

# Análise de viabilidade hoteleira

*DoubleTree by Hilton Pontal, Porto Alegre - RS*

*Elaborado para Melnick-Even*

*02 de outubro de 2018*

Em associação com:

  
**Hotel Invest**

São Paulo, 02 de outubro de 2018.

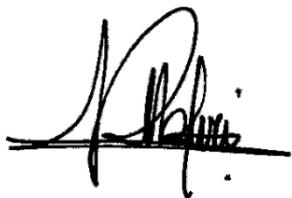
Ref: Estudo de Viabilidade – DoubleTree by Hilton Pontal  
Porto Alegre, Rio Grande do Sul

Apresentamos a seguir a análise simplificada para inserção de um empreendimento hoteleiro na cidade de Porto Alegre. O estudo oferece um diagnóstico da propriedade indicada e do mercado de hospedagem local.

O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.

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

Atenciosamente,  
HVS South America



Rebecca Ribeiro,  
Consulting & Valuation  
rribeiro@hvs.com  
55 11 3093-2743



Pedro Cypriano,  
Sócio Diretor  
pcypriano@hvs.com  
55 11 3093-2743



Diogo Canteras,  
Sócio Diretor  
dcanteras@hvs.com  
55 11 3093-2743

# ÍNDICE

1. Introdução (p. 4)
2. O projeto hoteleiro / Escolha da operadora (p. 9)
3. Análise da localização (p. 16)
4. Tendências e perspectivas macroeconômicas (p. 18)
5. Análise do mercado hoteleiro e perspectivas (p. 23)
6. Posicionamento e penetração do hotel (p. 32)
7. DRE Sintético do hotel (p. 34)
8. Estimativa de investimento por parte ideal de 25% da unidade autônoma (p. 36)
9. Taxa Interna de Retorno do empreendimento (p. 45)
10. Taxa de capitalização do projeto (p.50)
11. Considerações finais (p. 54)
12. Condições restritivas (p. 58)
13. Consultores envolvidos no estudo (p. 62)
14. Certificação (p. 66)
15. Glossário (p. 68)
16. Anexo I – Rentabilidade da parte ideal de 25% de unidade autônoma à vista (p. 71)
17. Anexo II – Rentabilidade da parte ideal de 25% de unidade autônoma a prazo (p. 75)

# 1. INTRODUÇÃO

# 1. INTRODUÇÃO

A empresa HVS é líder mundial em consultoria e serviços especializados em hotelaria. Na América do Sul, é representada pela área de consultoria da HotelInvest – fundada em 1999, referência em assessoria de investimento hoteleiro na região.

A HVS/HotelInvest foi contratada para elaborar um Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômica para o DoubleTree by Hilton Pontal, empreendimento hoteleiro de categoria *upper-midscale*, a ser implantado na cidade de Porto Alegre. O grupo empreendedor é a Melnick-Even, construtora e incorporadora que atua no segmento de empreendimentos residenciais e comerciais, com presença nas cidades de Canoas, Eldorado do Sul, Porto Alegre, Rio Grande e Xangri-lá.

O objetivo deste relatório é apresentar as principais conclusões do estudo, o qual oferece um diagnóstico do hotel em desenvolvimento e do mercado de hospedagem na cidade de Porto Alegre. O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

Todas as análises presentes neste relatório foram desenvolvidas entre maio e junho de 2018 e não consideram eventos posteriores a esta data. Valores das projeções em reais de setembro de 2018.

# 1. INTRODUÇÃO

## Metodologia

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

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

- **ANÁLISE DO ENTORNO DO PROJETO.** O local onde o empreendimento será inserido foi analisado sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;
- **ANÁLISE DA DEMANDA DO MERCADO.** A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do empreendimento. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço. Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;
- **ANÁLISE DA OFERTA EXISTENTE E FUTURA.** As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;

# 1. INTRODUÇÃO

## Metodologia

- **ESTIMATIVA DO DESEMPENHO ATUAL DO SETOR.** Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;
- **ANÁLISE DO MACRO AMBIENTE E PROJEÇÃO DE DEMANDA E ADR DO MERCADO.** A área de influência do empreendimento foi analisada para se identificar tendências demográficas e econômicas que possam de alguma maneira impactar na demanda local por hospedagem. Diversos dados secundários foram analisados para entender as perspectivas de crescimento econômico local e seu impacto no mercado hoteleiro da região, levando-se em consideração também o *pipeline* de novos hotéis no mercado;
- **PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO DOUBLETREE BY HILTON PONTAL.** Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, são projetadas as taxas de ocupação e as diárias médias do DoubleTree by Hilton Pontal. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;
- **PROJEÇÕES OPERACIONAIS DO DOUBLETREE BY HILTON PONTAL.** Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos do empreendimento e provê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;
- **ANÁLISE FINANCEIRA DO DOUBLETREE BY HILTON PONTAL.** A avaliação financeira é feita sobre o custo total de implantação e o fluxo de caixa descontado, já que se acredita ser este o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

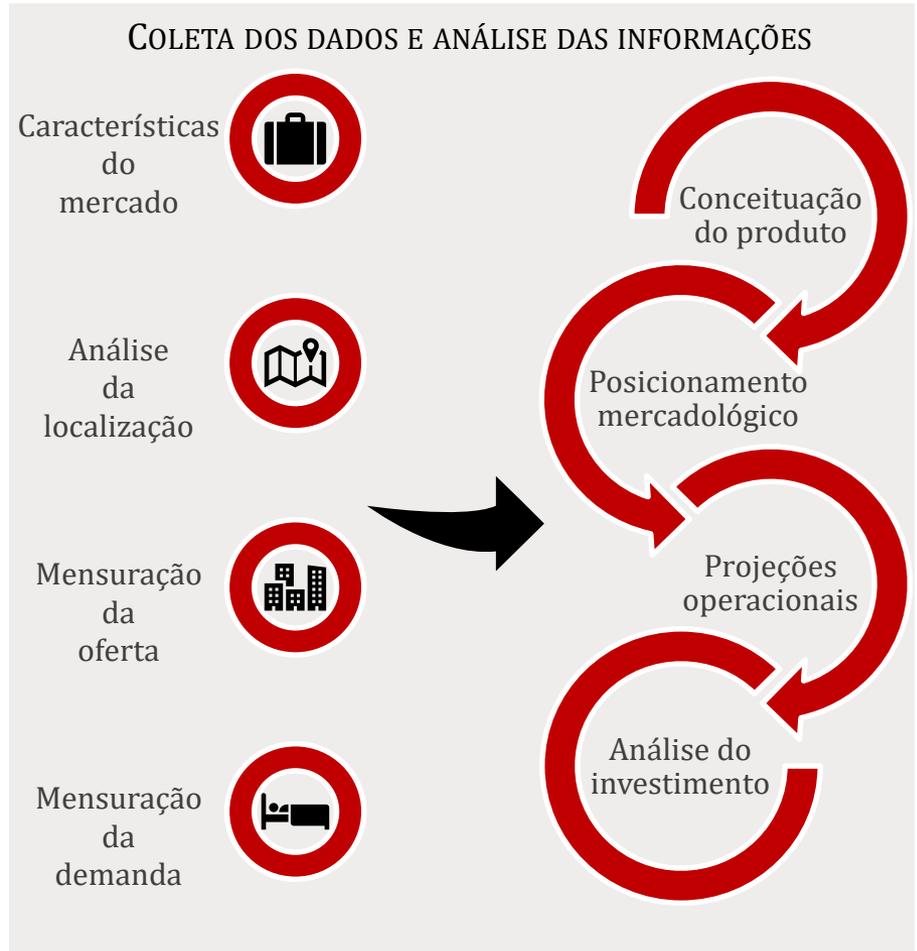
# 1. INTRODUÇÃO

## Metodologia

As projeções de diária média dos hotéis analisados e do DoubleTree by Hilton Pontal são expressas em valores reais de setembro de 2018, líquidas de taxas e impostos – calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros, sem café da manhã.

As etapas descritas anteriormente são realizadas pela equipe de analistas do projeto, sempre acompanhados pelos consultores seniores da empresa. Após a conclusão do estudo, os resultados também são debatidos e validados entre os sócios da HVS, para que as projeções apresentadas reflitam a visão da empresa sobre o cenário mais provável de ocorrência.

**Metodologia internacionalmente aceita, conforme as normas estabelecidas pela entidade norte-americana *Appraisal Institute*.**



## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

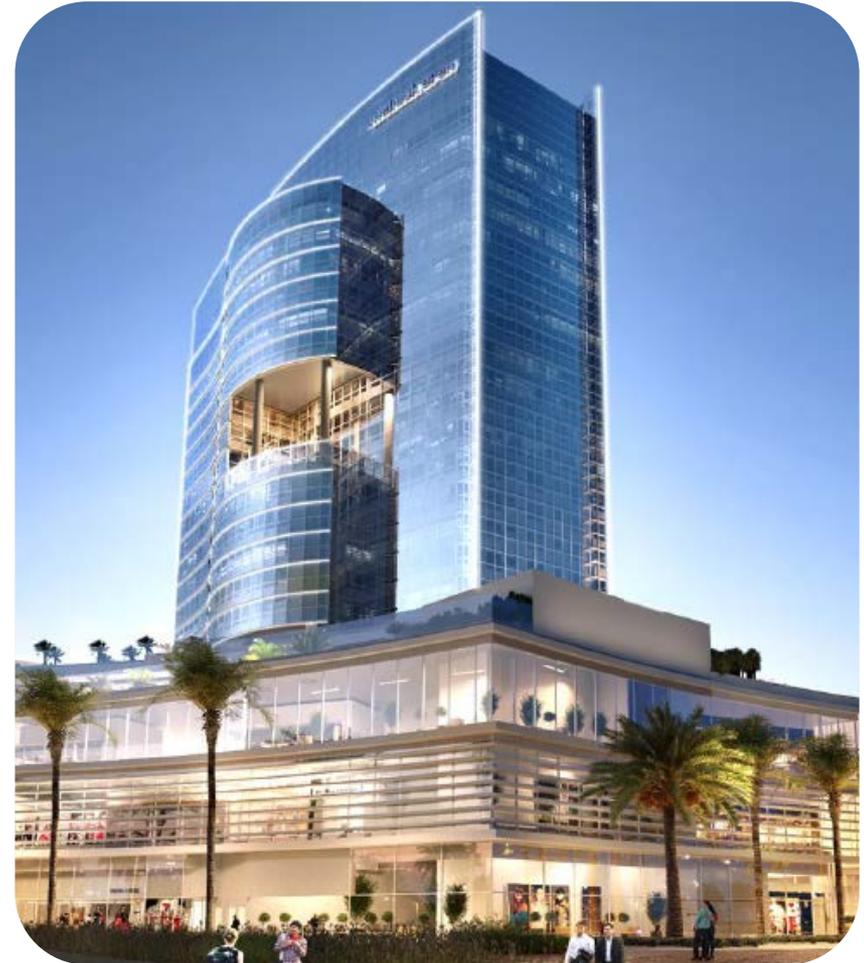
# 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

## *Conceito e características principais*

### Descrição do hotel

- Hotel de padrão *upper-midscale* com a bandeira DoubleTree by Hilton.
- 141 unidades habitacionais – Área privativa média 32,53 m<sup>2</sup>
- Restaurante aberto em todas as refeições, além de *lobby bar*, *room service* 24h e abastecimento à área de eventos.
- *Lobby* com área para leitura, *business center* e *lounge*.
- Área de lazer com piscina e *fitness center*.
- Área privativa total 4.666 m<sup>2</sup>.
- Inauguração prevista – segundo semestre de 2022.
- O hotel estará inserido em um complexo multiuso com shopping, salas comerciais, parque e centro de eventos com capacidade para 800 pessoas em formato auditório.

**Hotel *upper-midscale*, inserido em um grande complexo multiuso de Porto Alegre.**



## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

*Fotos ilustrativas – DoubleTree by Hilton*



## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

### *Complexo imobiliário – Parque do Pontal*

#### O COMPLEXO

Com um terreno de 48 mil metros quadrados, o Parque do Pontal será composto por diversos elementos, tais quais:

- **SHOPPING:** com mais de 160 lojas distribuídas em três pavimentos, contendo uma megaloja da Leroy Merlin e um total de mais de 25 mil m<sup>2</sup> de área bruta de locação.
- **SALAS COMERCIAIS:** Os escritórios serão distribuídos em 12 pavimentos, com 237 salas e uma área privativa total de 9.500 mil metros quadrados.
- **CENTRO DE EVENTOS:** com área útil de 910 metros quadrados e capacidade máxima para 800 pessoas, terá pé direito de 5,40 metros e estacionamento integrado com o Shopping.
- **PARQUE PÚBLICO:** abrangerá uma área verde de mais de 29 mil metros quadrados.

**Complexo agrega conjuntos corporativos, área de eventos, shopping, salas comerciais, hotel e um grande parque.**



## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

*Fotos do complexo imobiliário*



## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

### *A marca e a operadora hoteleira*

**Atlantica:** Segunda maior operadora hoteleira do Brasil, é a administradora dos hotéis da marca DoubleTree by Hilton no país. A Atlantica Hotels é responsável pela administração de 89 hotéis e 15 mil apartamentos, distribuídos em 43 cidades do Brasil. Existem, hoje, 22 hotéis em construção, cerca de 90 em negociação e mais 15 acordos assinados com a operadora. Atualmente, a empresa conta com mais de 5.500 colaboradores e representa 12 bandeiras.

**DoubleTree by Hilton:** A marca DoubleTree by Hilton é uma marca *upper-midscale* da rede norte-americana Hilton. A bandeira possui mais de 500 hotéis e 124 mil apartamentos, estando presente em 41 países. Além dos hotéis já em operação, mais 200 projetos estão em desenvolvimento. Entre as marcas da Hilton, a DoubleTree by Hilton foi a que cresceu mais rapidamente em número de propriedades desde 2007. O número de hotéis deverá crescer nos próximos anos, por conta da parceria entre a Hilton Hotels & Resorts e a Atlantica Hotels.



**Marca bastante reconhecida no mercado internacional.**

**Hotel administrado pela segunda maior operadora hoteleira no Brasil.**

## 2. O PROJETO HOTELEIRO / ESCOLHA DA OPERADORA

### *A Atlantica Hotels*

#### LOCALIZAÇÃO



#### Legenda

-  Hotéis em operação
-  Hotéis em desenvolvimento

Fonte: HVS / HotelInvest

- Total de 89 hotéis atualmente em operação e mais 22 em desenvolvimento.
- 15 acordos assinados e mais 90 em negociação.
- 12 bandeiras: Radisson, Radisson Blu, Radisson Red, Comfort, Comfort Suites, Hilton Garden Inn, Four Points by Sheraton, Quality, Clarion, Park Inn e Sleep Inn.
- Presente nas principais cidades do país, como São Paulo, Ribeirão Preto, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Manaus, Fortaleza, Brasília, Recife e Rio de Janeiro.

