



CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT



ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA
E ECONÔMICO-FINANCEIRA

ABRIL 2021

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
BOULEVARD CONVENTION VALE DOS VINHEDOS
EM BENTO GONÇALVES (RS)

Cliente:



Realização:



TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se da atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa VJ&J Empreendimentos LTDA realizado entre os meses de **março e abril de 2021**, que desenvolve o projeto hoteleiro do Boulevard Convention Vale dos Vinhedos na cidade de Bento Gonçalves (RS). O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING**, localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 – Edifício Praça Pamplona – Jardim Paulista – 01405-900/ São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em terreno localizado na Rodovia BR-470, entre as cidades de Bento Gonçalves e Garibaldi no Rio Grande do Sul.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório. Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por empreendimentos do mesmo padrão do analisado.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho. A Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções.

A Caio Calfat Consultoria não possui unidades de que seja titular e nem tem a intenção de adquiri-los durante a oferta. De março de 2019 a março de 2021, a VJ&J Empreendimentos LTDA e a Terra do Ouro Empreendimentos pagaram à Caio Calfat Consultoria a título de remuneração por assessoria em investimentos hoteleiros o montante total de R\$ 46.000,00 . Desse total, R\$ 9.000,00 referem-se a presente atualização do estudo de viabilidade pago pela VJ&J Empreendimentos LTDA. As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte. São Paulo, Abril de 2021



Caio Sérgio Calfat Jacob



Alexandre Pereira Mota

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Caio Calfat

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 400 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2022) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2021) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2021) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (www.adit.com.br), tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011 a 2019).

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Alexandre Mota

É graduado no curso de Tecnologia em Hotelaria do Senac São Paulo, com pós-graduação em Gestão de Meios de Hospedagem pela mesma instituição, e em Gestão Mercadológica em Turismo e Hotelaria pela ECA/USP (Escola de Comunicação e Arte da Universidade de São Paulo. Também é mestre em hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

No mercado, atuou como gerente geral de hotel e controller de grandes bandeiras internacionais e redes independentes. Trabalhou em diversas consultorias nas quais foi o responsável técnico para estudos de mercado, de viabilidade financeira e econômica em mais de 200 projetos. Além de diretor na Caio Calfat Real Estate Consulting, é professor para os cursos de pós-graduação da Universidade Anhembi Morumbi e da Fundação Instituto de Administração (FIA).

Os estudos obedecem à base metodológica do roteiro do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies**, recomendado pelo **Appraisal Institute** e citado como modelo adequado pelo **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados**, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

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

Processos dispensados na CVM		
Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Eretez Copacabana	2015	Best Western Eretez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotel Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotel Bento Gonçalves

A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

Atuação

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Hoteleiro



CLIENTES E PARCEIROS

Demais parceiros



ÍNDICE

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

APRESENTAÇÃO

- Este trabalho teve como objetivo atualizar o estudo da viabilidade mercadológica e econômico-financeira do projeto Contrato de Investimento Coletivo (CIC) - Condo-Hotel Boulevard Convention - Vale dos Vinhedos localizado entre as cidades de Bento Gonçalves e Garibaldi no Rio Grande do Sul.
- O objeto de estudo possui 211 Uhs e será operado pela empresa Prime Hotéis e Eventos Ltda, sob a bandeira Plaza da Rede Plaza de Hotéis, Resorts e SPAs.
- A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados - SECOVI - SP e às orientações metodológicas do Hotels & Motels Valuations and Market Studies - Appraisal Institute. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry - AH & MA.



Boulevard Convention Vale dos Vinhedos

COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

- O projeto foi concebido como um hotel midscale e contará com a bandeira Plaza Hotéis, através de contrato de cessão de marca.
- O hotel será operado pela empresa Prime Hotéis e Eventos Ltda., que também se encarregará da operação do complexo multiuso em que se localiza o hotel. A empresa é ligada aos desenvolvedores do hotel e do complexo multiuso.
- O hotel em estudo terá 211 Uhs ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4591/64.



COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

- A rede hoteleira foi definida pelos seguintes critérios:
- **Reconhecimento de Marca:** A Plaza Hotéis é uma companhia brasileira, que está no mercado desde 1953. Atualmente a rede possui 05 hotéis em todo o Brasil: Plaza São Rafael Hotel; Plaza Caldas da Imperatriz Resort & SPA; Plaza Blumenau; Bahia Plaza Hotel e o Plaza Barra First.
- **Canais de Distribuição:** A Plaza Hotéis é uma rede nacional que atua e possui canais de distribuição e comunicação.
- **Presença de mercado:** A Plaza Hotéis está presente nos estados de Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Bahia e Rio de Janeiro.



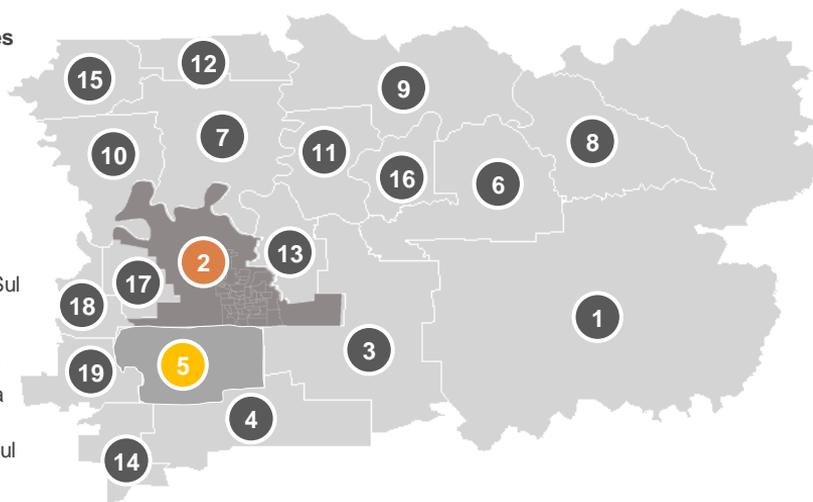
PROJETO EM ESTUDO

Contrato de Investimento Coletivo - CIC Condo-Hotel Boulevard Convention - Vale dos Vinhedos	
Rede	Rede Plaza de Hotéis, Resorts e SPAs
Bandeira	Plaza
Categoria	Midscale
UHS	211
Eventos	1.700 (Auditório)
Previsão de Inauguração	2022

MICRORREGIÃO DE CAXIAS DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Bento Gonçalves e Garibaldi estão localizadas na Mesorregião Nordeste Rio-grandense, na Microrregião de Caxias do Sul, divisão do estado do Rio Grande do Sul formada por 19 municípios.
- Apresenta economia diversificada e representa uma importante área para o desenvolvimento do interior do estado do Rio Grande do Sul.
- Possui a maior concentração de produtores de vinho do país, na região conhecida como Vale dos Vinhedos. A região do Vale dos Vinhedos é formada pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul e Garibaldi. As vinícolas gaúchas são premiadas internacionalmente, em razão da alta qualidade de seus vinhos e espumantes.

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



MICRORREGIÃO DE CAXIAS DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- A Microrregião de Caxias do Sul é formada por 19 municípios e tem uma área de 4.965,92 km² e população estimada em 898.250 habitantes em 2020.
- Caxias do Sul ocupa o 1º lugar no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto da microrregião, representando 55,7% do PIB total.
- No estado do Rio Grande do Sul, Bento Gonçalves ocupa a 14ª posição no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto (PIB). Na Microrregião de Caxias do Sul, Bento Gonçalves ocupa a 2ª posição e a cidade de Garibaldi ocupa a 5ª posição no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto.

