com esta finalidade.
- Por se tratar de um empreendimento hoteleiro ressaltamos que a viabilidade econômica e ou valor de mercado do mesmo tem uma relação direta com a qualidade da administração do hotel. Destacamos que as projeções financeiras apresentadas neste estudo baseiam-se em um desenvolvimento responsável e administração competente, e que qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste estudo estão baseadas nas condições econômicas da área de mercado analisada e foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso. No entanto potenciais investidores devem considerar que existem fatores de riscos que podem afetar de maneira adversa estas estimativas.
- Ressaltamos que: (i) os dados e informações aqui contidos não devem servir como base exclusiva para tomadas de decisões de investimento, que somente deverão ser executadas após a compreensão dos riscos envolvidos e da análise de seus objetivos pessoais, e (ii) os resultados e eventuais rentabilidades verificadas no passado para determinado produto, modalidade de investimento ou em algum segmento econômico não representam garantia de desempenho ou rentabilidade futura.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário no relatório
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento, e que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídas para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste estudo ou a data de inspeção da propriedade.
- A CoHotel, seus administradores e funcionários isentam-se de responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente das informações contidas nesta apresentação. As informações utilizadas para a elaboração deste relatório foram consideradas como de procedência idônea pela CoHotel, no entanto, esta não se responsabiliza por eventuais inexatidões, omissões ou erros cometidos por suas fontes. Esta apresentação não deverá ser reproduzida, distribuída ou publicada sob qualquer propósito e seu conteúdo pode ser revisto ou alterado pela CoHotel a qualquer tempo independente de notificação ou justificativa.
- A CoHotel não possui nenhum tipo de benefício sobre o sucesso ou não das vendas das unidades dos hotéis

- **A&B:** Alimentos e Bebidas
- **Hotel Asset Management:** Gestão estratégica do ativo hoteleiro
- **Cap Rate:** *Capitalization Rate* - taxa de retorno = $\frac{\text{rentabilidade de um negócio}}{\text{valor de mercado}}$
- **DRE:** Demonstração do Resultado do Exercício
- **FOHB:** Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil
- **GOP:** Sigla em inglês para *Gross Operational Profity* – Lucro Bruto Operacional
- **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano
- **Occ:** Taxa de ocupação média do hotel
- **PIB:** Produto Interno Bruto
- **Reserva de reposição de ativos:** percentual da receita total do empreendimento hoteleiro, destinada à manutenção e renovação dos ativos
- **RevPAR:** Sigla em inglês para *Revenue per Available Room* – Receita por quarto disponível
- **SWOT:** Sigla em inglês para *strengths, weaknesses, opportunities and threats* – forças, fraquezas, oportunidades e ameaças
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno
- **Taxa de performance:** Fonte de remuneração da administradora hoteleira, calculado como um percentual do GOP auferido pelo hotel
- **UH:** Unidade habitacional
- **Utilidades:** Gastos com água , energia e gás



Jorge Luiz C. Duarte
jduarte@cohotel.com.br

Roberto M. R. Duarte
roberto@cohotel.com.br

Av. Brigadeiro Luís Antônio 3.530 - CJ 82
São Paulo - SP – 01402-001
Tel: (11) 2539-9422