**Segunda maior operadora hoteleira do país, presente nas principais cidades e com um pipeline de futuros hotéis expressivo.**

# 3. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO



# 4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

# 4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

## Cenário nacional

- **PIB:** Média de crescimento de 4,4% a.a. entre 2003 e 2010. Entre 2011 e 2017, a média anual caiu para 0,5% a.a. Perspectiva de que a partir de 2018 o país entre em uma trajetória de recuperação de mercado.
- **INFLAÇÃO (IPCA):** O país viveu, nos últimos anos, um processo de pressão inflacionária. Desde 2016, a tendência é de queda da inflação. Para os próximos anos, a perspectiva é que o índice se posicione abaixo da meta estipulada pelo Banco Central (4,5%).
- **CÂMBIO:** O país viveu um período de valorização do dólar desde 2012, com intensificação durante o período de crise política e econômica (pico de 4,16 reais/dólar) no Brasil. Com a diminuição dos níveis de incerteza da economia nacional, o dólar voltou próximo aos R\$ 3. Mais recentemente, com o aumento dos juros nos EUA o dólar voltou a se valorizar.
- **JUROS (SELIC):** A taxa básica de juros Selic, que foi reduzida sistematicamente desde agosto de 2011, chegou ao patamar de 7,25% em novembro de 2012, voltou a subir e fechou 2016 em 14,2% na média do ano. Atualmente, a SELIC está em nova trajetória de queda, com perspectiva de atingir 6,4% na média anual de 2018 (Itaú BBA, maio/2018).

### DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB <sup>1</sup>	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio <sup>2</sup>	Taxa de juros <sup>3</sup>	Taxa de juros real <sup>4</sup>	Risco Brasil	Balança Comercial <sup>5</sup>
2010	7,5%	5,9%	R\$1,8	10,0%	3,9%	203	20,1
2011	4,0%	6,5%	R\$1,7	11,7%	4,9%	193	29,8
2012	1,9%	5,8%	R\$2,0	8,5%	2,5%	184	19,4
2013	3,0%	5,9%	R\$2,2	8,4%	2,4%	194	2,3
2014	0,5%	6,4%	R\$2,4	11,0%	4,3%	230	-3,9
2015	-3,5%	10,7%	R\$3,3	13,6%	2,6%	345	19,7
2016	-3,5%	6,3%	R\$3,5	14,2%	7,4%	380	47,7
2017	1,0%	2,9%	R\$3,2	9,9%	6,8%	268	67,1
2018E	2,0%	3,7%	R\$3,4	6,4%	2,6%	241	62,0
2019E	2,8%	4,0%	R\$3,5	6,9%	2,8%	-	50,3
2020E	3,4%	4,0%	R\$3,6	8,3%	4,1%	-	48,3
2021E	3,3%	4,0%	R\$3,7	8,9%	4,7%	-	50,4
2022E	2,0%	4,0%	R\$3,8	9,5%	5,3%	-	54,1

1- Crescimento real do PIB

2- Câmbio médio anual (BRL/USD)

3- Selic média anual

4- Selic/IPCA - fim do período

5- Saldo (USD Bilhões)

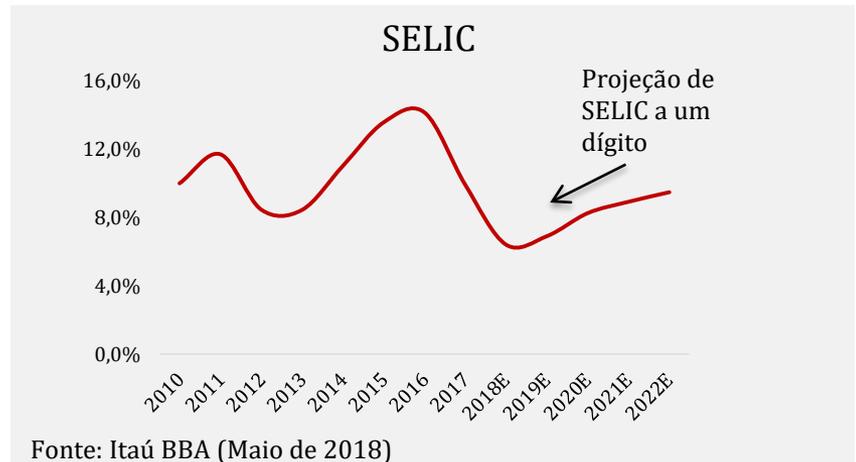
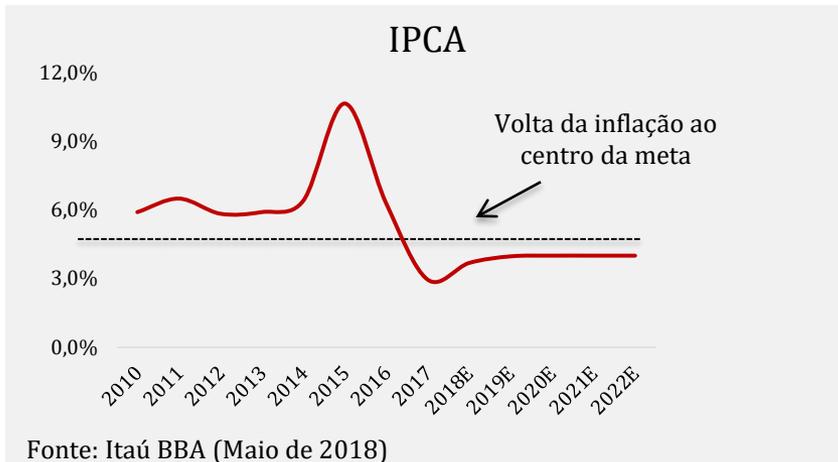
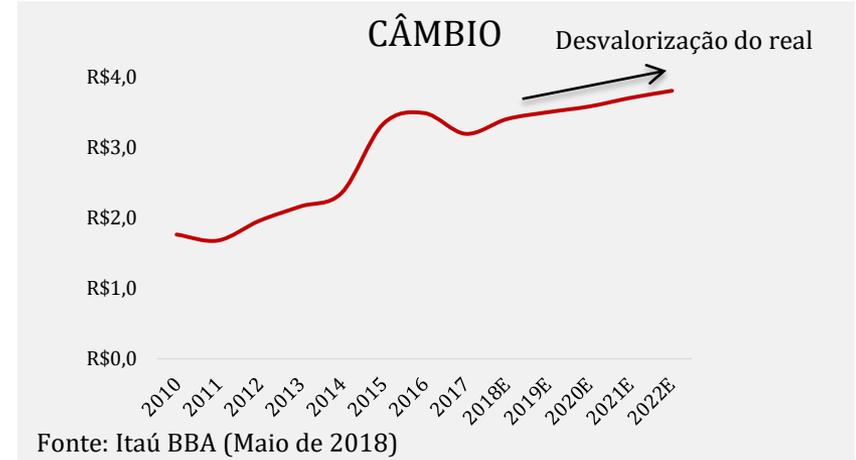
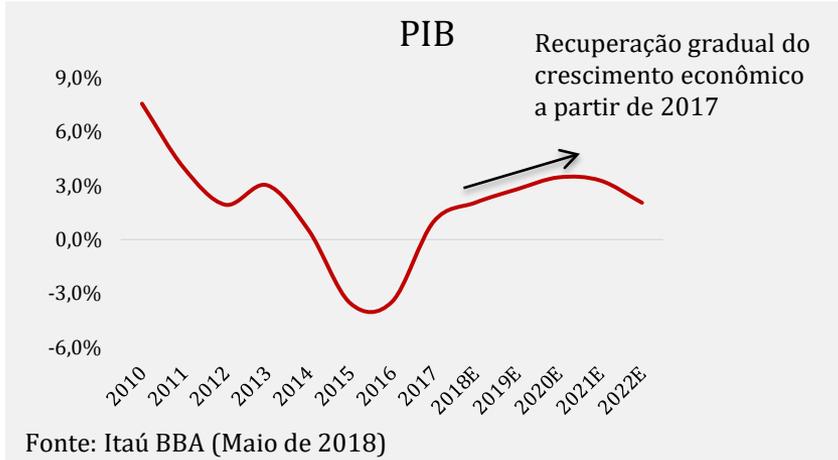
E- Estimativa

Fonte: Itaú BBA (Cenário de longo prazo, 23/05/2018) e JP Morgan (EMBI + Risco Brasil, 23/05/2018).

**Expectativa de retomada gradual de crescimento, com inflação abaixo da meta estipulada e taxa SELIC em um dígito.**

# 4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

## Cenário nacional



# 4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

## *Cenário local – Porto Alegre*

### DADOS ECONÔMICOS DE PORTO ALEGRE

População (Estimativa entre 2015 e 2017)	1991	1996	2000	2007	2010	2015	2016	2017			
<b>População Municipal</b>	<b>1.263.403</b>	<b>1.288.879</b>	<b>1.360.590</b>	<b>1.420.667</b>	<b>1.409.351</b>	<b>1.476.867</b>	<b>1.481.019</b>	<b>1.484.941</b>			
% da População Estadual	13,8%	13,4%	13,4%	13,4%	13,2%	13,1%	13,1%	13,1%			
% da População Nacional	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%			
<b>Estrutura do Setor Produtivo</b>											
PIB Municipal - Preços correntes (mil)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	<b>28.132.955</b>	<b>30.130.789</b>	<b>33.590.020</b>	<b>35.844.547</b>	<b>36.873.055</b>	<b>42.947.485</b>	<b>45.506.017</b>	<b>53.915.532</b>	<b>57.379.337</b>	<b>63.990.644</b>	<b>68.117.224</b>
% do PIB Estadual	19,5%	19,2%	19,0%	18,0%	17,1%	17,0%	17,3%	18,8%	17,3%	17,9%	17,8%
% do PIB Nacional	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Agropecuária (participação no PIB total)	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Indústria (participação no PIB total)	11,7%	11,2%	10,7%	11,3%	12,1%	12,8%	12,1%	13,8%	11,9%	11,0%	9,8%
Serviços (participação no PIB total)	69,6%	69,6%	71,8%	70,4%	71,3%	70,7%	70,8%	70,6%	72,8%	74,3%	75,7%
Impostos (participação no PIB total)	18,7%	19,2%	17,5%	18,2%	16,5%	16,5%	17,0%	15,6%	15,2%	14,6%	14,5%
<b>Evolução do emprego municipal</b>											
Saldo Total	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	<b>19.983</b>	<b>24.133</b>	<b>19.054</b>	<b>33.160</b>	<b>28.928</b>	<b>19.198</b>	<b>14.440</b>	<b>8.390</b>	<b>-18.953</b>	<b>-16.300</b>	<b>-9.607</b>
Taxa de criação de empregos (%)	4,7	5,7	4,1	6,8	5,4	3,4	2,4	1,4	-3,2	-2,8	-1,7

Fonte: IBGE e CAGED

- O setor de serviços é o mais representativo na cidade de Porto Alegre. Isso ocorre pela cidade ser sede de diversos escritórios de empresas nacionais e multinacionais e também de órgãos públicos do estado. O PIB municipal representa 17,8% do PIB estadual.
- Na região metropolitana encontram-se empresas de setores como automobilístico, indústria petroquímica, indústria plástica, dentre outras. Por se tratar de uma economia já madura, o PIB municipal de Porto Alegre cresce abaixo do PIB estadual (9,2% contra 10,2%, na média, entre 2005 e 2015).
- Até 2010, observou-se a maior taxa de criação de empregos, havendo desaceleração a partir de 2011, com o início da mudança no cenário econômico nacional. Observa-se saldo negativo de 2015 a 2017, com tendência de retomada.

**Serviços e Comércio são os principais setores da economia de Porto Alegre.**

# 4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

## *Fluxo aéreo de passageiros*

- O Aeroporto Internacional de Porto Alegre Salgado Filho teve uma taxa média de crescimento do fluxo de passageiros de 6,1% ao ano, entre 2007 e 2017.
- Entre 2013 e 2016, o aeroporto apresentou queda no fluxo de passageiros, por conta da crise econômica do país, com exceção do ano de 2014 que houve aumento devido à Copa do Mundo. Em 2017, com o início de recuperação do cenário econômico, houve crescimento no fluxo de passageiros, tendência que deverá se consolidar nos próximos anos.
- Em leilão realizado em março de 2017, a companhia alemã Fraport arrematou o Aeroporto Internacional de Porto Alegre e iniciou as obras de expansão do Terminal 1, com um investimento de R\$ 1,5 bilhão. A reestruturação contempla reforma e ampliação do terminal de passageiros, construção de um novo edifício-garagem e adequação de pistas de taxiamento. Previstas para serem entregues até o final de 2019, a capacidade operacional do aeroporto deverá aumentar.

### AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE – SALGADO FILHO

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2007	4.444.748	-	-
2008	4.931.464	11,0	11,0
2009	5.607.703	13,7	26,2
2010	6.676.216	19,1	50,2
2011	7.834.312	17,3	76,3
2012	8.261.355	5,5	85,9
2013	7.993.164	-3,2	79,8
2014	8.447.380	5,7	90,1
2015	8.354.961	-1,1	88,0
2016	7.648.743	-8,5	72,1
2017	8.009.735	4,7	80,2

\*Variação percentual em relação ao ano anterior

\*\*Variação percentual acumulada, em relação a 2007

Fonte: INFRAERO

**Crescimento de 6,1% a.a. no fluxo de passageiros (2007 a 2017). Perspectivas de aumento no fluxo de passageiros.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## Set competitivo

### DESEMPENHO DO SET COMPETITIVO DO DOUBLETREE BY HILTON PONTAL

Hotel	Número de UHs	Segmentação Estimada			Estimativa de 2016				Estimativa de 2017			
		Negócios	Eventos / Grupos	Outros	Quantidade Ponderada de Quartos	Occ.	Diária Média Líquida	RevPAR	Quantidade Ponderada de Quartos	Occ.	Diária Média Líquida	RevPAR
Concorrentes Primários	284	75 %	15 %	10 %	284	67,8 %	R\$ 203,02	R\$ 137,73	284	71,5 %	R\$ 179,11	R\$ 128,07
Concorrentes Secundários	2.095	71 %	17 %	12 %	462	47,3 %	R\$ 232,59	R\$ 109,99	486	52,4 %	R\$ 210,33	R\$ 110,18
Concorrentes - Geral	2.379	73 %	16 %	11 %	746	55,1 %	R\$ 218,72	R\$ 120,56	770	59,4 %	R\$ 196,47	R\$ 116,78

Fonte: HVS/HotelInvest

O set competitivo é definido de acordo com o padrão de produto, o perfil da demanda, o posicionamento de mercado e a distância do DoubleTree by Hilton Pontal.

Na área primária de influência do DoubleTree by Hilton Pontal (Zona Sul), há pouca concentração de hotéis, razão pela qual a maior parte dos empreendimentos foi classificada como competidores secundários. Outros produtos *midscale* e *upper-midscale* estão localizados em regiões mais distantes e devem competir parcialmente.

Observação: a diária média dos hotéis analisados é expressa em valores reais de setembro de 2018, líquidas de taxas e impostos, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros, sem café da manhã.