Microrregião de Caxias do Sul (RS)						
Item	Cidade	População (2020*)	%	PIB (2018)	%	Área em Km ²
1	Caxias do Sul	517.451	57,6%	24.678.915	55,7%	1.652,31
2	Bento Gonçalves	121.803	13,6%	5.963.269	13,5%	274,07
3	Farroupilha	73.061	8,1%	3.426.684	7,7%	361,68
4	Carlos Barbosa	30.241	3,4%	2.529.089	5,7%	229,99
5	Garibaldi	35.441	3,9%	2.076.992	4,7%	168,14
6	Flores da Cunha	31.063	3,5%	1.623.650	3,7%	272,61
7	Veranópolis	26.553	3,0%	1.549.594	3,5%	289,43
8	São Marcos	21.658	2,4%	849.003	1,9%	256,25
9	Antônio Prado	13.045	1,5%	612.662	1,4%	347,62
10	Cotiporã	3.838	0,4%	158.086	0,4%	172,38
11	Nova Roma do Sul	3.717	0,4%	182.745	0,4%	149,05
12	Vila Flores	3.396	0,4%	176.435	0,4%	107,82
13	Pinto Bandeira	3.036	0,3%	53.417	0,1%	105,07
14	Boa Vista do Sul	2.778	0,3%	90.916	0,2%	92,93
15	Fagundes Varela	2.741	0,3%	77.466	0,2%	134,30
16	Nova Pádua	2.558	0,3%	71.085	0,2%	103,24
17	Monte Belo do Sul	2.530	0,3%	79.016	0,2%	69,60
18	Santa Tereza	1.726	0,2%	37.497	0,1%	73,98
19	Coronel Pilar	1.614	0,2%	39.566	0,1%	105,45
Total		898.250	100%	44.276.087,00	100%	4.965,92

*População Estimada

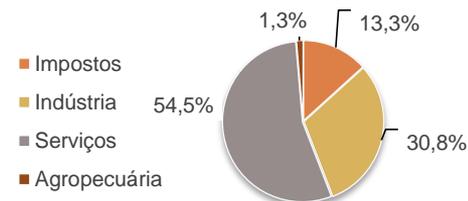
BENTO GONÇALVES – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O principal contribuinte para a formação do PIB de Bento Gonçalves é o setor de Serviços, seguido dos setores de Indústria e Impostos.
- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de - 0,41% entre 2012 e 2018; O PIB complementado pelas taxas de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,1%), segundo dados colhidos em www.economia.uol.com.br, tem TCM de - 0,35 % entre 2012 e 2019.

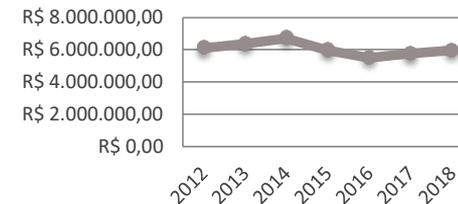
PIB		Empresas		Pessoal Ocupado		IDH-M	
2018	R\$ 5.963.268,92	2018	7.349	2018	51.841	2010	0,778
2012	R\$ 6.113.420,02	2013	7.983	2013	54.586	2000	0,712
TCM*	-0,41%	TCM*	-1,64%	TCM*	-1,03%	TCM*	0,89%

*TCM = Taxa de Crescimento Médio

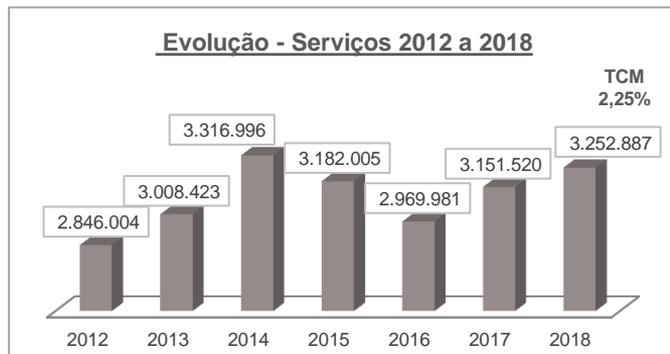
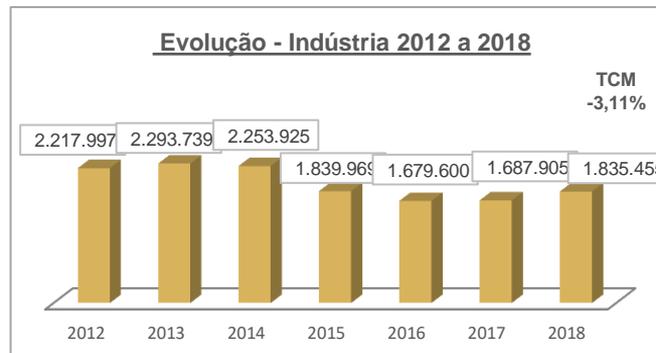
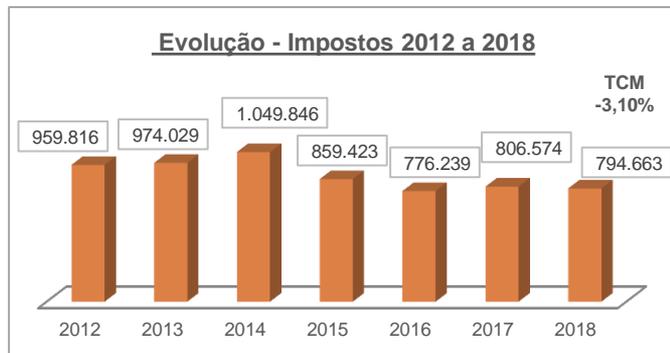
Distribuição do PIB de Bento Gonçalves por setor (2018)



Evolução do PIB de Bento Gonçalves (R\$)



BENTO GONÇALVES – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

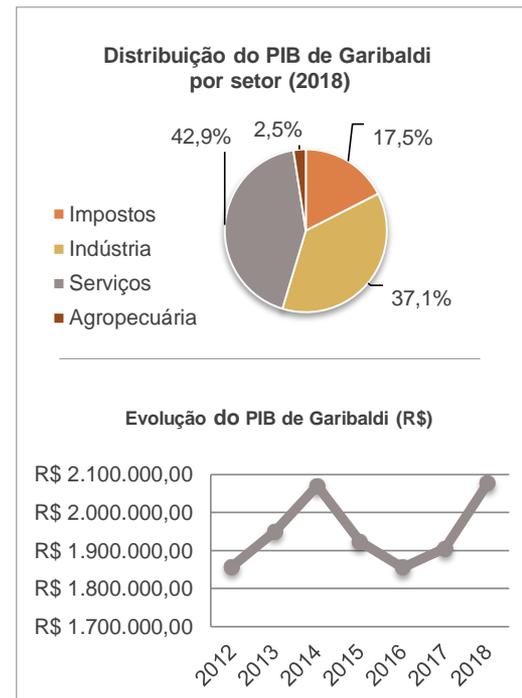


GARIBALDI – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

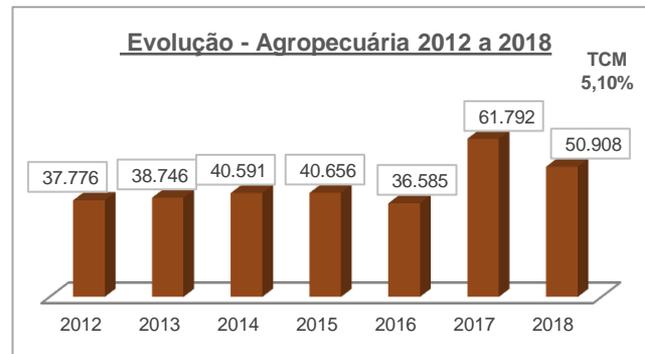
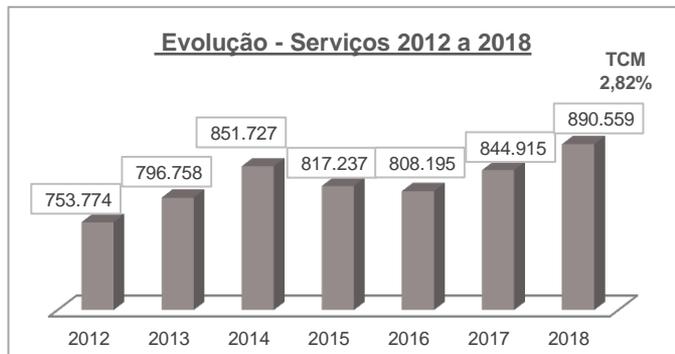
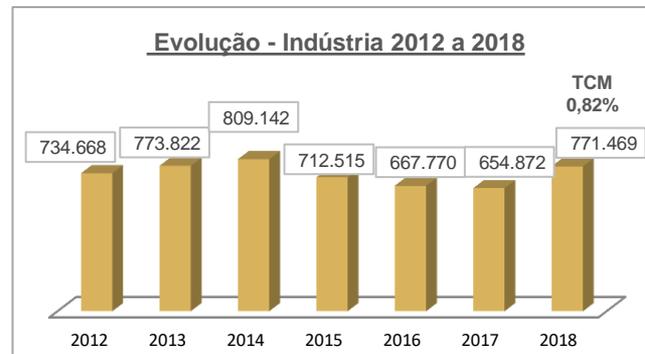
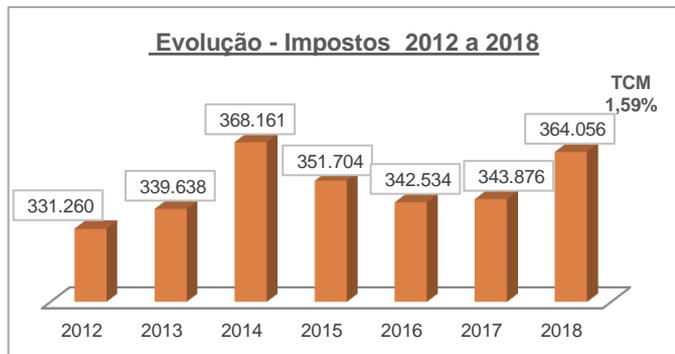
- O principal contribuinte para a formação do PIB de Garibaldi é o setor de Serviços, seguido dos setores de Indústria e Impostos.
- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de 1,88% entre 2012 e 2018; O PIB complementado pelas taxas de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,1%), segundo dados colhidos em www.economia.uol.com.br, tem TCM de 1,61% entre 2012 e 2019.
- Demais índices socioeconômicos apresentam variações positivas, exceto pessoal ocupado:

PIB		Empresas		Pessoal Ocupado		IDH-M	
2018	R\$ 2.076.992,47	2018	2.480	2018	16.891	2010	0,786
2012	R\$ 1.857.478,48	2013	2340	2013	17.171	2000	0,712
TCM*	1,88%	TCM*	1,17%	TCM*	-0,33%	TCM*	0,99%

*TCM = Taxa de Crescimento Médio

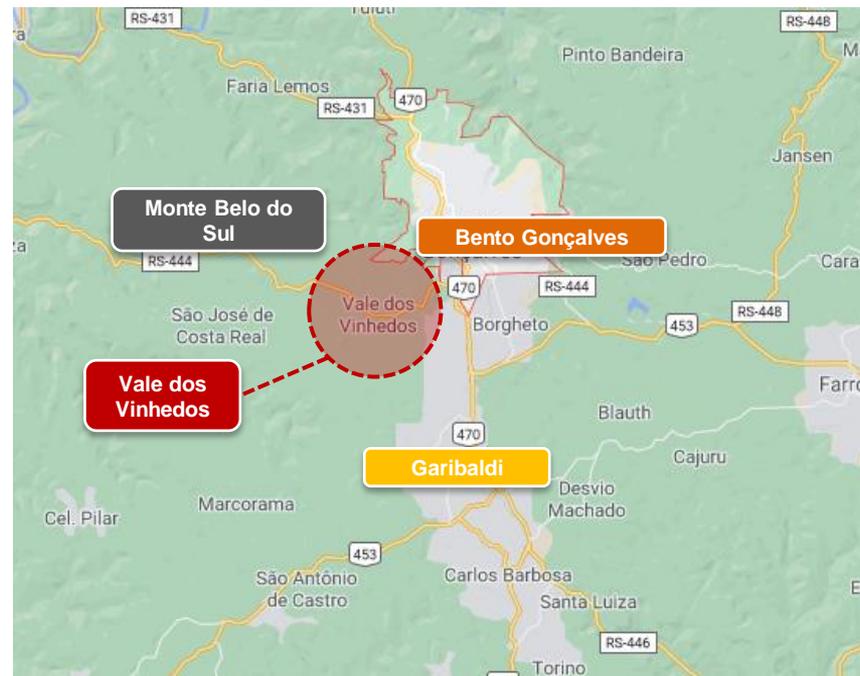


GARIBALDI – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)



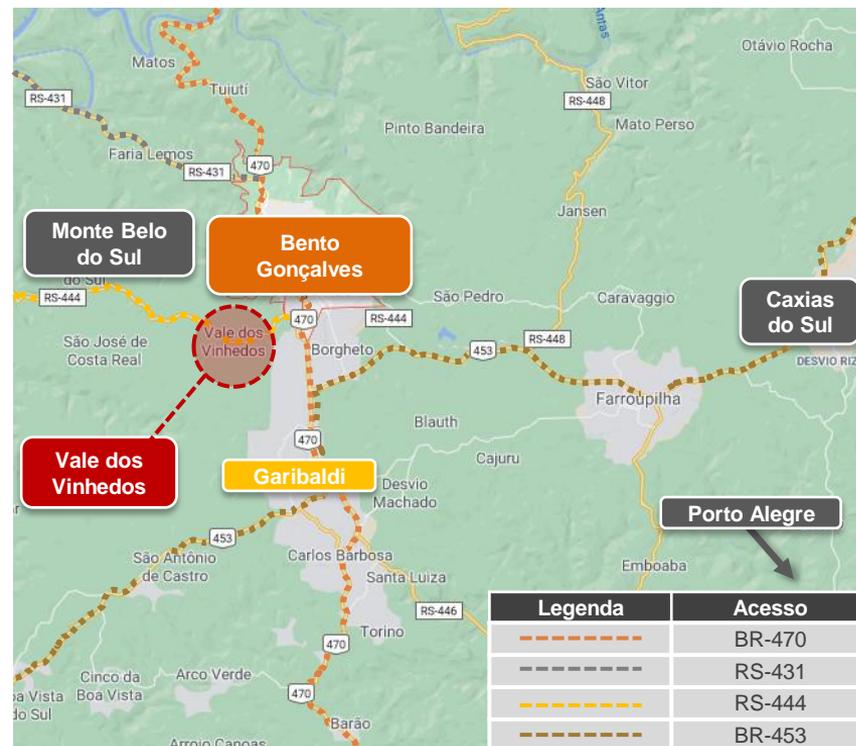
VALE DOS VINHEDOS

- No Rio Grande do Sul é produzido 90% dos vinhos do Brasil. A Serra Gaúcha é responsável por 80% de toda a área vitinícola do Estado e é conhecida por ser a maior produtora de Vinhos e Espumante do Brasil.
- De acordo com dados divulgados pela Uvibra (União Brasileira de Vitivinicultura), as vendas de vinhos finos aumentaram 56,56%, passando de 15 milhões de litros/ano, em 2019, para 24,2 milhões em 2020, ano marcado pela pandemia do Covid-19.
- Um dos principais atrativos da região é o Vale dos Vinhedos que tornou-se um dos mais importantes destinos turísticos da América Latina e concentra cerca de 30 vinícolas que possuem o selo de Denominação de Origem, que reconhecem a procedência do vinho.
- O Vale dos Vinhedos é considerado oficialmente patrimônio histórico e cultural do Estado do Rio Grande do Sul e é formado pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul e Garibaldi. A maior parte da área do Vale dos Vinhedos pertence ao município de Bento Gonçalves e a menor parte pertence a Monte Belo do Sul.



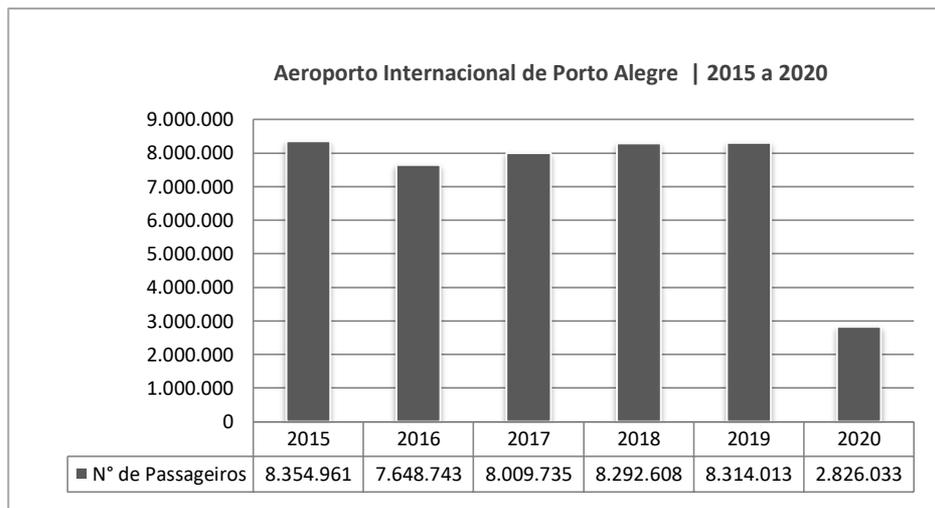
BENTO GONÇALVES E GARIBALDI–ACESSO RODOVIÁRIO

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



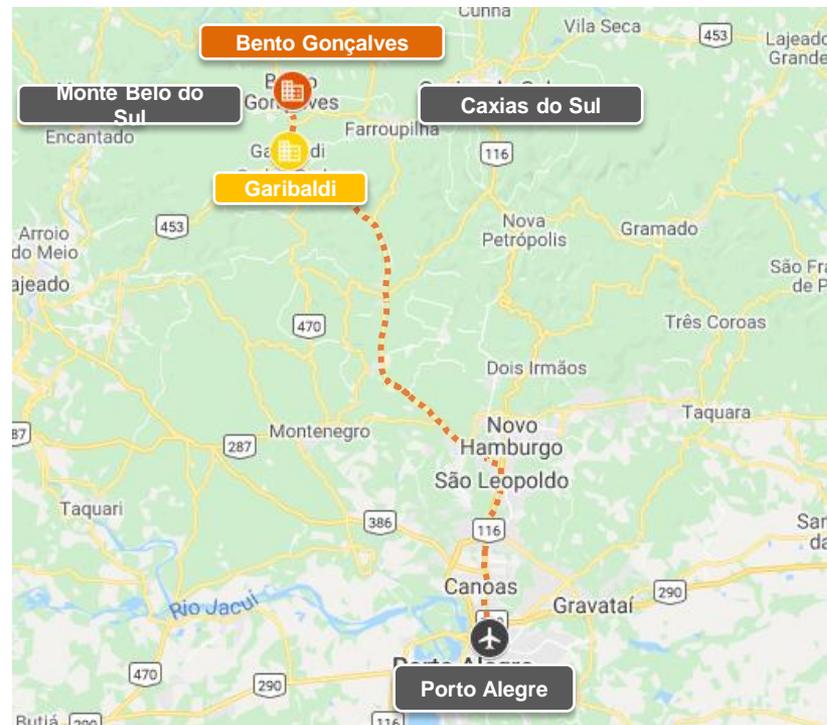
BENTO GONÇALVES E GARIBALDI-ACESSO AÉREO | AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE

- Em março de 2017 o Aeroporto Internacional de Porto Alegre passou a ser administrado pela Fraport AG (Frankfurt Airport Services Worldwide).
- A pandemia de Covid-19 impactou negativamente a movimentação aérea de passageiros durante o ano de 2020, principalmente em relação ao tráfego aéreo internacional.
- Em 2020 registrou movimento de 2.826.033 passageiros, uma redução de 66% em relação ao ano de 2019.



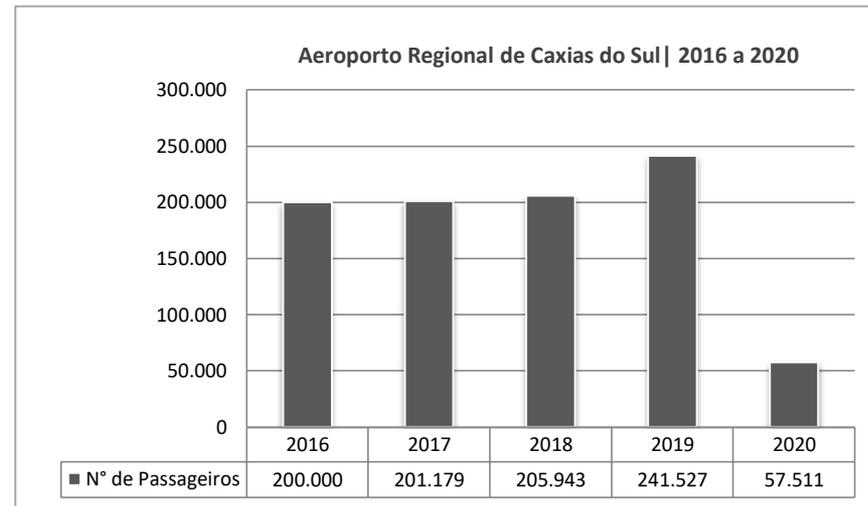
BENTO GONÇALVES E GARIBALDI-ACESSO AÉREO | AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE

- Localizado na capital, o aeroporto fica distante 114 km da cidade de Bento Gonçalves (aproximadamente 01h40 de automóvel).
- A cidade de Garibaldi fica distante 105 km do aeroporto (aproximadamente 01h30 de automóvel).



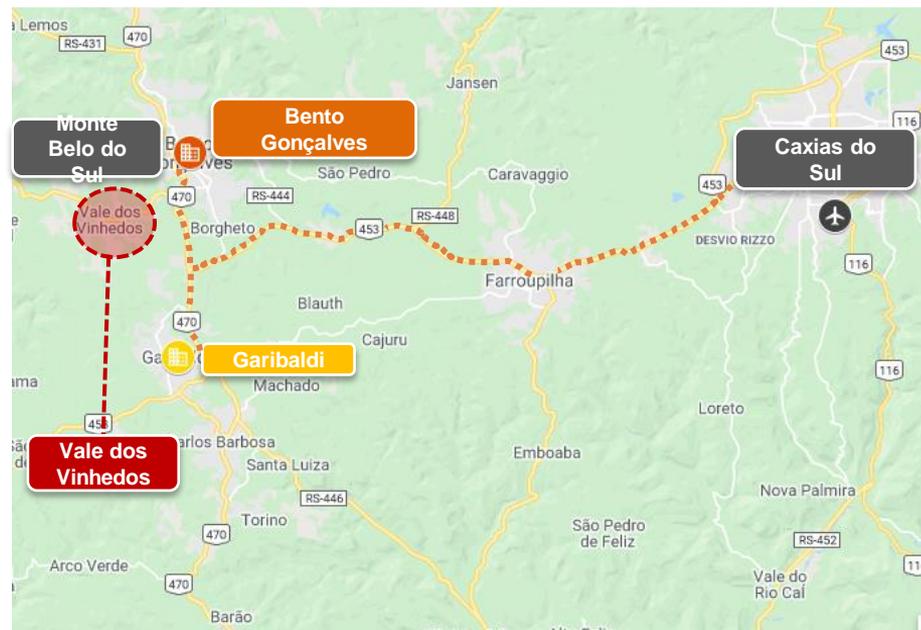
BENTO GONÇALVES E GARIBALDI-ACESSO AÉREO | AEROPORTO REGIONAL DE CAXIAS DO SUL

- O Aeroporto Regional de Caxias do Sul Hugo Cantergiani é o segundo mais movimentado do Rio Grande do Sul e é administrado pela Prefeitura da cidade desde a sua inauguração em 1988. As companhias aéreas que operam no aeroporto são a Azul Linhas Aéreas e a Gol Linhas Aéreas, com destinos para Campinas e São Paulo, além de 34 destinos regionais.
- A pandemia de Covid-19 impactou negativamente a movimentação dos aeroportos de todo o país durante o ano de 2020. O Aeroporto Regional de Caxias do Sul registrou movimento de 57.511 passageiros em 2020, uma redução de aproximadamente 72% em relação ao ano de 2019.



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

- O aeroporto fica distante 45,7 km da cidade de Bento Gonçalves (aproximadamente 48 min de automóvel).
- A cidade de Garibaldi fica distante 40,6 km do aeroporto (aproximadamente 47min de automóvel).