**Identificação de 15 competidores entre primários e secundários.  
Total de 770 UAs competitivas.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## Set competitivo

### HOTÉIS DO SET COMPETITIVO DO DOUBLETREE BY HILTON PONTAL

<b>Hotel</b>	<b>Nº de UHs</b>	<b>Categoria</b>	<b>Localização</b>	<b>Competidor</b>
Intercity Premium	116	Midscale	Praia de Belas	Primário
Blue Tree Millenium	168	Midscale	Praia de Belas	Primário
Holiday Inn Porto Alegre	172	Midscale	Higienópolis	Secundário
Novotel 3 Figueiras	126	Midscale	Higienópolis	Secundário
Laghetto Vertice Manhattan	117	Midscale	Moinhos	Secundário
Master Cosmopolitan	323	Midscale	Moinhos	Secundário
Radisson Porto Alegre	131	Upper-midscale	Higienópolis	Secundário
Deville	236	Upper-midscale	Aeroporto	Secundário
Intercity Cidade Baixa	228	Midscale	Cidade Baixa	Secundário
Laghetto Moinhos	132	Midscale	Moinhos	Secundário
Quality Porto Alegre	80	Midscale	Moinhos	Secundário
Sheraton	170	Upscale	Moinhos	Secundário
Plaza São Rafael	212	Midscale	Centro Histórico	Secundário
Swan Business Molinos	71	Midscale	Higienópolis	Secundário
Swan Towers	97	Midscale	Higienópolis	Secundário

Fonte: HVS/HotelInvest

**Set competitivo distribuído entre Praia de Belas, Moinhos, Centro, Higienópolis e Cidade Baixa.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Nova oferta*

### NOVAS ABERTURAS NO SET COMPETITIVO EM ANÁLISE

<b>Hotéis Propostos</b>	<b>Número de UHs</b>	<b>Data Estimada de Abertura</b>	<b>Estágio de Desenvolvimento</b>
DoubleTree by Hilton	141	01/01/2022	Em estudo
Laghetto Stilo Porto Alegre	104	02/07/2018	Em construção
Quality Porto Alegre (expansão)	40	02/07/2019	Em construção
<b>Total UHs</b>	<b>285</b>		
<b>UHs competitivas</b>	<b>180</b>		

Fonte: HVS/HotelInvest

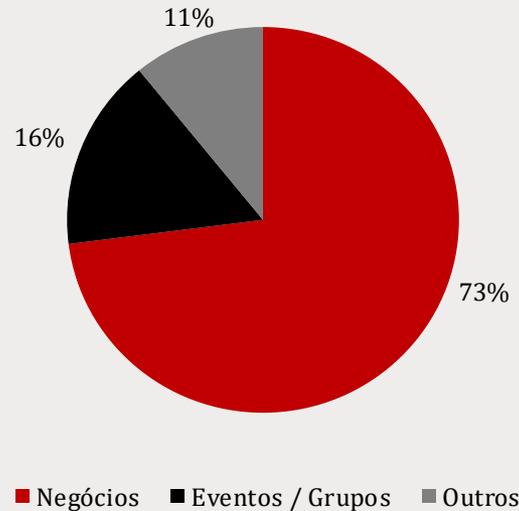
Além do DoubleTree by Hilton Pontal, está em fase final de construção o Laghetto Stilo localizado em Higienópolis, que deverá concorrer indiretamente com o hotel em estudo, por conta de sua segmentação de mercado. Além disso, o Quality Porto Alegre está expandindo seu número de unidades, devendo inaugurá-las no segundo semestre de 2019. Apesar das etapas do estudo terem sido conduzidas com todo o rigor, é impossível determinar com total precisão todos os hotéis que deverão ser abertos no futuro, ou quais serão suas estratégias mercadológicas ou o seu impacto no mercado.

**Crescimento de 26% na oferta competitiva, entre 2017 e 2022.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Segmentação da demanda*

SEGMENTAÇÃO DO MERCADO COMPETITIVO

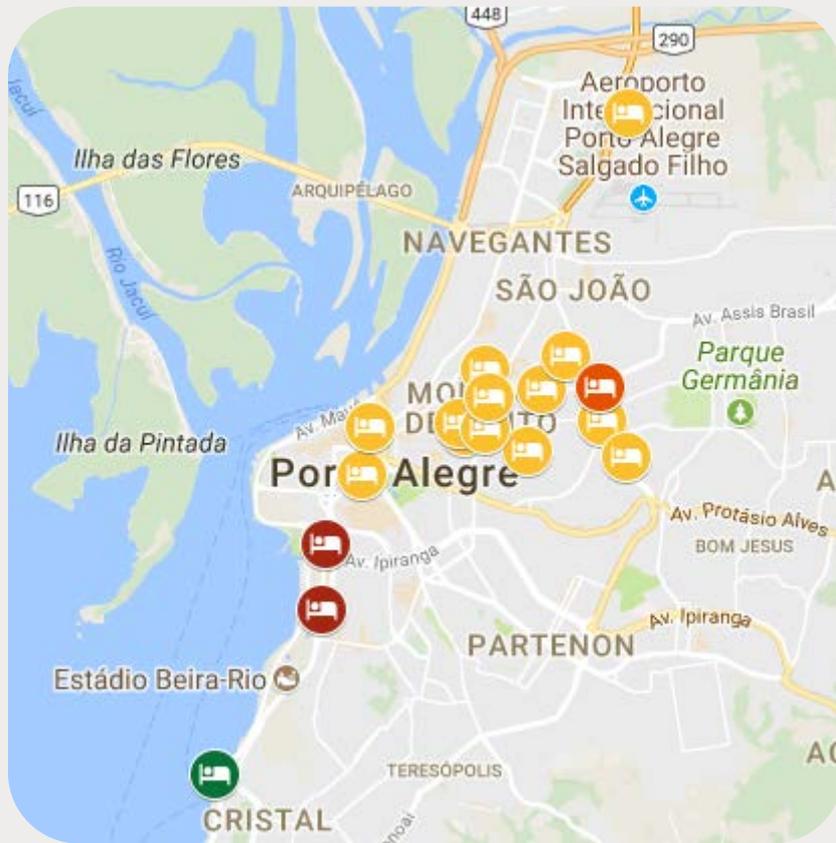


Fonte: HVS/HotelInvest

**A maior parte da demanda por hospedagem do set competitivo é do segmento de negócios.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Hotéis atuais e futuros*



### Legenda

-  DoubleTree by Hilton Pontal
-  Concorrentes primários
-  Concorrentes secundários
-  Nova oferta

Fonte: HVS/HotelInvest

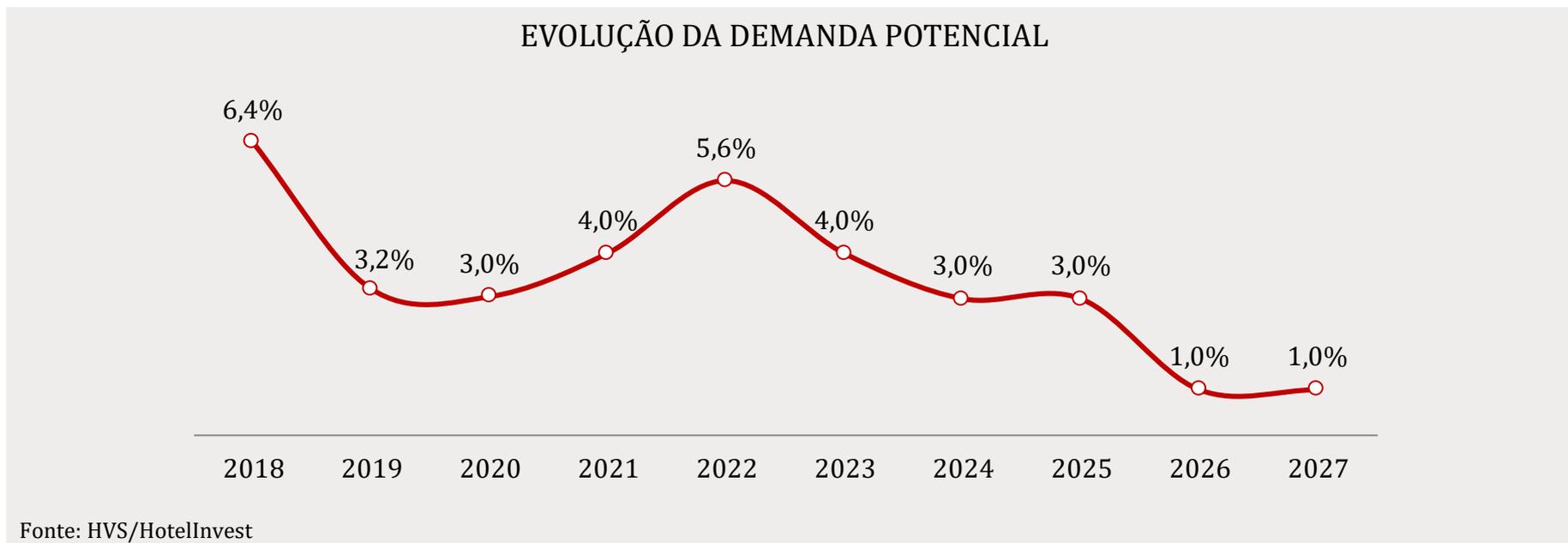
# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Projeção de demanda*



# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Demanda potencial*



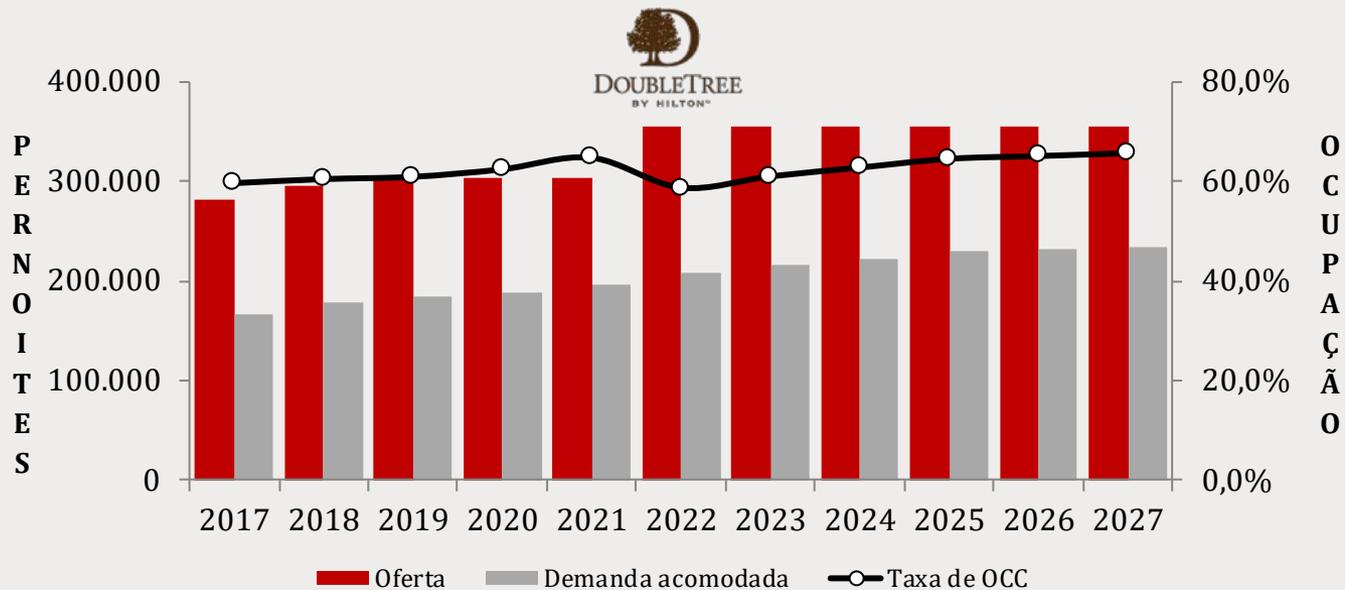
- Premissa de melhoria do cenário econômico nacional e local, gerando pico de crescimento em 2018.
- Crescimento expressivo em 2022, dada a acomodação da demanda não atendida a partir da inauguração do DoubleTree by Hilton Pontal em estudo.

**Evolução média de demanda de 3,4% a.a. até 2027.**

# 5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

## *Evolução de oferta e demanda*

PROJEÇÃO DE OFERTA E DEMANDA DO MERCADO



Fonte: HVS/HotelInvest

Espera-se que os índices de ocupação e de diária voltem a crescer ao longo dos próximos anos, pois a demanda hoteleira deverá crescer acima da oferta.

**A taxa de ocupação em patamares saudáveis no período projetado deverá permitir aumentos reais de diária ao longo dos próximos anos.**

# 6. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL

# 6. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL

## Taxa de ocupação e diária média

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

Anos	Região (ano fiscal)			Empreendimento Proposto (ano fiscal)				
	Ocupação	Evolução da Diária Média	Diária Média Líquida	Ocupação	Evolução da Diária Média	Diária Média Líquida	Penetração da Ocupação	Penetração da Diária Média
Ano Base	59,4 %	—	R\$ 196,47	—	—	R\$ 240,00 *	—	122,2
2018/2019	60,3	-2,0 %	192,54	—	—	—	—	—
2019/2020	60,8	0,0	192,54	—	—	—	—	—
2020/2021	62,3	3,0	198,32	—	—	—	—	—
2021/2022	64,7	3,0	204,27	—	—	—	—	—
2022/2023	58,5	0,0	204,27	45,0 %	—	237,05	76,9 %	116,0 %
2023/2024	60,8	0,0	204,27	55,0	0,0 %	249,52	90,4	122,2
2024/2025	62,7	3,0	210,40	62,0	3,0	257,01	98,9	122,2
2025/2026	64,5	5,0	220,92	64,0	5,0	269,86	99,2	122,2
2026/2027	65,1	5,0	231,96	64,0	5,0	283,35	98,4	122,2
2027/2028	65,7	5,0	243,56	64,0	5,0	297,52	97,5	122,2

Equivalente a R\$ 387 de diária bruta com café-da-manhã.

\*Diária Média do DoubleTree by Hilton Pontal se estivesse em operação no ano base (2017) - valor equivalente a R\$ 321 de diária bruta com café da manhã.

Fonte: HVS/HotelInvest – Projeções em valores reais de setembro de 2018

Premissa de aumento de diária em médio prazo, com crescimentos mais expressivos no longo prazo, considerando-se uma melhora do ambiente econômico do país. Apesar da localização secundária, o DoubleTree by Hilton Pontal terá uma penetração de ocupação em linha com seus concorrentes, devido ao produto e à marca reconhecidos internacionalmente. Projeções em valores reais de setembro de 2018.