BENTO GONÇALVES – ECONOMIA | INDÚSTRIA

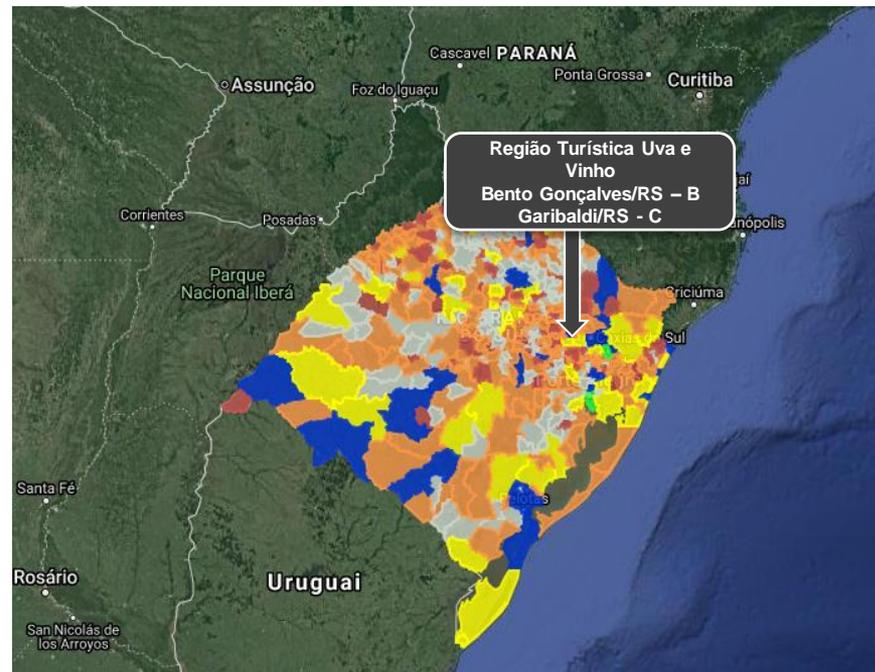
- A cidade de Bento Gonçalves é um importante polo industrial e entre os principais setores da indústria estão a fabricação de móveis, de bebidas, de produtos alimentícios, de máquinas e equipamentos, de produtos de borracha e material plástico, e de produtos de metal.
- O polo moveleiro é representado pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul, Pinto Bandeira e Santa Tereza, totalizam cerca de 300 indústrias. Em 2020, o polo foi responsável por 28% do faturamento do estado.
- O setor vive um momento de retomada, de janeiro a setembro de 2020 o faturamento foi de R\$ 1,54 bilhão, o que representa um crescimento de 6% com relação ao mesmo período de 2019. Para 2021, de acordo com o Sindicato das Indústrias do Mobiliário de Bento de Gonçalves (Sindmóveis), a projeção é de um crescimento real de 4%.
- De acordo com levantamento realizado pela Secretaria de Desenvolvimento de Bento Gonçalves no fim de 2020, na cidade havia um total de 17.849 empresas.
- O último levantamento das maiores empresas do Sul, indica que seis empresas da cidade estão dentre as 500 maiores. Destas, 03 são do setor moveleiro, dentre elas destacam-se: Todeschini S/A, a Vinhos Salton S/A, Bertolini S/A, Unicasa Indústria de Móveis S/A e Newsul S/A Embalagens e Componentes e a Ceran - Cia. Energ. Rio das Antas.
- Bento Gonçalves se destaca como importante polo turístico da Serra Gaúcha. É pioneira na produção vinícola do Brasil e no desenvolvimento do Enoturismo, além de possuir o título de “Capital Brasileira do Vinho”. Dois principais produtos das vinícolas de Bento Gonçalves no mercado interno são o suco de uva e os vinhos, o terceiro é o espumante.
- No turismo de negócios Bento Gonçalves sedia grandes feiras no segmento industrial e comercial.

GARIBALDI – ECONOMIA | INDÚSTRIA

- Garibaldi é uma cidade com grande diversidade econômica e cultural. Sua indústria é formada pelo setor de metal mecânico, vinícola, moveleiro e alimentício. São 3 áreas industriais de pequeno porte no entorno da cidade e um distrito de maior porte localizado as margens de Rodovia 470.
- Garibaldi é conhecida como a “Terra do Espumante” e 80% da produção nacional é fabricada na região de Garibaldi e Bento Gonçalves.
- De acordo com o último levantamento realizado pela Secretaria de Desenvolvimento de Garibaldi em 2020, utilizando dados do ano de 2019, o município de Garibaldi contava com um total de 4.229 empresas. Desse total, 387 são indústrias, 902 são empresas ligadas ao comércio e 2.940 são empresas do setor de serviços.
- Dentre as que mais contribuem para o PIB local estão: Tramontina Garibaldi, Cooperativa Vinícola Garibaldi, Nutrire Indústria de Alimentos, Aleplast Embalagens Plásticas, Madem entre outras.

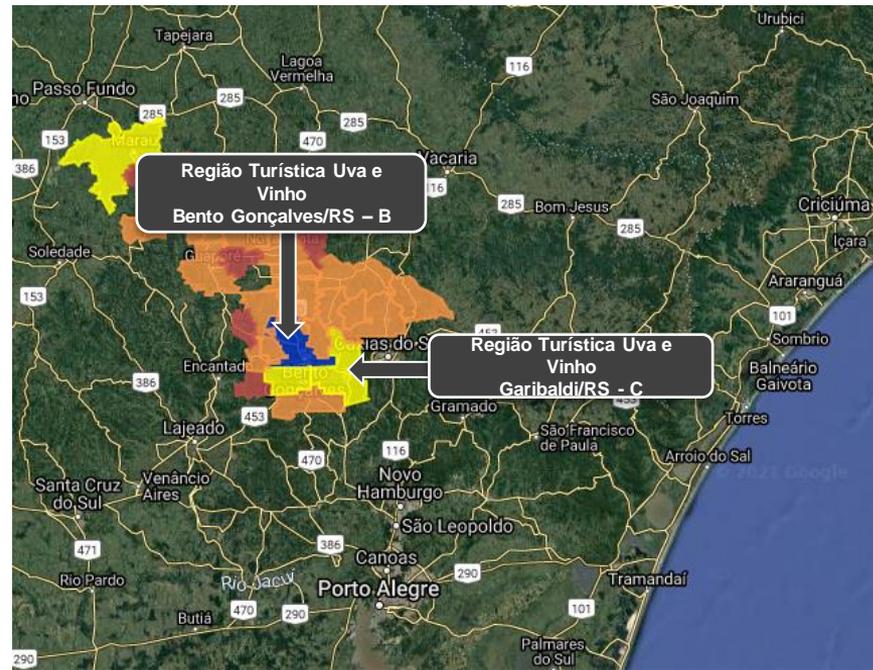
BENTO GONÇALVES E GARIBALDI – MAPA DO TURISMO BRASILEIRO

- O Mapa do Turismo Brasileiro é um instrumento que destaca as cidades que utilizam o turismo como estratégia de desenvolvimento, e que deverão ser trabalhadas prioritariamente pelo Ministério do Turismo.
- A categoria A representa os municípios com maior fluxo turístico e maior número de empregos e estabelecimentos no setor de hospedagem, enquanto a categoria E representa os municípios que não possuem fluxo turístico expressivo e nem empregos e estabelecimentos formais no setor de hospedagem.
- Bento Gonçalves é um município da categoria B e o município de Garibaldi é da categoria C.



BENTO GONÇALVES E GARIBALDI – REGIÃO TURÍSTICA UVA E VINHO

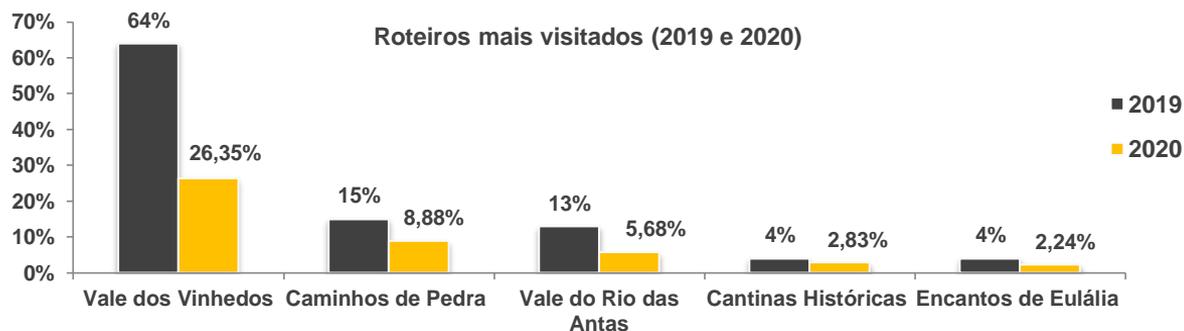
- De acordo com o Mapa do Turismo 2019-2021, O Estado do Rio Grande do Sul está dividido em 27 regiões turísticas
- A Região Uva e Vinho compreende 29 municípios, sendo eles: André da Rocha, Antônio Prado, Bento Gonçalves, Carlos Barbosa, Coronel Pilar, Cotiporã, Farroupilha, Flores da Cunha, Garibaldi, Guaporé, Marau, Monte Belo do Sul, Nova Alvorada, Nova Araçá, Nova Bassano, Nova Pádua, Nova Prata, Nova Roma do Sul, Pinto Bandeira, Protásio Alves, Santa Tereza, Santo Antônio do Palma, São Marcos, São Valentim do Sul, Serafina Corrêa, Veranópolis, Vila Flores, Vila Maria e Vista Alegre do Prata.
- Tem como grande diferencial as belas paisagens da serra gaúcha, a preservação das tradições da imigração italiana, arquitetura e gastronomia. O vinho, o espumante e a diversificada gastronomia são encontrados nos hotéis, pousadas, restaurantes, cantinas, vinícolas e adegas de toda a região.