**Desempenho do DoubleTree by Hilton Pontal no ano estabilizado (2027/2028):  
64,0% de ocupação e R\$297,52 de diária média líquida.**

## 7. DRE SINTÉTICO DO HOTEL

# 7. DRE SINTÉTICO DO HOTEL

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

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
<b>Unidades Habitacionais:</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>141</b>
<b>Ocupação:</b>	<b>45%</b>	<b>55%</b>	<b>62%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>
<b>Diária Média:</b>	<b>R\$237</b>	<b>R\$250</b>	<b>R\$257</b>	<b>R\$270</b>	<b>R\$283</b>	<b>R\$298</b>
<b>RevPAR:</b>	<b>R\$107</b>	<b>R\$137</b>	<b>R\$159</b>	<b>R\$173</b>	<b>R\$181</b>	<b>R\$190</b>
<b>Dias em Operação:</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>365</b>
<b>Pernoites:</b>	<b>23.159</b>	<b>28.306</b>	<b>31.908</b>	<b>32.938</b>	<b>32.938</b>	<b>32.938</b>
<b>RECEITAS</b>						
Hospedagem	R\$5.490	R\$7.063	R\$8.201	R\$8.889	R\$9.333	R\$9.800
Alimentos e Bebidas	3.631	4.438	5.003	5.165	5.165	5.165
Eventos	1.682	2.172	2.515	2.613	2.613	2.613
Outras Receitas	303	361	402	413	413	413
<b>Total</b>	<b>11.106</b>	<b>14.034</b>	<b>16.121</b>	<b>17.080</b>	<b>17.524</b>	<b>17.991</b>
<b>DESPESAS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>2.693</b>	<b>3.031</b>	<b>3.268</b>	<b>3.336</b>	<b>3.336</b>	<b>3.336</b>
<b>LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL</b>	<b>8.413</b>	<b>11.003</b>	<b>12.853</b>	<b>13.744</b>	<b>14.188</b>	<b>14.655</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>7.027</b>	<b>7.579</b>	<b>7.981</b>	<b>8.162</b>	<b>8.256</b>	<b>8.355</b>
<b>LUCRO OPERACIONAL</b>	<b>1.386</b>	<b>3.424</b>	<b>4.872</b>	<b>5.583</b>	<b>5.933</b>	<b>6.301</b>
Basic Fee	122	154	177	188	193	198
<b>LUCRO ANTES DAS DESP FIXAS</b>	<b>1.264</b>	<b>3.270</b>	<b>4.694</b>	<b>5.395</b>	<b>5.740</b>	<b>6.103</b>
<b>DESPESAS FIXAS</b>	<b>635</b>	<b>1.132</b>	<b>1.568</b>	<b>1.709</b>	<b>1.777</b>	<b>1.849</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL*</b>	<b>R\$629</b>	<b>R\$2.138</b>	<b>R\$3.127</b>	<b>R\$3.686</b>	<b>R\$3.963</b>	<b>R\$4.254</b>

\*As despesas departamentais são expressas como um percentual das receitas departamentais.

\*Obs.: valor antes de impostos (EBITDA.)

Diária média equivalente a **R\$387** com impostos, taxas e café da manhã (em **2027/2028**).

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

As estimativas de receitas e despesas variam conforme a evolução de ocupação e diária apresentadas no slide 33 e levam em consideração o atual momento econômico do país e de Porto Alegre. Desempenho crescente da abertura até o ano de estabilização, em razão do período de penetração do DoubleTree by Hilton Pontal e da recuperação da economia nacional nos próximos anos. É natural que nos primeiros anos de operação um hotel não atinja seu potencial máximo de resultado operacional. As projeções estão expressas em valores reais de setembro de 2018 e não consideram efeitos de inflação.

**EBTIDA de 23,6% em 2027/2028.**

Fonte: HVS/HotelInvest

## **8. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA**

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de venda (à vista)

### VALOR DE INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA À VISTA

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Investimento total da parte ideal da UH à vista (4)	Valor da parte ideal da UH à vista (5)	Impostos e taxas (6)
724, 824, 924, 1024 e 1124	27,06	0,58%	5	20	R\$171.302,14	R\$164.713,60	R\$6.588,54
823, 923, 1023 e 1123	27,59	0,59%	4	16	R\$174.657,28	R\$167.939,70	R\$6.717,59
607, 707, 807, 907, 1007 e 1107	29,48	0,63%	6	24	R\$186.621,85	R\$179.444,08	R\$7.177,76
717, 817, 917, 1017 e 1117	29,65	0,64%	5	20	R\$187.698,02	R\$180.478,87	R\$7.219,15
604, 704, 804, 904, 1004 e 1104	30,1	0,65%	6	24	R\$190.546,73	R\$183.218,01	R\$7.328,72
605, 705, 805, 905, 1005 e 1105	30,35	0,65%	6	24	R\$192.129,34	R\$184.739,75	R\$7.389,59
608, 708, 808, 908, 1008 e 1108	30,54	0,65%	6	24	R\$193.332,13	R\$185.896,28	R\$7.435,85
609, 709, 809, 909, 1009 e 1109	30,83	0,66%	6	24	R\$195.167,96	R\$187.661,50	R\$7.506,46
613, 713, 813, 913, 1013 e 1113	30,95	0,66%	6	24	R\$195.927,62	R\$188.391,94	R\$7.535,68
610, 710, 810, 910, 1010 e 1110	31,13	0,67%	6	24	R\$197.067,10	R\$189.487,59	R\$7.579,50
725, 825, 925, 1025 e 1125	31,17	0,67%	5	20	R\$197.320,32	R\$189.731,07	R\$7.589,24
716, 816, 916, 1016 e 1116	31,37	0,67%	5	20	R\$198.586,41	R\$190.948,47	R\$7.637,94
611, 711, 811, 911, 1011 e 1111	31,44	0,67%	6	24	R\$199.029,54	R\$191.374,56	R\$7.654,98
612, 712, 812, 912, 1012 e 1112	31,49	0,67%	6	24	R\$199.346,06	R\$191.678,91	R\$7.667,16
703, 803, 903, 1003 e 1103	31,96	0,68%	5	20	R\$202.321,38	R\$194.539,78	R\$7.781,59
702, 802, 902, 1002 e 1102	31,99	0,69%	5	20	R\$202.511,29	R\$194.722,39	R\$7.788,90

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

(4) Valores de out/18. Compreende o valor total de investimento da parte ideal de 25% da UA.

(5) Valor de investimento já contempla FF&E, pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria. Estes aportes serão pagos diretamente pela Melnick-Even à Atlantica Hotels, conforme acordo comercial celebrado entre as partes. Reajuste pelo INCC-DI até a data de quitação.

(6) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da UA, conforme adotado no capítulo 9 do Estudo de Viabilidade do hotel

Fonte: Melnick-Even

**Em reais de outubro de 2018 o valor total à vista a ser desembolsado por cada parte ideal de 25% da UA de 27,06 m<sup>2</sup> será R\$171.302,14.**

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de venda (à vista)

### VALOR DE INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA À VISTA

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Investimento total da parte ideal da UH à vista (4)	Valor da parte ideal da UH à vista (5)	Impostos e taxas (6)
606, 706, 806, 906, 1006 e 1106	32,43	0,70%	6	24	R\$205.296,69	R\$197.400,66	R\$7.896,03
615, 715, 815, 915, 1015 e 1115	33,34	0,71%	6	24	R\$211.057,41	R\$202.939,81	R\$8.117,59
818, 918, 1018 e 1118	33,81	0,72%	4	16	R\$214.032,72	R\$205.800,69	R\$8.232,03
614, 714, 814, 914, 1014 e 1114	34,77	0,75%	6	24	R\$220.109,96	R\$211.644,19	R\$8.465,77
723	34,97	0,75%	1	4	R\$221.376,05	R\$212.861,59	R\$8.514,46
719, 819, 919, 1019 e 1119	35,53	0,76%	5	20	R\$224.921,10	R\$216.270,29	R\$8.650,81
701, 801, 901, 1001 e 1101	35,64	0,76%	5	20	R\$225.617,45	R\$216.939,86	R\$8.677,59
822, 922, 1022 e 1122	38,33	0,82%	4	16	R\$242.646,38	R\$233.313,83	R\$9.332,55
720, 820, 920, 1020 e 1120	38,53	0,83%	5	20	R\$243.912,47	R\$234.531,22	R\$9.381,25
603	40,07	0,86%	1	4	R\$253.661,37	R\$243.905,17	R\$9.756,21
602	43,42	0,93%	1	4	R\$274.868,40	R\$264.296,54	R\$10.571,86
721, 821, 921, 1021 e 1121	44,22	0,95%	5	20	R\$279.932,77	R\$269.166,12	R\$10.766,64
617	44,73	0,96%	1	4	R\$283.161,30	R\$272.270,48	R\$10.890,82
616	45,07	0,97%	1	4	R\$285.313,66	R\$274.340,05	R\$10.973,60
601	51,22	1,10%	1	4	R\$324.245,96	R\$311.774,96	R\$12.471,00
718	60,89	1,30%	1	4	R\$385.461,47	R\$370.636,03	R\$14.825,44

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

(4) Valores de out/18. Compreende o valor total de investimento da parte ideal de 25% da UA.

(5) Valor de investimento já contempla FF&E, pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria. Estes aportes serão pagos diretamente pela Melnick-Even à Atlantica Hotels, conforme acordo comercial celebrado entre as partes. Reajuste pelo INCC-DI até a data de quitação.

(6) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da UA, conforme adotado no capítulo 9 do Estudo de Viabilidade do hotel

Fonte: Melnick-Even

**141 Unidades Autônomas à venda, divididas em 32 tipos (de 27,06 m<sup>2</sup> a 60,89 m<sup>2</sup>).  
Cada UA poderá ser dividida, para fins de venda, em até 4 partes ideais de 25%.**

## 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

### *Composição do valor da parte ideal (à vista)*

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição à vista da parte ideal de 25% da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup>, que corresponde às cinco menores unidades das 141 que estão à venda. Quando adquirida à vista, o valor total a ser investido será de R\$ 171.302,14, em valores reais na data base de outubro de 2018. Este valor deverá ser pago em uma vez e será corrigido pelo INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.) até a data de quitação da unidade autônoma. Neste valor, estão inclusos:

- O valor da parte ideal de 25% da unidade autônoma (R\$164.713,60). Este, já contempla os aportes (pré-operacional e capital de giro inicial, R\$1.507,63, assessoria e afiliação à marca, R\$429,30, e o FF&E e EOS\*, R\$15.537,73). **Os aportes não serão pagos pelos compradores da parte ideal de 25% da UA à operadora hoteleira, e sim pela Melnick-Even diretamente, conforme acordo comercial;**
- As despesas de ITBI e emolumentos notariais (R\$6.588,54), que serão pagas quando da emissão e averbação do habite-se do empreendimento (estimada em fev/2022).

Os valores à vista referentes às demais unidades autônomas são descritos nos slides 37 e 38. A análise de TIR e VPL para a unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup> está demonstrada na seção 9, já para as demais, os resultados estão apresentados no Anexo I (página 71).

\*FF&E – *furniture, fixtures and equipment*: mobília, decoração e equipamentos para o apartamento e áreas comuns.

Obs.: além dos valores já mencionados, não existe nenhum outro custo administrativo ou taxa que será incorrido na aquisição do CIC hoteleiro pelo comprador da(s) parte(s) ideal(is).

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de venda (a prazo)

### VALOR DE INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA À VISTA

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Investimento total da parte ideal da UH a prazo (4)	Valor da parte ideal da UH a prazo (5)	Impostos e taxas (6)
724, 824, 924, 1024 e 1124	27,06	0,58%	5	20	R\$198.165,55	R\$190.543,80	R\$7.621,75
823, 923, 1023 e 1123	27,59	0,59%	4	16	R\$202.046,84	R\$194.275,81	R\$7.771,03
607, 707, 807, 907, 1007 e 1107	29,48	0,63%	6	24	R\$215.887,67	R\$207.584,30	R\$8.303,37
717, 817, 917, 1017 e 1117	29,65	0,64%	5	20	R\$217.132,61	R\$208.781,36	R\$8.351,25
604, 704, 804, 904, 1004 e 1104	30,1	0,65%	6	24	R\$220.428,05	R\$211.950,05	R\$8.478,00
605, 705, 805, 905, 1005 e 1105	30,35	0,65%	6	24	R\$222.258,85	R\$213.710,43	R\$8.548,42
608, 708, 808, 908, 1008 e 1108	30,54	0,65%	6	24	R\$223.650,25	R\$215.048,32	R\$8.601,93
609, 709, 809, 909, 1009 e 1109	30,83	0,66%	6	24	R\$225.773,98	R\$217.090,36	R\$8.683,61
613, 713, 813, 913, 1013 e 1113	30,95	0,66%	6	24	R\$226.652,76	R\$217.935,35	R\$8.717,41
610, 710, 810, 910, 1010 e 1110	31,13	0,67%	6	24	R\$227.970,93	R\$219.202,82	R\$8.768,11
725, 825, 925, 1025 e 1125	31,17	0,67%	5	20	R\$228.263,86	R\$219.484,48	R\$8.779,38
716, 816, 916, 1016 e 1116	31,37	0,67%	5	20	R\$229.728,50	R\$220.892,79	R\$8.835,71
611, 711, 811, 911, 1011 e 1111	31,44	0,67%	6	24	R\$230.241,12	R\$221.385,70	R\$8.855,43
612, 712, 812, 912, 1012 e 1112	31,49	0,67%	6	24	R\$230.607,28	R\$221.737,77	R\$8.869,51
703, 803, 903, 1003 e 1103	31,96	0,68%	5	20	R\$234.049,18	R\$225.047,29	R\$9.001,89
702, 802, 902, 1002 e 1102	31,99	0,69%	5	20	R\$234.268,88	R\$225.258,54	R\$9.010,34

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

(4) Valores de out/18. Compreende o valor total de investimento da parte ideal de 25% da UA.

(5) Valor de investimento já contempla FF&E, pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria. Estes aportes serão pagos diretamente pela Melnick-Even à Atlantica Hotels, conforme acordo comercial celebrado entre as partes. Reajuste pelo INCC-DI até a data de quitação.

(6) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da UA, conforme adotado no capítulo 9 do Estudo de Viabilidade do hotel

Fonte: Melnick-Even

**Em reais de outubro de 2018, o valor total a prazo a ser desembolsado por cada parte ideal de 25% da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup> será de R\$198.165,55.**

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de venda (a prazo)

### VALOR DE INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA À VISTA

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Investimento total da parte ideal da UH a prazo (4)	Valor da parte ideal da UH a prazo (5)	Impostos e taxas (6)
606, 706, 806, 906, 1006 e 1106	32,43	0,70%	6	24	R\$237.491,08	R\$228.356,81	R\$9.134,27
615, 715, 815, 915, 1015 e 1115	33,34	0,71%	6	24	R\$244.155,19	R\$234.764,60	R\$9.390,58
818, 918, 1018 e 1118	33,81	0,72%	4	16	R\$247.597,09	R\$238.074,12	R\$9.522,96
614, 714, 814, 914, 1014 e 1114	34,77	0,75%	6	24	R\$254.627,35	R\$244.833,99	R\$9.793,36
723	34,97	0,75%	1	4	R\$256.091,99	R\$246.242,30	R\$9.849,69
719, 819, 919, 1019 e 1119	35,53	0,76%	5	20	R\$260.192,97	R\$250.185,55	R\$10.007,42
701, 801, 901, 1001 e 1101	35,64	0,76%	5	20	R\$260.998,53	R\$250.960,12	R\$10.038,40
822, 922, 1022 e 1122	38,33	0,82%	4	16	R\$280.697,91	R\$269.901,84	R\$10.796,07
720, 820, 920, 1020 e 1120	38,53	0,83%	5	20	R\$282.162,55	R\$271.310,14	R\$10.852,41
603	40,07	0,86%	1	4	R\$293.440,26	R\$282.154,10	R\$11.286,16
602	43,42	0,93%	1	4	R\$317.972,95	R\$305.743,22	R\$12.229,73
721, 821, 921, 1021 e 1121	44,22	0,95%	5	20	R\$323.831,50	R\$311.376,45	R\$12.455,06
617	44,73	0,96%	1	4	R\$327.566,33	R\$314.967,63	R\$12.598,71
616	45,07	0,97%	1	4	R\$330.056,22	R\$317.361,75	R\$12.694,47
601	51,22	1,10%	1	4	R\$375.093,84	R\$360.667,15	R\$14.426,69
718	60,89	1,30%	1	4	R\$445.909,10	R\$428.758,75	R\$17.150,35

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

(4) Valores de out/18. Compreende o valor total de investimento da parte ideal de 25% da UA.

(5) Valor de investimento já contempla FF&E, pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria. Estes aportes serão pagos diretamente pela Melnick-Even à Atlantica Hotels, conforme acordo comercial celebrado entre as partes. Reajuste pelo INCC-DI até a data de quitação.

(6) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da UA, conforme adotado no capítulo 9 do Estudo de Viabilidade do hotel

Fonte: Melnick-Even

**141 unidades autônomas à venda, divididas em 32 tipos (de 27,06 m<sup>2</sup> a 60,89 m<sup>2</sup>).  
Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%.**

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## *Composição do valor da parte ideal (a prazo)*

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição a prazo da parte ideal de 25% da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup>, que corresponde às cinco menores unidades das 141 que estão à venda. Quando adquirida a prazo, o valor total a ser investido será de R\$195.165,55, em valores reais na data base de outubro de 2018. Este valor deverá ser pago em três parcelas de entrada de R\$ 12.067,77, seguida de 34 parcelas de R\$ 1.513,14, além de três reforços anuais de R\$ 9.209,62. Ao fim do parcelamento, o saldo de R\$ 75.264,80 deverá ser quitado com recursos próprios ou via financiamento bancário. Todo o fluxo de pagamentos será corrigido pelo INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.) até a quitação da unidade autônoma. Neste valor, estão inclusos:

- O valor da parte ideal (R\$190.543,80). Este, já contempla os aportes (pré-operacional e capital de giro inicial, R\$1.507,63, assessoria e afiliação à marca, R\$429,30, e o FF&E e EOS\*, R\$15.537,73). **Os aportes não serão pagos pelos compradores da parte ideal de 25% da UA à operadora hoteleira, e sim pela Melnick-Even diretamente, conforme acordo comercial;**
- As despesas de ITBI e emolumentos notariais (R\$7.621,75), que serão pagas quando da emissão e averbação do habite-se do empreendimento (estimada em fev/2022).

Os valores a prazo referentes às demais unidades são descritos nos slides 40 e 41. A análise de TIR e VPL para a unidade de 27,06 m<sup>2</sup> está demonstrada na seção 9, já para as demais, os resultados estão apresentados no Anexo II (página 75).

Obs.: além dos valores já mencionados, não existe nenhum outro custo administrativo ou taxa que será incorrido na aquisição do CIC hoteleiro pelo comprador da(s) parte(s) ideal(is).

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de aportes

### APORTES POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Total de aportes (4)	Aporte FF&E e EOS	Aporte pré-operacional e capital de giro	Aporte afiliação e assessoria
724, 824, 924, 1024 e 1124	27,06	0,58%	5	20	R\$17.474,66	R\$15.537,73	R\$1.507,63	R\$429,30
823, 923, 1023 e 1123	27,59	0,59%	4	16	R\$17.816,92	R\$15.842,06	R\$1.537,16	R\$437,71
607, 707, 807, 907, 1007 e 1107	29,48	0,63%	6	24	R\$19.037,44	R\$16.927,29	R\$1.642,46	R\$467,69
717, 817, 917, 1017 e 1117	29,65	0,64%	5	20	R\$19.147,22	R\$17.024,90	R\$1.651,93	R\$470,39
604, 704, 804, 904, 1004 e 1104	30,1	0,65%	6	24	R\$19.437,82	R\$17.283,29	R\$1.677,00	R\$477,53
605, 705, 805, 905, 1005 e 1105	30,35	0,65%	6	24	R\$19.599,26	R\$17.426,84	R\$1.690,93	R\$481,50
608, 708, 808, 908, 1008 e 1108	30,54	0,65%	6	24	R\$19.721,96	R\$17.535,93	R\$1.701,51	R\$484,51
609, 709, 809, 909, 1009 e 1109	30,83	0,66%	6	24	R\$19.909,23	R\$17.702,45	R\$1.717,67	R\$489,11
613, 713, 813, 913, 1013 e 1113	30,95	0,66%	6	24	R\$19.986,73	R\$17.771,35	R\$1.724,36	R\$491,02
610, 710, 810, 910, 1010 e 1110	31,13	0,67%	6	24	R\$20.102,97	R\$17.874,71	R\$1.734,38	R\$493,87
725, 825, 925, 1025 e 1125	31,17	0,67%	5	20	R\$20.128,80	R\$17.897,68	R\$1.736,61	R\$494,51
716, 816, 916, 1016 e 1116	31,37	0,67%	5	20	R\$20.257,95	R\$18.012,52	R\$1.747,76	R\$497,68
611, 711, 811, 911, 1011 e 1111	31,44	0,67%	6	24	R\$20.303,16	R\$18.052,71	R\$1.751,66	R\$498,79
612, 712, 812, 912, 1012 e 1112	31,49	0,67%	6	24	R\$20.335,44	R\$18.081,42	R\$1.754,44	R\$499,58
703, 803, 903, 1003 e 1103	31,96	0,68%	5	20	R\$20.638,96	R\$18.351,29	R\$1.780,63	R\$507,04
702, 802, 902, 1002 e 1102	31,99	0,69%	5	20	R\$20.658,33	R\$18.368,52	R\$1.782,30	R\$507,51

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

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

Fonte: Melnick-Even

**O aporte será composto por: FF&E e EOS (móvia, decoração e equipamentos), taxa de pré-operacional e capital de giro inicial, taxa de afiliação e assessoria.**

# 8. ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA

## Tabela de aportes

APORTES POR PARTE IDEAL DE 25% DA UNIDADE AUTÔNOMA (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Unidade Autônoma (1)	Área privativa (m <sup>2</sup> ) (2)	Fração ideal (3)	Unidades disponíveis	Partes ideais de 25% disponíveis	Total de aportes (4)	Aporte FF&E e EOS	Aporte pré-operacional e capital de giro	Aporte afiliação e assessoria
606, 706, 806, 906, 1006 e 1106	32,43	0,70%	6	24	R\$20.942,47	R\$18.621,16	R\$1.806,81	R\$514,50
615, 715, 815, 915, 1015 e 1115	33,34	0,71%	6	24	R\$21.530,13	R\$19.143,68	R\$1.857,51	R\$528,93
818, 918, 1018 e 1118	33,81	0,72%	4	16	R\$21.833,64	R\$19.413,55	R\$1.883,70	R\$536,39
614, 714, 814, 914, 1014 e 1114	34,77	0,75%	6	24	R\$22.453,58	R\$19.964,78	R\$1.937,18	R\$551,62
723	34,97	0,75%	1	4	R\$22.582,74	R\$20.079,62	R\$1.948,33	R\$554,79
719, 819, 919, 1019 e 1119	35,53	0,76%	5	20	R\$22.944,37	R\$20.401,17	R\$1.979,53	R\$563,68
701, 801, 901, 1001 e 1101	35,64	0,76%	5	20	R\$23.015,41	R\$20.464,33	R\$1.985,66	R\$565,42
822, 922, 1022 e 1122	38,33	0,82%	4	16	R\$24.752,54	R\$22.008,92	R\$2.135,53	R\$608,10
720, 820, 920, 1020 e 1120	38,53	0,83%	5	20	R\$24.881,70	R\$22.123,76	R\$2.146,67	R\$611,27
603	40,07	0,86%	1	4	R\$25.876,19	R\$23.008,02	R\$2.232,47	R\$635,70
602	43,42	0,93%	1	4	R\$28.039,54	R\$24.931,57	R\$2.419,11	R\$688,85
721, 821, 921, 1021 e 1121	44,22	0,95%	5	20	R\$28.556,16	R\$25.390,93	R\$2.463,68	R\$701,54
617	44,73	0,96%	1	4	R\$28.885,50	R\$25.683,77	R\$2.492,10	R\$709,63
616	45,07	0,97%	1	4	R\$29.105,06	R\$25.879,00	R\$2.511,04	R\$715,03
601	51,22	1,10%	1	4	R\$33.076,58	R\$29.410,30	R\$2.853,68	R\$812,60
718	60,89	1,30%	1	4	R\$39.321,22	R\$34.962,77	R\$3.392,44	R\$966,01

(1) Cada UA será dividida em quatro partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick-Even.

(2) Metragem privativa relacionada a 100% da UA

(3) Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel

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

Fonte: Melnick-Even

**Os aportes não serão pagos pelos compradores da parte ideal de 25% da UA à operadora hoteleira, e sim pela Melnick-Even diretamente, conforme acordo comercial.**

# 9. TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO

# 9. TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO

## *Comprador das partes ideais*

A análise de rentabilidade do DoubleTree by Hilton Pontal será calculada sob a perspectiva do comprador das partes ideais das UAs. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda à vista de cada parte ideal da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup> de área privativa do DoubleTree by Hilton Pontal, conforme definido pela Melnick-Even;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador do condo-hotel):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma à que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* em termos reais de 0,50% a.m. (6,0% a.a.), índice superior ao atualmente adotado no mercado secundário (fonte:

Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador do condo-hotel.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,53% a.m..

Para as demais unidades autônomas, a análise da rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) está apresentada nos Apêndices I e II (páginas 71 e 75).

# 9. TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO

## Análise da rentabilidade à vista

### FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR PARTE IDEAL DE 25% DA UA DE 27,06M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA)

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033
Preço de venda da parte ideal de 25% da UH	-148.596,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E + Pré-Operacional e Capital de Giro + Afiliação e Assessoria*	-17.635,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI + Emolumentos	-	-	-	-7.446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH</b>	-	-	-	1.078	3.810	5.796	7.105	7.945	8.870	9.224	9.593	9.977	10.376	176.637
<b>Fluxo de Caixa do Investidor</b>	<b>(166.232)</b>	-	-	<b>(6.368)</b>	<b>3.810</b>	<b>5.796</b>	<b>7.105</b>	<b>7.945</b>	<b>8.870</b>	<b>9.224</b>	<b>9.593</b>	<b>9.977</b>	<b>10.376</b>	<b>176.637</b>

Fonte: HVS/HotellInvest

	Nominal	Real
TIR	3,07%	-0,92%
VPL	(94.760)	(93.638)

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento à vista e o resultado operacional por parte ideal da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup>, em valores nominais. Além do preço à vista da parte ideal (R\$ 166.232,13), considerou-se também o custo de ITBI e emolumentos notariais (R\$ 7.446,11), sendo que já os valores referentes ao FF&E, assessoria e afiliação à marca, pré-operacional e capital de giro serão arcados pela incorporadora e não repassados pelo investidor diretamente à operadora hoteleira, conforme indicado pela incorporadora Melnick-Even. Os valores em reais de outubro de 2018 estão apresentados no slide 39 e serão corrigidos pelo INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.) até a quitação da unidade autônoma. Ao final do 10º ano de operação (julho de 2032), considera-se também a venda do ativo, além do resultado operacional do hotel.

Premissas de inflação Itaú BBA de 06 de setembro de 2018: 2018 (4,1%), 2019 (4,2%), 2020 (4,0%), 2021 (4,0%) e 2022 (4,0%). Para atualizar o resultado operacional da unidade autônoma no período de 2023 a 2030, adotou-se o IPCA de 2022 (4,0% a.a.). Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.)

\* Os valores ali constantes não serão pagos pelo investidor à operadora hoteleira. No caso do FF&E, pois a unidade autônoma será entregue pela incorporadora já com o FF&E integrado, e no caso dos aportes de pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria, pois tais valores serão repassados pela incorporadora à operadora hoteleira, conforme Acordo Comercial entre elas celebrado.

**Expectativa de rentabilidade (ROI) próxima a 0,5% a.m.  
em valores nominais no 10º ano de operação.**

# 9. TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO

## *Comprador das partes ideais*

A análise de rentabilidade do DoubleTree by Hilton Pontal será calculada sob a perspectiva do comprador das partes ideais das UAs. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda a prazo nominal de cada parte ideal da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup> de área privativa do DoubleTree by Hilton Pontal, conforme definido pela Melnick Even;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma à que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento (descontada a taxa de corretagem – 6%). Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* de 0,5% a.m, índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte:

Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos.

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador do condo-hotel para cada tipo de unidade autônoma.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,53% a.m..

Para as demais unidades autônomas, a análise da rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) está apresentada nos Apêndices I e II (páginas 71 e 75).

# 9. TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO

## Análise da rentabilidade a prazo

### FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR PARTE IDEAL DE 25% DA UA DE 27,06M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA)

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033
Preço de venda da parte ideal de 25% da UH	-46.042	-26.319	-27.303	-88.234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E + Pré-Operacional e Capital de Giro + Afiliação e Assessoria*	-4.649	-2.657	-2.757	-8.909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI + Emolumentos	-	-	-	-8.614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH</b>	-	-	-	1.078	3.810	5.796	7.105	7.945	8.870	9.224	9.593	9.977	10.376	176.637
<b>Fluxo de Caixa do Investidor</b>	<b>(50.691)</b>	<b>(28.976)</b>	<b>(30.059)</b>	<b>(104.679)</b>	<b>3.810</b>	<b>5.796</b>	<b>7.105</b>	<b>7.945</b>	<b>8.870</b>	<b>9.224</b>	<b>9.593</b>	<b>9.977</b>	<b>10.376</b>	<b>176.637</b>
		<b>Nominal</b>	<b>Real</b>											
		<b>TIR 1,55%</b>	<b>-2,50%</b>											
		<b>VPL (98.893)</b>	<b>(100.173)</b>											

Fonte: HVS/HotelInvest

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento a prazo e o resultado operacional por parte ideal da unidade autônoma de 27,06 m<sup>2</sup>, em valores nominais. Além do preço a prazo da parte ideal (R\$ 206.868,92), considerou-se também o custo de ITBI e emolumentos notariais (R\$ 8.613,80), sendo que já os valores referentes ao FF&E, assessoria e afiliação à marca, pré-operacional e capital de giro serão arcados pela incorporadora e não repassados pelo investidor diretamente à operadora hoteleira, conforme indicado pela incorporadora Melnick-Even. Os valores em reais de outubro de 2018 estão apresentados no slide 42 e serão corrigidos pelo INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.) até a quitação da unidade autônoma. Ao final do 10<sup>o</sup> ano de operação (julho de 2032), considera-se também a venda do ativo, além do resultado operacional do hotel.

Premissas de inflação Itaú BBA de 06 de setembro de 2018: 2018 (4,1%), 2019 (4,2%), 2020 (4,0%), 2021 (4,0%) e 2022 (4,0%). Para atualizar o resultado operacional da unidade autônoma no período de 2023 a 2030, adotou-se o IPCA de 2022 (4,0% a.a.). Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.)