BENTO GONÇALVES – TURISMO

- Bento Gonçalves é um importante roteiro turístico da Serra Gaúcha, possui diversidade de rotas turísticas que atraem cada vez mais visitantes interessados no turismo rural, cultural, vitivinícola e de aventura.
- No segmento turístico são inúmeros os atrativos ligados à uva e ao vinho, o que torna Bento Gonçalves uma cidade muito visitada na Serra Gaúcha. Muitos atrativos estão presentes na época da vindima, durante o evento 'Estação Vindima', de janeiro a março, que reúne atividades do momento da colheita da uva e produção do vinho. A cada ano Bento Gonçalves vem se consolidando cada vez mais como destino turístico nacional. Em 2019 a cidade recebeu cerca de 1,7 milhão de visitantes.
- Bento Gonçalves é o segundo 'Destino Turístico Gaúcho' mais lembrado pelos gaúchos. O levantamento é do 'Marcas de Quem Decide' sobre as marcas lembradas e preferidas, promovido anualmente pelo Jornal do Comércio e Qualidata. Em sua 22ª edição o evento de 2020 ocorreu no dia 10 de março, em Porto Alegre.
- A prefeitura municipal de Bento Gonçalves mantém 5 rotas turísticas: Vale dos Vinhedos, Caminho de Pedras, Vale do Rio das Antas, Cantinas Históricas e Encantos da Eulália. O Vale dos Vinhedos é o roteiro mais procurado de acordo com a prefeitura da cidade devido principalmente às vinícolas instaladas no município. Outro destaque é o roteiro Caminho de Pedras através das inúmeras opções gastronômicas, além das paisagens que promovem o turismo contemplativo.
- 83% da demanda turística é proveniente de 4 estados: Rio Grande do Sul, Santa Catarina, São Paulo e Paraná. O Rio Grande do Sul é o principal Estado emissor com 54% dos turistas.
- De acordo com informações divulgadas pela Prefeitura da cidade, mesmo diante do difícil cenário vivenciado em 2020, a cidade manteve a movimentação de turistas com aproximadamente 701 mil visitantes. Bento Gonçalves apresentou média de estada de 2,66 dias e a maior demanda de turistas foram do próprio estado.

BENTO GONÇALVES – TURISMO



BENTO GONÇALVES – TURISMO



Vale dos Vinhedos



Caminhos de Pedra



Vale do Rio das Antas



Pipa Pórtico



Cooperativa Vinícola Aurora



La Fontana (Via del Vino)

GARIBALDI – TURISMO

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



BENTO GONÇALVES – NOVOS PROJETOS | PIAZZA SALTON

- O Piazza Salton trata-se de um projeto futuro a ser implantado na cidade de Bento Gonçalves, localizado na região central da cidade.
- O projeto será construído na antiga Vinícola Salton, está orçado com orçamento de R\$ 147 milhões e prevê a construção de 37.000m² de área construída, com 10 mil m² de área comercial e torre residencial com 55 apartamentos.
- Além das lojas estão previstas a construção de uma praça central multiuso, espelho d'água, parque infantil e estacionamento com 1,5 mil vagas.
- As obras já estão em andamento e a previsão de inauguração será em 2022.
- O Piazza Salton está distante 9,0 km (aproximadamente 15 min de automóvel) do empreendimento em estudo Boulevard Convention Vale dos Vinhedos.



BENTO GONÇALVES – NOVOS PROJETOS | BENTO +20

- O projeto é uma iniciativa que visa projetar o futuro da cidade através de 06 pilares estruturantes: Educação, Sustentabilidade, Inovação, Empreendedorismo, Cidadania Plena e Inserção Global.
- Para idealizar este masterplan foram reunidas 28 entidades da cidade totalizando 200 profissionais envolvidos. Foram criadas 10 câmaras de trabalho dentro dos seguintes tópicos: Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Cidadania; Desenvolvimento Rural; Educação; Indústria, Comércio e Serviços; Saúde; Segurança; Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo; Turismo e Cultura; e Urbanismo, Mobilidade Urbana e Infraestrutura.
- No turismo as diretrizes trabalham a valorização da identidade cultural, a manutenção da movimentação de turistas durante o ano todo e o fortalecimento do destino dentro e fora do estado.



OBSERVAÇÕES DE RISCO: COVID -19

- A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, que o surto da doença causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional – o mais alto nível de alerta da Organização, conforme previsto no Regulamento Sanitário Internacional. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia.
- No Brasil, o primeiro caso oficial foi registrado em 26 de fevereiro. Fator que colocou o Brasil em meio a pandemia e suas implicações sociais, políticas e econômicas.
- Em abril de 2021, a atividade econômica segue impactada pela pandemia, porém com o avanço da vacinação em massa espera-se um maior controle da doença no país.
- Assim, destaca-se essa observação de risco futuro conforme pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade economia, o que pode alterar a curva de tendências dos dados sócios econômicos apresentados nesse trabalho e que deram suporte aos estudos de demanda e financeiros. Os efeitos da crise do COVID 19 na economia estão assim estimados para o Brasil , conforme o Relatório de Projeções Econômicas de Longo Prazo do Itaú BBA.**

		<i>Data de modificação:</i> 16/04/2021				
		2020	2021P	2022P	2023P	2024P
Atividade econômica						
PIB nominal – Bilhões de reais	7.448	8.445	9.096	9.476	9.917	10.498
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.443	1.548	1.682	1.783	1.935	2.058
Crescimento real do PIB	-4,1%	3,8%	1,8%	2,3%	2,4%	2,5%
Taxa de desemprego - média do ano	13,5%	14,6%	14,3%	13,4%	12,0%	10,9%
Taxa de desemprego - fim de período	14,6%	14,3%	14,2%	13,2%	11,9%	10,8%
Taxa de juros						
Selic – final do ano	2,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Selic – média do ano	2,81%	4,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	-2,41%	0,72%	1,84%	2,43%	2,43%	2,43%
CDI - final do ano (anualizado)	1,90%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%
CDI - acumulado no ano	2,78%	3,76%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	4,55%	4,53%	5,60%	4,87%	4,74%	4,73%
TLP (Taxa real) – fim de período	1,83%	3,53%	4,61%	4,33%	4,25%	4,20%

CONSIDERAÇÕES

- Bento Gonçalves se destaca como um destino de lazer dentro da região da Serra Gaúcha. Junto com as cidades de Garibaldi e Monte Belo do Sul formam o Vale dos Vinhedos, importante polo econômico e turístico voltados para a cultura do vinho. A cada ano, a cidade de Bento Gonçalves vem se consolidando como um importante destino turístico no país, em 2019 atingiu a marca de 1,7 milhão de visitantes e mesmo com as dificuldades enfrentadas pelo setor turístico durante o ano de 2020 devido a pandemia do Covid-19, a cidade recebeu mais de 700 mil visitantes.
- A cidade tem se mantido estável em termos de crescimento econômico, com indicadores correspondentes a média das cidades brasileiras.
- A cidade de Bento Gonçalves tem boa estrutura de serviços e comércio e um ponto de atenção para se considerar é com relação às vias de acesso, pois alguns trechos não são duplicados e com problemas de conservação.
- Garibaldi é reconhecida como a capital brasileira do Espumante devido ao pioneirismo e qualidade de seus vinhos e espumantes. É um destino que está despertando para o turismo e tem buscado estruturar produtos que atraiam demanda para a cidade. O resultado pode ser observado no crescimento anual do número de visitantes que frequentam a região. Seus indicadores econômicos também são positivos e levemente maiores do que Bento Gonçalves indicando que a cidade tem evoluído em termos de desenvolvimento.