\* Os valores ali constantes não serão pagos pelo investidor à operadora hoteleira. No caso do FF&E, pois a unidade autônoma será entregue pela incorporadora já com o FF&E integrado, e no caso dos aportes de pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria, pois tais valores serão repassados pela incorporadora à operadora hoteleira, conforme Acordo Comercial entre elas celebrado.

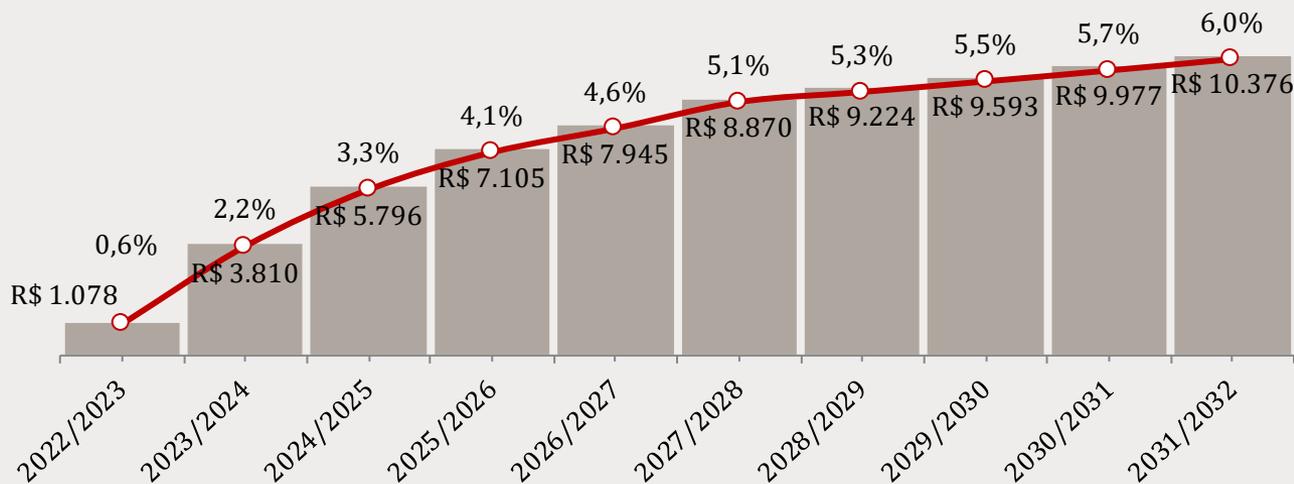
**Expectativa de rentabilidade (ROI) próxima a 0,4% a.m.  
em valores nominais no 10<sup>o</sup> ano de operação.**

# 10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

# 10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

## ROI do comprador da parte ideal à vista

DISTRIBUIÇÃO E ROI ANUAIS POR PARTE IDEAL DA UNIDADE AUTÔNOMA DE 27,06 M<sup>2</sup>



Fonte: HVS/HotelInvest

■ Distribuição anual por parte ideal de 25% da UH    ● ROI

ROI calculado com base no valor de aquisição da parte ideal à vista com FF&E, assessoria e afiliação à marca, pré-operacional e capital de giro e outros custos, como ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito no slide 39, em valores nominais.

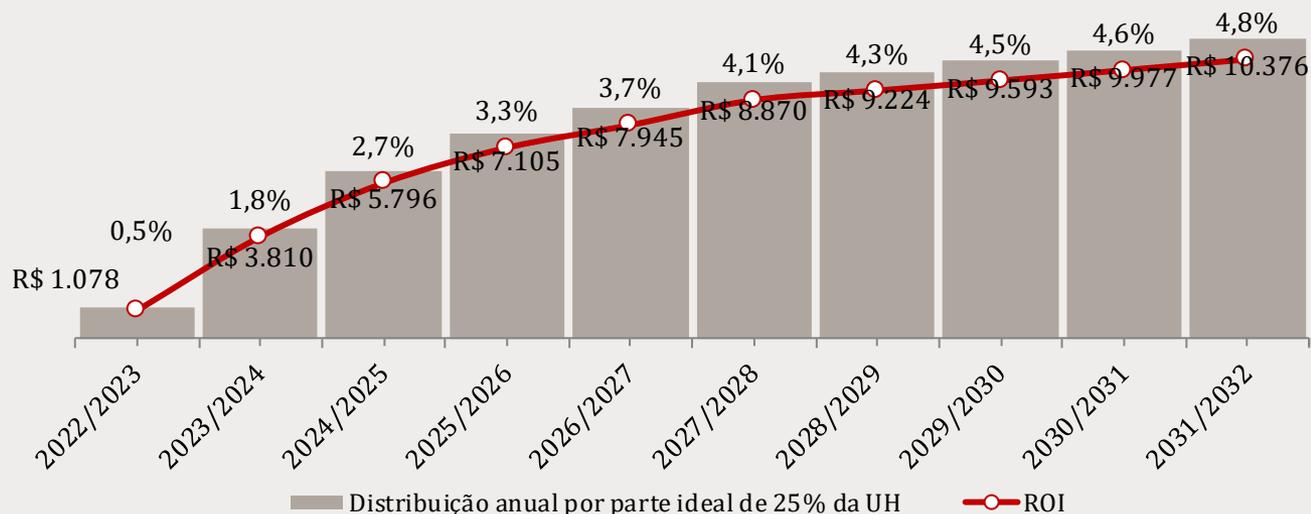
Premissas de inflação Itaú BBA de 06 de setembro de 2018: 2018 (4,1%), 2019 (4,2%), 2020 (4,0%), 2021 (4,0%) e 2022 (4,0%). Para atualizar o resultado operacional da unidade autônoma no período de 2023 a 2030, adotou-se o IPCA de 2022 (4,0% a.a.). Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.)

**Distribuição anual de R\$ 10.376 por parte ideal e ROI nominal de 6,0% no 10º ano (2031/2032).**

# 10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

## ROI do comprador da parte ideal a prazo

DISTRIBUIÇÃO E ROI ANUAIS POR PARTE IDEAL DA UNIDADE AUTÔNOMA DE 27,06 M<sup>2</sup>



Fonte: HVS/HotelInvest

ROI calculado com base no valor de aquisição da parte ideal a prazo com FF&E, assessoria e afiliação à marca, pré-operacional e capital de giro e outros custos, como ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito no slide 42, em valores nominais.

Premissas de inflação Itaú BBA de 06 de setembro de 2018: 2018 (4,1%), 2019 (4,2%), 2020 (4,0%), 2021 (4,0%) e 2022 (4,0%). Para atualizar o resultado operacional da unidade autônoma no período de 2023 a 2030, adotou-se o IPCA de 2022 (4,0% a.a.). Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74% a.a.)

**Distribuição anual de R\$ 10.376 por parte ideal e ROI nominal de 4,8% no 10º ano (2031/2032).**

# 10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

## Comparativo Cap Rate

Conforme definição do “Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados”, elaborado e divulgado pelo Secovi-SP, a relação entre o rendimento médio anual e o preço de venda do ativo é o que define a taxa de capitalização (conhecida pela abreviação *Cap Rate*) praticada naquele momento no mercado.

### COMPARATIVO COM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO EM OPERAÇÃO

Empreendimento	Localização	Preço praticado*	Distribuição média mensal**	Cap Rate (a.m.)	Fonte
Hotel Midscale 1 (unidade inteira)	Porto Alegre	R\$ 354.640	R\$ 1.661	0,47%	Pesquisa com imobiliárias
<b>DoubleTree by Hilton Pontal (parte ideal de 25% da UH)</b>	<b>Porto Alegre</b>	<b>R\$ 171.302</b>	<b>R\$ 865</b>	<b>0,50%</b>	<b>Melnick-Even</b>

\* O preço praticado para a unidade "Hotel Midscale 1" foi obtido por meio de pesquisas junto a corretores imobiliários da região. O preço de venda da cota DoubleTree refere-se ao preço de venda à vista da cota da unidade de 27,06m<sup>2</sup>.

\*\* A distribuição média informada para o "Hotel Midscale 1" refere-se ao período de setembro/2017 a agosto/2018 e também foi informada por corretores imobiliários. Esta distribuição média apresenta um patamar baixo em razão do cenário econômico. Para o DoubleTree by Hilton Pontal foi considerada a distribuição nominal média mensal da cota do 10º ano de operação (2031).

Fonte: Imobiliárias locais e Melnick-Even

Na tabela acima, estão apresentadas as taxas de *Cap Rate* para o empreendimento DoubleTree by Hilton Pontal e para o empreendimento “Hotel Midscale 1” (em operação). O “Hotel Midscale 1” não teve seu nome divulgado em razão de não ser um empreendimento privado. É importante observar que a taxa de capitalização pode variar em função da cidade onde o empreendimento está localizado, do tipo de produto hoteleiro e da gestão da operadora hoteleira. Destaca-se que há uma expressiva diferença entre a distribuição média mensal entre os dois empreendimentos, uma vez que no caso do “DoubleTree by Hilton Pontal” analisa-se uma parte ideal de 25% da unidade autônoma, enquanto no caso do “Hotel Midscale 1”, considera-se a unidade autônoma inteira.

# 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

# 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

## Análise SWOT do projeto

### PONTOS FORTES

- Empreendimento moderno e afiliado à segunda maior rede hoteleira presente no Brasil.
- Marca reconhecida internacionalmente.
- Assessoria de um Asset Manager, que representará os interesses dos investidores perante a operadora hoteleira.
- Existência de patrimônio de afetação.

### PONTOS FRACOS

- Localização secundária em relação aos principais geradores de demanda da cidade.

## SWOT

### OPORTUNIDADES

- Sinergia entre os elementos do complexo deverá atrair demanda ao hotel, especialmente provindo do centro de eventos.

### AMEAÇAS

- Projeções partem da premissa de uma recuperação econômica gradual a partir de 2018. Caso a crise se estenda por um período maior, os resultados dos hotéis podem ser afetados.
- Desenvolvimento de novos hotéis além dos indicados no estudo.

# 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

## *Parecer sobre a qualidade do empreendimento*

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

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

▪ **Investimento assessorado pela HVS:** a HVS é uma das maiores empresas de consultoria e serviços especializados em hotelaria, complexos de uso misto, propriedades compartilhadas e em empreendimentos de lazer e

entretenimento. Fundada em 1980, a companhia desenvolve mais de 4.500 projetos ao ano para investidores hoteleiros, do mercado imobiliário, operadores e desenvolvedores em todo o mundo. A HVS possui uma equipe técnica altamente qualificada e com elevado conhecimento em suas respectivas regiões de atuação. Com uma rede de mais de 35 escritórios e 500 profissionais, a HVS oferece uma ampla oferta de serviços complementares para o setor hoteleiro. Na América do Sul, a HVS é representada pela área de consultoria da HotelInvest – fundada em 1999, referência em assessoria de investimento hoteleiro na região.

▪ **Atlantica, segunda maior operadora hoteleira do Brasil. Marca DoubleTree by Hilton Pontal com presença mundial:** rede com 90 hotéis e 15.764 UAs em operação no Brasil, com mais de 15 hotéis já confirmados nos próximos três anos. A marca DoubleTree by Hilton Pontal está presente em mais de 40 países e passou a ser o foco do desenvolvimento de hotéis *upper-midscale* da Hilton Hotels & Resorts no Brasil, através do acordo de máster franqueadora com a Atlantica.

# 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

## *Parecer sobre a qualidade do empreendimento*

- **Assessoria de um Asset Manager independente:** Nas projeções operacionais do empreendimento, já foi considerado o custo atrelado à contratação de uma empresa especializada em *Asset Management* para representar os direitos dos investidores finais perante a operadora. Tal empresa também auxiliará na maximização da rentabilidade do hotel e na valorização de seu patrimônio.
- **A sinergia entre os elementos do complexo deverá atenuar a localização secundária:** a localização do hotel dentro de um complexo com escritórios, parque, centro de eventos e shopping deverá reduzir o impacto da distância aos principais geradores de demanda da cidade.
- **Desempenho em recuperação, tendência que deverá se manter nos próximos anos:** nos primeiros meses de 2018, observa-se aumento na ocupação e na diária média do mercado, o que indica um início de recuperação do mercado hoteleiro. Mantidas as premissas de crescimento econômico, a tendência de melhoria da performance dos hotéis deve continuar.
- **Oferta de empreendimentos upper-midscale é reduzida na região:** Na região primária de influência do DoubleTree by Hilton Pontal há concentração de hotéis *midscale*.
- **Prolongamento da crise econômica nacional pode reduzir as perspectivas de evolução de desempenho do setor hoteleiro:** as projeções do estudo partem da premissa de recuperação econômica nacional a partir de 2018. Caso a crise persista por mais tempo, as perspectivas de evolução de demanda e diária podem ser afetadas.
- **A implantação de novos hotéis, além dos indicados no estudo, é um risco atrelado ao projeto:** apesar de todas as precauções terem sido tomadas, e todas as fontes disponíveis terem sido consultadas, é possível que outros empreendimentos que ainda não tenham sido confirmados até o término do estudo venham a ser implantados na região.

**O DoubleTree by Hilton Pontal tem perspectivas positivas de desempenho operacional e distribuição.**

## 12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

# 12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Esse relatório é apresentado como um estudo de viabilidade para uma propriedade proposta específica; isso não é um relatório de avaliação econômica.
- Esse relatório é uma versão resumida e simplificada, que apresenta as principais conclusões do estudo desenvolvido.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela HVS são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.
- Contratos de financiamento, *leasing* e similares não foram considerados, a menos que especificados no relatório.

# 12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HVS.
- Não se pode requerer à HVS testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- Os resultados projetados neste estudo consideraram a operação com 141 unidades autônomas para o DoubleTree by Hilton Pontal.
- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem um desenvolvimento responsável e uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.

# 12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade econômica e avaliação de hotéis é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e por outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HVS como funcionários, e não como indivíduos independentes.
- As premissas de posicionamento de diária e de custo de operação adotadas no estudo levam em consideração outras marcas já consolidadas no segmento de mercado econômico.

# 13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

# 13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

**DIOGO  
CANTERAS**  
Sócio-diretor



**FORMAÇÃO  
ACADÊMICA:**

Graduado em Engenharia pela USP.  
  
Pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV.

**EXPERIÊNCIA  
PROFISSIONAL:**

Quase 30 anos de experiência no setor hoteleiro.

**ESTUDOS  
REALIZADOS:**

Coordenou mais de 500 estudos de mercado, no Brasil e no exterior.

**HISTÓRICO  
PROFISSIONAL:**

Foi diretor de desenvolvimento do Caesar Park e da Atlantica Hotels. Lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Hoteleiros na FGV durante 8 anos. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil. Em 2007, estruturou e implementou o Fundo Hotel Maxinvest.

**OUTRAS  
INFORMAÇÕES:**

Coordenador do Conselho Consultivo do Manual de Melhores Práticas para os Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados do SECOVI.

**PEDRO  
CYPRIANO**  
Diretor



Graduado em Turismo pela USP.  
  
MBA Executivo pelo Insper.

Mestrado em Desenvolvimento Hoteleiro pela Universidad de Alicante/USP.

12 anos de experiência no setor turístico e hoteleiro.

Atuação em cerca de 300 projetos, no Brasil e no exterior.

Foi consultor sênior na THR/ Dream Resorts & Hotels, na Espanha, desenvolvendo estudos de viabilidade e planos estratégicos na Europa, no Oriente Médio e na América Latina. Também atuou em dezenas de estudos de mercado da SPTuris, do MTur e de diversas consultorias nacionais.

Autor do livro Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil, pela editora SENAC (publicado em dezembro de 2014).

# 13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

## ESTUDOS REALIZADOS POR DIOGO CANTERAS E PEDRO CYPRIANO NOS ÚLTIMOS 3 ANOS:

- Site hoteleiro – Santos, SP
- Hotel *midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *upscale* – Florianópolis, SC
- Resort – Cornélio Procopio, PR
- Hotel econômico – Brasília, DF
- Hotel supereconômico – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Boa Vista, RR
- Hotel *midscale* – Porto Alegre, RS
- Hotel econômico – Uberlândia, MG
- Hotel *midscale* – Porto Alegre, RS
- Hotel *upper-midscale* – Bragança Paulista, SP
- Hotel *upper-midscale* – Morro de São Paulo, BA
- Hotel econômico – Navegantes, SC
- Site hoteleiro – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel econômico – Canoas, RS
- Hotel econômico – Mogi Guaçu, SP
- Site hoteleiro – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – São José do Rio Preto, SP
- Hotel *upscale* – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel econômico – Mogi das Cruzes, SP
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – São Paulo, SP
- Site hoteleiro – Goiânia, GO
- Site hoteleiro – Santos, SP
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel econômico – Uberlândia, MG
- Hotel econômico – São José dos Campos, SP
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – São Paulo, SP
- Hotel *luxury* – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel econômico – Porto Velho, RO
- Hotel econômico – Canoas, RS
- Hotel *midscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Uberlândia, MG
- Hotel *upper-midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – São José do Rio Preto, SP
- Site hoteleiro – Goiânia, GO
- Hotel *upper-midscale* – Delfinópolis, MG
- Hotel *midscale* – Bogotá, Colômbia
- Hotel *midscale* – Medellín, Colômbia
- Resort – Cartagena, Colômbia
- Hotel econômico – Maringá, PR
- Hotel econômico – Registro, SP
- Hotel econômico – São Carlos, SC
- Hotel econômico – Resende, RJ
- Hotel econômico – Ourinhos, MG
- Hotel econômico – Uberaba, MG
- Hotel *midscale* – São José do Rio Preto, SP
- Hotel econômico – Campinas, SP
- Hotel econômico – Poços de Caldas, MG
- Hotel *luxury* – São Paulo, SP
- Hotel *upper-midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – Recife, PE
- Hotel econômico – Dourados, MS
- Hotel *upper-midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *luxury* – São Paulo, SP
- Hotel *luxury* – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – Uberlândia, MG
- Hotel econômico – Porto Alegre, RS
- Hotel *upper-midscale* – Porto Alegre, RS
- Hotel econômico – Poços de Caldas, MG
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Canoas, RS

# 13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

**REBECCA  
RIBEIRO**  
Analista



## FORMAÇÃO ACADÊMICA:

Graduada em Turismo pela USP.

## EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL:

6 anos de experiência no setor hoteleiro.

## ESTUDOS REALIZADOS:

Atuou em cerca de 50 projetos no Brasil.

## HISTÓRICO PROFISSIONAL:

Trabalhou em uma das principais agências de viagens corporativas do Brasil, a Kontik Franstur. Possui vasta experiência em diversos mercados e categorias, tendo analisado desde hotéis supereconômicos a hotéis de luxo e resorts, além de ter atuado como *asset manager* de quatro hotéis na cidade de São Paulo.

### ESTUDOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 3 ANOS:

- Site hoteleiro – Santos, SP
- Hotel *upscale* – Rio de Janeiro, RJ
- Hotel *midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *upscale* – Florianópolis, SC
- Resort – Cornélio Procópio, PR
- Hotel econômico – Brasília, DF
- Hotel supereconômico – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – Porto Alegre, RS
- Hotel econômico – Uberlândia, MG

- Hotel econômico – São José dos Campos, SP
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Maringá, PR
- Hotel econômico – Uberaba, MG
- Hotel *midscale* – São José do Rio Preto, SP
- Hotel econômico – Poços de Caldas, MG
- Hotel *upper-midscale* – São Paulo, SP
- Hotel *midscale* – Recife, PE
- Hotel econômico – Dourados, MS

- Hotel *midscale* – Uberlândia, MG
- Hotel econômico – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Porto Alegre, RS
- Hotel *upper-midscale* – Porto Alegre, RS
- Hotel econômico – Poços de Caldas, MG
- Hotel *upscale* – São Paulo, SP
- Hotel econômico – Canoas, RS

# 14. CERTIFICAÇÃO

# 14. CERTIFICAÇÃO

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

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são pessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há nenhum interesse presente ou futuro por parte da HVS em relação à propriedade estudada nesse relatório e à compra de unidades dos hotéis em comercialização, e tampouco há interesses pessoais, com respeito às partes envolvidas;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Não há conflito de interesses que diminua a independência necessária da empresa ao desempenho de suas funções. Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados;

- Os honorários da HVS por completar esse trabalho não têm componentes variáveis e não estão vinculados ao desenvolvimento ou apresentação de resultados ou direção específica de desempenho que favoreçam alguma causa específica do cliente, ao fato de se atingir algum resultado estipulado, ou à ocorrência de algum evento subsequente diretamente relacionado ao uso pretendido desse estudo.
- Nos últimos 12 meses, a Melnick- Even pagou à HVS a título de remuneração por estudos de viabilidade e assessoria estratégica o montante total de R\$ 112.000,00. Desse total, R\$ 40.000,00 referem-se ao presente estudo de viabilidade.



---

Diogo Canteras  
Sócio Diretor  
HVS | Canteras & Associados

# 15. GLOSSÁRIO

# 15. GLOSSÁRIO

- **ADR:** Diária média (*Average Daily Rate*).
- **ABIH:** Associação Brasileira da Indústria de Hotéis.
- **ADIT Brasil:** Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil.
- **A&B:** Alimentos e Bebidas.
- **Asset Management:** Gestão estratégica de ativos.
- **Basic Fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- **Cap Rate:** Taxa de desconto, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio e o seu valor de mercado.
- **Condo-Hotel:** “É o empreendimento aprovado nos órgãos públicos como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para moradia, como também não poderá fazer a cessão de seu uso a terceiros que não seja o gestor hoteleiro, sendo obrigatória a sua participação no pool” (Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados, SECOVI: 2012).
- **Demanda Base:** Demanda atualmente acomodada pelos hotéis do set competitivo em análise. A demanda base anual é igual ao total da oferta x 365 dias x ocupação média anual do mercado.
- **Demanda Induzida:** Representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como novas grandes empresas, centros de convenções ou megaeventos.
- **Demanda não Acomodada:** Refere-se aos indivíduos que não puderam se hospedar na região, pois todos os quartos já estavam ocupados no período que a reserva foi solicitada.
- **Demanda Potencial:** Resultado da soma da Demanda Base, Demanda Induzida e Demanda não acomodada.
- **DRE:** Demonstração do Resultado do Exercício.

# 15. GLOSSÁRIO

- **EBITDA:** Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- **Fair Share:** Fatia ideal de mercado.
- **FF&E:** Móveis, decoração e equipamentos (*Furniture, fixture and equipment*).
- **Fhoresp:** Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de SP.
- **FOHB:** Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.
- **Fundo de Reposição:** Taxa para a reposição de ativos e conservação do hotel, calculada com base em um percentual da receita total do empreendimento.
- **GOP:** Lucro Operacional Bruto (*Gross operating profit*).
- **Incentive Fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado.
- **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano.
- **Occ:** Taxa de ocupação do hotel.
- **PIB:** Produto Interno Bruto.
- **RevPAR:** Receita por Apartamento Disponível (*Revenue per available room*).
- **ROI:** Retorno Sobre Investimento.
- **SECOVI:** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
- **SELIC:** Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- **SWOT:** Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno.
- **UA:** Unidade Autônoma.
- **UA:** Unidade Habitacional.
- **Utilidades:** Gastos como energia elétrica, gás, combustível gerador e água.
- **VPL:** Valor Presente Líquido.

Observação: uma explicação detalhada de todos os termos técnicos utilizados neste estudo podem ser consultados em:

[www.hotelinvest.com.br/glossario](http://www.hotelinvest.com.br/glossario).

# 16. ANEXO I – RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS À VISTA

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS À VISTA

Nos próximos slides serão apresentadas as análises de rentabilidade do DoubleTree by Hilton Pontal sob a perspectiva do comprador das partes ideais à vista para as diversas unidades autônomas disponíveis, conforme tabelas apresentadas nos slides 37 e 38. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda à vista nominal de cada parte ideal de 25% de cada unidade autônoma do DoubleTree by Hilton Pontal, conforme definido pela Melnick Even;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma à que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento (descontada a taxa de corretagem – 6%). Para a estimativa do valor potencial de venda

futura, foi utilizado um *cap rate* de 0,5% a.m, índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos.

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador do condo-hotel para cada tipo de unidade autônoma.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,53% a.m..

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS À VISTA

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

Unidade Autônoma	Metragem privativa	Fração ideal	Investimento total à vista da parte ideal de 25% da UH	Resultado operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH										Rentabilidade do investidor						
				FF&E + Capital de Giro + Pré-operacional + Afiliação + Assessoria + ITBI e emolumentos										TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2031	ROI mensal 2031	
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031							2032
724, 824, 924, 1024 e 1124	27,06	0,58%	(173.678,24)	1.078	3.810	5.796	7.105	7.945	8.870	9.224	9.593	9.977	10.376	176.637	3,1%	(94.759,65)	-0,9%	(93.637,66)	6,0%	0,5%
823, 923, 1023 e 1123	27,59	0,59%	(177.079,92)	1.099	3.885	5.910	7.245	8.101	9.043	9.405	9.781	10.172	10.579	180.097	3,1%	(96.615,62)	-0,9%	(95.471,66)	6,0%	0,5%
607, 707, 807, 907, 1007 e 1107	29,48	0,63%	(189.210,44)	1.174	4.151	6.314	7.741	8.656	9.663	10.049	10.451	10.869	11.304	192.434	3,1%	(103.234,09)	-0,9%	(102.011,76)	6,0%	0,5%
717, 817, 917, 1017 e 1117	29,65	0,64%	(190.301,55)	1.181	4.175	6.351	7.786	8.705	9.718	10.107	10.512	10.932	11.369	193.544	3,1%	(103.829,40)	-0,9%	(102.600,02)	6,0%	0,5%
604, 704, 804, 904, 1004 e 1104	30,1	0,65%	(193.189,77)	1.199	4.239	6.447	7.904	8.838	9.866	10.261	10.671	11.098	11.542	196.481	3,1%	(105.405,23)	-0,9%	(104.157,19)	6,0%	0,5%
605, 705, 805, 905, 1005 e 1105	30,35	0,65%	(194.794,33)	1.209	4.274	6.501	7.969	8.911	9.948	10.346	10.760	11.190	11.638	198.113	3,1%	(106.280,69)	-0,9%	(105.022,28)	6,0%	0,5%
608, 708, 808, 908, 1008 e 1108	30,54	0,65%	(196.013,80)	1.217	4.301	6.541	8.019	8.967	10.010	10.411	10.827	11.260	11.711	199.353	3,1%	(106.946,04)	-0,9%	(105.679,75)	6,0%	0,5%
609, 709, 809, 909, 1009 e 1109	30,83	0,66%	(197.875,10)	1.228	4.341	6.604	8.095	9.052	10.105	10.509	10.930	11.367	11.822	201.246	3,1%	(107.961,57)	-0,9%	(106.683,26)	6,0%	0,5%
613, 713, 813, 913, 1013 e 1113	30,95	0,66%	(198.645,29)	1.233	4.358	6.629	8.127	9.087	10.145	10.550	10.972	11.411	11.868	202.030	3,1%	(108.381,79)	-0,9%	(107.098,51)	6,0%	0,5%
610, 710, 810, 910, 1010 e 1110	31,13	0,67%	(199.800,58)	1.240	4.384	6.668	8.174	9.140	10.204	10.612	11.036	11.478	11.937	203.205	3,1%	(109.012,12)	-0,9%	(107.721,37)	6,0%	0,5%
725, 825, 925, 1025 e 1125	31,17	0,67%	(200.057,31)	1.242	4.389	6.676	8.185	9.152	10.217	10.625	11.050	11.492	11.952	203.466	3,1%	(109.152,19)	-0,9%	(107.859,79)	6,0%	0,5%
716, 816, 916, 1016 e 1116	31,37	0,67%	(201.340,96)	1.250	4.417	6.719	8.237	9.210	10.282	10.694	11.121	11.566	12.029	204.771	3,1%	(109.852,56)	-0,9%	(108.551,86)	6,0%	0,5%
611, 711, 811, 911, 1011 e 1111	31,44	0,67%	(201.790,24)	1.252	4.427	6.734	8.256	9.231	10.305	10.717	11.146	11.592	12.056	205.228	3,1%	(110.097,69)	-0,9%	(108.794,09)	6,0%	0,5%
612, 712, 812, 912, 1012 e 1112	31,49	0,67%	(202.111,15)	1.254	4.434	6.745	8.269	9.246	10.322	10.734	11.164	11.610	12.075	205.555	3,1%	(110.272,78)	-0,9%	(108.967,11)	6,0%	0,5%
703, 803, 903, 1003 e 1103	31,96	0,68%	(205.127,74)	1.273	4.500	6.846	8.392	9.384	10.476	10.895	11.330	11.784	12.255	208.623	3,1%	(111.918,64)	-0,9%	(110.593,48)	6,0%	0,5%
702, 802, 902, 1002 e 1102	31,99	0,69%	(205.320,29)	1.274	4.505	6.852	8.400	9.393	10.485	10.905	11.341	11.795	12.267	208.819	3,1%	(112.023,70)	-0,9%	(110.697,29)	6,0%	0,5%