ÍNDICE

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

CESTA COMPETITIVA

- Para identificação da cesta competitiva, foram considerados os empreendimentos de Garibaldi e Bento Gonçalves que competem direta e indiretamente com o projeto em estudo e o Farina Park que está na estrada para Farroupilha, próximo ao terreno.
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Sendo assim, cada hotel da cesta competitiva foi analisado de forma individual e comparado ao produto em estudo para avaliar o nível de competitividade entre eles.
- Dentro do set competitivo foram traçados os índices de competitividade conforme mencionado abaixo:
 1. **Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as UHs são consideradas no grupo competitivo;
 2. **Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 3. **Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 4. **Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer UHs que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.

CESTA COMPETITIVA

- Foram identificados 12 hotéis que no total ofertam ao mercado 1.380 unidades habitacionais (Uhs) e após ponderação, foram considerados 9 hotéis das quais 1.065 Uhs irão competir de forma efetiva com o hotel em estudo.

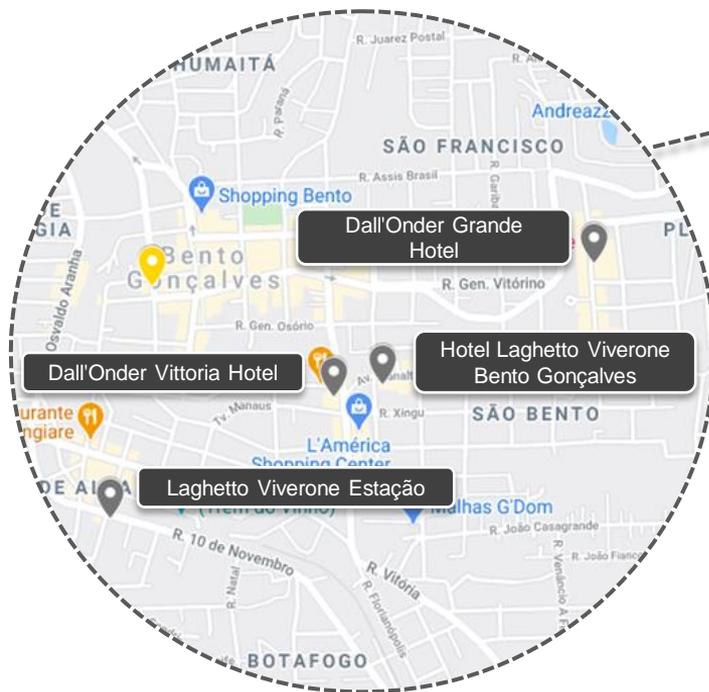
Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda						
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	IC	UH Comp.
1	2007	Hotel & SPA do Vinho, Autograph Collection	128	2.Midscale Superior	0%	0
2	2001	Hotel Villa Michelin	57	2.Midscale Superior	0%	0
3	2010	Hotel Laghetto Viverone Bento Gonçalves	121	3.Midscale	100%	121
4	2002	Dall'Onder Vittoria Hotel	109	3.Midscale	100%	109
5	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	3.Midscale	100%	256
6	2019	Laghetto Viverone Estação	205	3.Midscale	100%	205
7	1968	Hotel Vinocap	119	4.Econômico	100%	119
8	2016	Slim Bento Gonçalves (antigo Super 8)	100	4.Econômico	50%	50
9	1999	Farina Park Hotel	111	4.Econômico	100%	111
10	2008	Pousada Castello Benvenuto	18	4.Econômico	0%	0
11	1953	Hotel Casacurta	31	4.Econômico	100%	31
12	2019	Dall'Onder Ski Garibaldi Hotel	125	4.Econômico	50%	63
			1380			1065

CESTA COMPETITIVA

- A taxa de ocupação do mercado estudado está 46%, com diária média sem café de R\$ 170,41. As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Caio Calfat Real Estate Consulting.
- O quadro ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem café da manhã, calculada com base nos valores efetivos durante a semana (alta e baixa temporada), para diárias em quarto single. **Devido ao COVID -19, o posicionamento tarifário de alguns empreendimentos pode estar alterado.**

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda										DM (sem café)
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						
				Webpage	Hotel	Decolar	Booking	Eventos / Pacotes	Média	
1	2010	Hotel Laghetto Viverone Bento Gonçalves	121	R\$ 235,90	R\$ 235,89	R\$ 256,29	R\$ 242,86	R\$ 165,13	R\$ 227,21	R\$ 206,41
2	2002	Dall'Onder Vittoria Hotel	109	R\$ 208,25	R\$ 208,25	R\$ 279,00	R\$ 252,00	R\$ 145,78	R\$ 206,86	R\$ 186,06
3	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	R\$ 195,50	R\$ 195,50	R\$ 261,00	R\$ 237,00	R\$ 136,85	R\$ 194,13	R\$ 173,33
4	2019	Laghetto Viverone Estação	205	R\$ 198,77	R\$ 198,76	R\$ 223,57	R\$ 217,29	R\$ 139,13	R\$ 193,18	R\$ 172,38
5	1968	Hotel Vinocap	119	R\$ 162,60	R\$ 162,70	R\$ 188,86	R\$ 164,00	R\$ 113,86	R\$ 158,40	R\$ 130,40
6	2016	Slim Bento Gonçalves (antigo Super 8)	50	R\$ 144,32	R\$ 149,71	R\$ 0,00	R\$ 159,00	R\$ 102,91	R\$ 141,39	R\$ 113,39
7	1999	Farina Park Hotel	111	R\$ 171,43	R\$ 171,43	R\$ 156,86	R\$ 0,00	R\$ 120,00	R\$ 157,26	R\$ 129,26
8	1953	Hotel Casacurta	31	R\$ 317,09	R\$ 317,09	R\$ 0,00	R\$ 375,43	R\$ 221,96	R\$ 307,28	R\$ 279,28
9	2019	Dall'Onder Ski Garibaldi Hotel	63	R\$ 213,10	R\$ 213,18	R\$ 285,71	R\$ 258,29	R\$ 149,20	R\$ 223,89	R\$ 195,89
			1065						R\$ 193,74	R\$ 170,41

CESTA COMPETITIVA



Midscale



Econômico



OFERTA

- O surgimento da pandemia Covid-19 no início de 2020 causou um grande impacto no setor turístico, sobretudo no mercado hoteleiro. De acordo com um levantamento realizado pelo FOHB – Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, no período de janeiro a novembro de 2020 houve uma queda de 5,4% na diária média praticada no país. Essa queda segue em evidência no início de 2021 e a hotelaria da região em estudo também reflete essa tendência de queda na diária média com relação ao mesmo período do ano anterior. Em abril de 2020 por exemplo, a diária média da cesta competitiva era de R\$ 232,95 sem café da manhã e em abril de 2021 a diária média é de R\$ 170,41.
- A oferta hoteleira de Bento Gonçalves é formada por empreendimentos familiares e de redes locais, sendo a mais antiga e referência na cidade a rede Dall'Onder que está presente e em ampliação nas cidades do entorno. O Dall'Onder Grande Hotel ampliou recentemente a área de eventos, o novo espaço possui capacidade para 900 pessoas em formato auditório, reafirmando o posicionamento do empreendimento como o maior em capacidade e um dos mais importantes geradores de demanda para a cesta competitiva. Além disso, em 2019 foi inaugurado o Dall'Onder Ski Garibaldi Hotel.
- A rede Laghetto Hotéis ampliou seu portfólio com a abertura do Viverone Estação no início de novembro de 2019. O Laghetto Viverone é um produto moderno e é um dos hotéis mais novos da cidade. Integra o complexo Centro Profissional Viverone Planalto, empreendimento composto por salas comerciais, lojas e hotel.
- O Oteo Bento Gonçalves, passou a ser administrada pela Slaviero Hotéis em outubro de 2020 sobre a bandeira Slim, dentre os pontos de mudança está a implantação de serviços de coffee shop com cardápios rápidos.