Fonte: HVS/HotelInvest

**À vista, a rentabilidade do comprador das partes ideais será de 6,0% a.a. e 0,5% a.m. a partir de 2031.**

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS À VISTA

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

Unidade Autônoma	Metragem privativa	Fração ideal	Investimento total à vista da parte ideal de 25% da UH	Resultado operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH										Rentabilidade do investidor						
				FF&E + Capital de Giro + Pré-operacional + Afiliação + Assessoria + ITBI e emolumentos										TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2031	ROI mensal 2031	
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031							2032
606, 706, 806, 906, 1006 e 1106	32,43	0,70%	(208.144,32)	1.292	4.567	6.946	8.516	9.522	10.630	11.055	11.497	11.957	12.435	211.691	3,1%	(113.564,51)	-0,9%	(112.219,86)	6,0%	0,5%
615, 715, 815, 915, 1015 e 1115	33,34	0,71%	(213.984,94)	1.328	4.695	7.141	8.754	9.789	10.928	11.365	11.820	12.292	12.784	217.631	3,1%	(116.751,18)	-0,9%	(115.368,79)	6,0%	0,5%
818, 918, 1018 e 1118	33,81	0,72%	(217.001,53)	1.347	4.761	7.242	8.878	9.927	11.082	11.525	11.986	12.466	12.964	220.699	3,1%	(118.397,04)	-0,9%	(116.995,17)	6,0%	0,5%
614, 714, 814, 914, 1014 e 1114	34,77	0,75%	(223.163,06)	1.385	4.896	7.447	9.130	10.209	11.397	11.853	12.327	12.820	13.333	226.965	3,1%	(121.758,80)	-0,9%	(120.317,13)	6,0%	0,5%
723	34,97	0,75%	(224.446,72)	1.393	4.924	7.490	9.182	10.267	11.462	11.921	12.398	12.893	13.409	228.271	3,1%	(122.459,17)	-0,9%	(121.009,20)	6,0%	0,5%
719, 819, 919, 1019 e 1119	35,53	0,76%	(228.040,94)	1.415	5.003	7.610	9.330	10.432	11.646	12.112	12.596	13.100	13.624	231.926	3,1%	(124.420,19)	-0,9%	(122.947,01)	6,0%	0,5%
701, 801, 901, 1001 e 1101	35,64	0,76%	(228.746,95)	1.420	5.019	7.634	9.358	10.464	11.682	12.149	12.635	13.140	13.666	232.644	3,1%	(124.805,40)	-0,9%	(123.327,65)	6,0%	0,5%
822, 922, 1022 e 1122	38,33	0,82%	(246.012,09)	1.527	5.397	8.210	10.065	11.254	12.564	13.066	13.589	14.132	14.698	250.204	3,1%	(134.225,33)	-0,9%	(132.636,05)	6,0%	0,5%
720, 820, 920, 1020 e 1120	38,53	0,83%	(247.295,74)	1.535	5.426	8.253	10.117	11.313	12.629	13.134	13.660	14.206	14.774	251.509	3,1%	(134.925,70)	-0,9%	(133.328,12)	6,0%	0,5%
603	40,07	0,86%	(257.179,87)	1.596	5.642	8.583	10.522	11.765	13.134	13.659	14.206	14.774	15.365	261.562	3,1%	(140.318,52)	-0,9%	(138.657,10)	6,0%	0,5%
602	43,42	0,93%	(278.681,05)	1.730	6.114	9.300	11.401	12.748	14.232	14.801	15.393	16.009	16.649	283.429	3,1%	(152.049,67)	-0,9%	(150.249,34)	6,0%	0,5%
721, 821, 921, 1021 e 1121	44,22	0,95%	(283.815,66)	1.761	6.227	9.472	11.611	12.983	14.494	15.074	15.677	16.304	16.956	288.651	3,1%	(154.851,14)	-0,9%	(153.017,64)	6,0%	0,5%
617	44,73	0,96%	(287.088,98)	1.782	6.299	9.581	11.745	13.133	14.661	15.248	15.858	16.492	17.152	291.980	3,1%	(156.637,07)	-0,9%	(154.782,43)	6,0%	0,5%
616	45,07	0,97%	(289.271,19)	1.795	6.347	9.654	11.835	13.233	14.773	15.364	15.978	16.617	17.282	294.200	3,1%	(157.827,70)	-0,9%	(155.958,95)	6,0%	0,5%
601	51,22	1,10%	(328.743,52)	2.040	7.213	10.971	13.449	15.039	16.789	17.460	18.159	18.885	19.640	334.345	3,1%	(179.363,98)	-0,9%	(177.240,24)	6,0%	0,5%
718	60,89	1,30%	(390.808,14)	2.426	8.574	13.042	15.989	17.878	19.958	20.756	21.587	22.450	23.348	397.467	3,1%	(213.226,73)	-0,9%	(210.702,04)	6,0%	0,5%

Fonte: HVS/HotelInvest

**À vista, a TIR nominal do comprador das partes ideais será de 3,1% a.a..**

# **17. ANEXO II – RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS A PRAZO**

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS A PRAZO

Nos próximos slides serão apresentadas as análises de rentabilidade do DoubleTree by Hilton Pontal sob a perspectiva do comprador das partes ideais à vista para as diversas unidades autônomas disponíveis, conforme tabelas apresentadas nos slides 40 e 41. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda a prazo nominal de cada parte ideal de 25% de cada unidade autônoma do DoubleTree by Hilton Pontal, conforme definido pela Melnick Even;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal de 25% da unidade autônoma):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma à que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento (descontada a taxa de corretagem – 6%). Para a

estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* de 0,5% a.m, índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos.

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador do condo-hotel para cada tipo de unidade autônoma.

Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,53% a.m..

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS A PRAZO

## FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR PARTE IDEAL ADQUIRIDA A PRAZO – R\$ NOMINAIS)

Unidade Autônoma	Metragem privativa	Fração ideal	Investimento total a prazo da parte ideal de 25% da UH FF&E + Capital de Giro + Pré-operacional + Afiliação + Assessoria + ITBI e emolumentos	Resultado operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH										Rentabilidade do investidor						
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2031	ROI mensal 2031
				724, 824, 924, 1024 e 1124	27,06	0,58%	(215.482,72)	1.078	3.810	5.796	7.105	7.945	8.870	9.224	9.593	9.977	10.376	176.637	1,6%	(98.893,40)
823, 923, 1023 e 1123	27,59	0,59%	(219.703,19)	1.099	3.885	5.910	7.245	8.101	9.043	9.405	9.781	10.172	10.579	180.097	1,6%	(100.830,34)	-2,5%	(102.134,79)	4,8%	0,4%
607, 707, 807, 907, 1007 e 1107	29,48	0,63%	(234.753,53)	1.174	4.151	6.314	7.741	8.656	9.663	10.049	10.451	10.869	11.304	192.434	1,6%	(107.737,53)	-2,5%	(109.131,34)	4,8%	0,4%
717, 817, 917, 1017 e 1117	29,65	0,64%	(236.107,27)	1.181	4.175	6.351	7.786	8.705	9.718	10.107	10.512	10.932	11.369	193.544	1,6%	(108.358,81)	-2,5%	(109.760,66)	4,8%	0,4%
604, 704, 804, 904, 1004 e 1104	30,1	0,65%	(239.690,68)	1.199	4.239	6.447	7.904	8.838	9.866	10.261	10.671	11.098	11.542	196.481	1,6%	(110.003,38)	-2,5%	(111.426,51)	4,8%	0,4%
605, 705, 805, 905, 1005 e 1105	30,35	0,65%	(241.681,47)	1.209	4.274	6.501	7.969	8.911	9.948	10.346	10.760	11.190	11.638	198.113	1,6%	(110.917,02)	-2,5%	(112.351,98)	4,8%	0,4%
608, 708, 808, 908, 1008 e 1108	30,54	0,65%	(243.194,47)	1.217	4.301	6.541	8.019	8.967	10.010	10.411	10.827	11.260	11.711	199.353	1,6%	(111.611,40)	-2,5%	(113.055,33)	4,8%	0,4%
609, 709, 809, 909, 1009 e 1109	30,83	0,66%	(245.503,78)	1.228	4.341	6.604	8.095	9.052	10.105	10.509	10.930	11.367	11.822	201.246	1,6%	(112.671,23)	-2,5%	(114.128,88)	4,8%	0,4%
613, 713, 813, 913, 1013 e 1113	30,95	0,66%	(246.459,36)	1.233	4.358	6.629	8.127	9.087	10.145	10.550	10.972	11.411	11.868	202.030	1,6%	(113.109,78)	-2,5%	(114.573,10)	4,8%	0,4%
610, 710, 810, 910, 1010 e 1110	31,13	0,67%	(247.892,72)	1.240	4.384	6.668	8.174	9.140	10.204	10.612	11.036	11.478	11.937	203.205	1,6%	(113.767,61)	-2,5%	(115.239,44)	4,8%	0,4%
725, 825, 925, 1025 e 1125	31,17	0,67%	(248.211,25)	1.242	4.389	6.676	8.185	9.152	10.217	10.625	11.050	11.492	11.952	203.466	1,6%	(113.913,79)	-2,5%	(115.387,51)	4,8%	0,4%
716, 816, 916, 1016 e 1116	31,37	0,67%	(249.803,88)	1.250	4.417	6.719	8.237	9.210	10.282	10.694	11.121	11.566	12.029	204.771	1,6%	(114.644,71)	-2,5%	(116.127,89)	4,8%	0,4%
611, 711, 811, 911, 1011 e 1111	31,44	0,67%	(250.361,30)	1.252	4.427	6.734	8.256	9.231	10.305	10.717	11.146	11.592	12.056	205.228	1,6%	(114.900,54)	-2,5%	(116.387,02)	4,8%	0,4%
612, 712, 812, 912, 1012 e 1112	31,49	0,67%	(250.759,46)	1.254	4.434	6.745	8.269	9.246	10.322	10.734	11.164	11.610	12.075	205.555	1,6%	(115.083,27)	-2,5%	(116.572,12)	4,8%	0,4%
703, 803, 903, 1003 e 1103	31,96	0,68%	(254.502,13)	1.273	4.500	6.846	8.392	9.384	10.476	10.895	11.330	11.784	12.255	208.623	1,6%	(116.800,93)	-2,5%	(118.312,00)	4,8%	0,4%
702, 802, 902, 1002 e 1102	31,99	0,69%	(254.741,03)	1.274	4.505	6.852	8.400	9.393	10.485	10.905	11.341	11.795	12.267	208.819	1,6%	(116.910,56)	-2,5%	(118.423,05)	4,8%	0,4%

Fonte: HVS/HotelInvest

**A prazo, a rentabilidade do comprador das partes ideais será de 4,8% a.a. e 0,4% a.m. a partir de 2031.**

# RENTABILIDADE DAS PARTES IDEAIS A PRAZO

## FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR PARTE IDEAL ADQUIRIDA A PRAZO – R\$ NOMINAIS)

Unidade Autônoma	Metragem privativa	Fração ideal	Investimento total a prazo da parte ideal de 25% da UH	Resultado operacional + Venda da parte ideal de 25% da UH												Rentabilidade do investidor					
				FF&E + Capital de Giro + Pré-operacional + Afiliação + Assessoria + ITBI e emolumentos												TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2031	ROI mensal 2031
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032							
606, 706, 806, 906, 1006 e 1106	32,43	0,70%	(258.244,81)	1.292	4.567	6.946	8.516	9.522	10.630	11.055	11.497	11.957	12.435	211.691	1,6%	(118.518,59)	-2,5%	(120.051,88)	4,8%	0,4%	
615, 715, 815, 915, 1015 e 1115	33,34	0,71%	(265.491,28)	1.328	4.695	7.141	8.754	9.789	10.928	11.365	11.820	12.292	12.784	217.631	1,6%	(121.844,27)	-2,5%	(123.420,59)	4,8%	0,4%	
818, 918, 1018 e 1118	33,81	0,72%	(269.233,95)	1.347	4.761	7.242	8.878	9.927	11.082	11.525	11.986	12.466	12.964	220.699	1,6%	(123.561,93)	-2,5%	(125.160,47)	4,8%	0,4%	
614, 714, 814, 914, 1014 e 1114	34,77	0,75%	(276.878,57)	1.385	4.896	7.447	9.130	10.209	11.397	11.853	12.327	12.820	13.333	226.965	1,6%	(127.070,34)	-2,5%	(128.714,27)	4,8%	0,4%	
723	34,97	0,75%	(278.471,20)	1.393	4.924	7.490	9.182	10.267	11.462	11.921	12.398	12.893	13.409	228.271	1,6%	(127.801,26)	-2,5%	(129.454,65)	4,8%	0,4%	
719, 819, 919, 1019 e 1119	35,53	0,76%	(282.930,56)	1.415	5.003	7.610	9.330	10.432	11.646	12.112	12.596	13.100	13.624	231.926	1,6%	(129.847,84)	-2,5%	(131.527,70)	4,8%	0,4%	
701, 801, 901, 1001 e 1101	35,64	0,76%	(283.806,51)	1.420	5.019	7.634	9.358	10.464	11.682	12.149	12.635	13.140	13.666	232.644	1,6%	(130.249,84)	-2,5%	(131.934,91)	4,8%	0,4%	
822, 922, 1022 e 1122	38,33	0,82%	(305.227,37)	1.527	5.397	8.210	10.065	11.254	12.564	13.066	13.589	14.132	14.698	250.204	1,6%	(140.080,71)	-2,5%	(141.892,96)	4,8%	0,4%	
720, 820, 920, 1020 e 1120	38,53	0,83%	(306.820,00)	1.535	5.426	8.253	10.117	11.313	12.629	13.134	13.660	14.206	14.774	251.509	1,6%	(140.811,63)	-2,5%	(142.633,33)	4,8%	0,4%	
603	40,07	0,86%	(319.083,25)	1.596	5.642	8.583	10.522	11.765	13.134	13.659	14.206	14.774	15.365	261.562	1,6%	(146.439,71)	-2,5%	(148.334,22)	4,8%	0,4%	
602	43,42	0,93%	(345.759,78)	1.730	6.114	9.300	11.401	12.748	14.232	14.801	15.393	16.009	16.649	283.429	1,6%	(158.682,61)	-2,5%	(160.735,51)	4,8%	0,4%	
721, 821, 921, 1021 e 1121	44,22	0,95%	(352.130,30)	1.761	6.227	9.472	11.611	12.983	14.494	15.074	15.677	16.304	16.956	288.651	1,6%	(161.606,29)	-2,5%	(163.697,01)	4,8%	0,4%	
617	44,73	0,96%	(356.191,50)	1.782	6.299	9.581	11.745	13.133	14.661	15.248	15.858	16.492	17.152	291.980	1,6%	(163.470,13)	-2,5%	(165.584,97)	4,8%	0,4%	
616	45,07	0,97%	(358.898,97)	1.795	6.347	9.654	11.835	13.233	14.773	15.364	15.978	16.617	17.282	294.200	1,6%	(164.712,70)	-2,5%	(166.843,61)	4,8%	0,4%	
601	51,22	1,10%	(407.872,32)	2.040	7.213	10.971	13.449	15.039	16.789	17.460	18.159	18.885	19.640	334.345	1,6%	(187.188,47)	-2,5%	(189.610,15)	4,8%	0,4%	
718	60,89	1,30%	(484.875,94)	2.426	8.574	13.042	15.989	17.878	19.958	20.756	21.587	22.450	23.348	397.467	1,6%	(222.528,42)	-2,5%	(225.407,31)	4,8%	0,4%	

Fonte: HVS/HotelInvest

**A prazo, a TIR nominal do comprador das partes ideais será de 1,6% a.a..**



**Diogo Canteras**

Consultoria em investimento hoteleiro

**Cristiano Vasques**

Consultoria em investimento hoteleiro

**Pedro Cypriano**

Consultoria em investimento hoteleiro

**Rebecca Ribeiro**

Consultoria em investimento hoteleiro

**Renata Cassani**

Consultoria em investimento hoteleiro

**Rachel Benfatti**

Consultoria em investimento hoteleiro

**HVS South America**

Av. Brig. Faria Lima 1912 –  
20J

CEP: 01451-907

São Paulo, SP – Brasil

Em associação com:



**Hotel Invest**