DEMANDA

- O perfil da demanda da cidade de Bento Gonçalves vem sofrendo mudanças, pois nos anos anteriores o mercado que se caracterizava por um público corporativo passou a receber na região muitos turistas de lazer em períodos fora da alta temporada. É isso se deve à consolidação do destino.
- A manutenção de um calendário com grandes eventos ajuda a equilibrar os meses de baixa temporada, porém a sazonalidade ainda é um ponto a ser contrabalanceado em boa parte dos empreendimentos. Como demanda complementar há o mercado de hóspedes corporativos que visitam toda a região.
- Durante muitos anos Gramado se posicionou como um destino de grande captação de público, porém com a expansão do mercado de Bento Gonçalves atualmente observa-se a distribuição deste mercado também na cidade.
- A movimentação em 2019 é levemente superior ao ano de 2018 com acréscimo de 3,86% em termos de taxa de ocupação.
- A estada média do destino segue estável com média de 02 a 03 dias de permanência.

OFERTA FUTURA

- O Dall'Onder Planalto Hotel será implantado na rua Heryn Hugo Dreher no bairro Planalto, a região faz parte da zona gastronômica da cidade.
- O hotel contará com 312 Uhs e terá a bandeira Dall'Onder, da Dall'Onder Hotéis. O hotel terá 16 pavimentos, distribuídos em 20.000 m² de área construída, com 171 vagas de garagem coberta. As obras já estão em andamento com previsão de entrega em 2023.



CONSIDERAÇÕES

- A cidade de Bento Gonçalves vem se consolidando como destino de lazer e com isso nota-se a mudança do perfil de demanda e o reposicionamento da hotelaria para acompanhar essa mudança.
- A demanda de turistas de lazer em Bento Gonçalves, cresceu 13% de 2018 para 2019, fator que permitiu contrabalancear a entrada de novos hotéis.
- Atualmente o mercado passa por um momento de absorção da nova oferta com a entrada do Lghetto Viverone Estação que inaugurou no final de 2019.
- Não há alterações com relação a oferta futura, que segue com a previsão de mais um empreendimento com 312 Uhs.
- Os hábitos de hospedagem seguem estáveis com média permanência de 1 a 3 dias, com hóspedes que buscam empreendimentos com bom custo benefício, assim com identificado na pesquisa de 2020.
- O setor projeta para 2021 e 2022 como anos de retomada gradual do setor, aliado a protocolos de saúde para combater a pandemia Covid-19 e a volta dos eventos de grande porte.

ÍNDICE

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

BENTO GONÇALVES - DEMANDA

- Bento Gonçalves se posiciona como um destino de feiras de grande porte (acima de 5 mil pessoas) ligadas ao setor moveleiro local, eventos corporativos e associativos de entidades do Rio Grande do Sul e eventos ligados ao setor de vinhos. Conforme o calendário público de alguns empreendimentos e o site da Prefeitura entre as tipologias estão: congressos, simpósios e encontros. O município conta com um calendário fixo de eventos, voltado principalmente para o setor moveleiro e vinícola.
- Em 2019, o espaço sediou 49 eventos, um crescimento de 16% em relação a 2018. Em 2020, devido ao COVID – 19 os eventos foram realizados até o mês de março.
- O calendário de eventos segue alterado com remanejamento das feiras previsto entre o segundo semestre de 2021 e 2022.

Eventos em Bento Gonçalves			
Principais eventos fixos	Público última edição	Duração	Periodicidade
Fenavinho	253.491	10 dias	Bianual/Ano par (a partir de 2022)
Movelsul Brasil	30.284	04 dias	Bianual/Ano par
FIMMA Brasil	23.657	04 dias	Bianual/Ano ímpar
Fiema Brasil	7.679	03 dias	Bianual/Ano par
Envase Brasil	10.234	03 dias	Bianual/Ano par
Expobento	253.000	10 dias	Anual
Wine South America	6.600	03 dias	Anual
Avaliação Nacional de Vinhos	1.000	01 dia	Anual

BENTO GONÇALVES - OFERTA

- Bento Gonçalves oferece opções de espaços para realização de eventos de pequeno, médio e grande porte.
- A oferta formada por hotéis conta com salas modulares com capacidades entre 20 a 900 pessoas em formato auditório. A região possui apenas um empreendimento hoteleiro com capacidade superior a 500 pessoas em formato auditório, o Dall'Onder Grande Hotel que possui a maior capacidade, ao comportar até 900 pessoas. Os demais empreendimentos trabalham com capacidades menores variando entre 50 a 300 pessoas.
- Para feiras e outros eventos de grande porte, o principal espaço da cidade é o Fundaparque. O Parque de Eventos de Bento Gonçalves dispõe de uma área territorial de 322.566 m² e é considerado um dos maiores espaços cobertos e climatizados para eventos da América Latina, com área de 58.000m².



Dall'Onder Grande Hotel



Dall'Onder Grande Hotel - Eventos



Fundaparque

DEMANDA

- **Porto Alegre:** possui grande potencial turístico associado à realização de eventos e vem se posicionando como um importante destino para convenções, congressos, feiras, eventos técnicos científicos de associações e entidades locais, exposições, formaturas, shows e eventos esportivos. Segundo o ranking ICCA*, International Congress and Convention Association, divulgado em maio de 2019, Porto Alegre se mantém entre os 10 principais destinos nacionais em eventos no Brasil.
- **Canela:** é conhecida pelos seus atrativos naturais e possui vocação para eventos nacionais e internacionais, com destaque para a hospitalidade e altíssima qualidade na prestação de serviços.
- **Gramado:** possui diversos atrativos, além de ser o maior polo turístico do Rio Grande do Sul e um dos mais importantes do Brasil. Se posiciona como um destino de eventos corporativos de empresas de todo o estado. Os tipos recorrentes são eventos médicos, jurídicos e acadêmicos. Assim como Porto Alegre, são comuns eventos de associações e entidades locais, porém também com o cunho de incentivo devido as características do local. O calendário de eventos das cidades é preenchido o ano todo e possui diversas opções culturais, gastronômicas que podem ser associadas a eventos corporativos. De acordo com o Programa de Monitoramento de Eventos em Gramado e Canela – PROMEGC, realizado pelo Convention Bureau, em 2019 foram sediados 438 eventos, que contaram com 213.782 participantes, somente na cidade de Gramado. O segmento Corporativo promoveu 208, sendo a maioria dos eventos realizados nos meses de maio e setembro.

OFERTA

- Considerando as características do projeto em estudo foram levantadas as estruturas de eventos com capacidade entre 480 até 2.000 pessoas em formato auditório nas cidades de Porto Alegre, Bento Gonçalves, Canela e Gramado. Desta maneira o set competitivo chegou a 13 empreendimentos, conforme listado abaixo:

Centro de Eventos			
Item	Empreendimento	Cidade	Maior capacidade em formato auditório
1	Porto Alegre Ritter Hotel	Porto Alegre	480
2	Deville Prime Porto Alegre	Porto Alegre	480
3	Centro de Eventos AMRIGS	Porto Alegre	700
4	Plaza São Rafael Hotel	Porto Alegre	550
5	Centro de Eventos Barra Shopping Sul	Porto Alegre	1500
6	Novotel Porto Alegre Três Figueiras	Porto Alegre	450
7	Hotel & SPA do Vinho, Autograph Collection	Bento Gonçalves	450
8	Dall'Onder Grande Hotel	Bento Gonçalves	900
9	Tri Hotel Canela (antigo Vestena Hotel Canela)	Canela	480
10	Hotel Master Gramado	Gramado	750
11	Wish Serrano Resort & Convention Gramado	Gramado	1100
12	Hotel Serra Azul	Gramado	1300
13	Hotel Laghetto Allegro Siena	Gramado	600

OFERTA

- Foram listados alguns empreendimentos nas cidades de Bento Gonçalves, Gramado, Canela e Porto Alegre com o objetivo de verificar as tarifas aplicadas em cada destino.

Centro de Eventos Preços aplicados					
Item	Empreendimento	Cidade	Área (m²)	Diária	Valor p/m²
1	Porto Alegre Ritter Hotel	Porto Alegre	420	R\$ 7.000,00	R\$ 16,67
2	Deville Prime Porto Alegre	Porto Alegre	305	R\$ 9.800,00	R\$ 32,13
3	Plaza São Rafael Hotel	Porto Alegre	530	R\$ 6.700,00	R\$ 12,64
4	Novotel Porto Alegre Três Figueiras	Porto Alegre	352	R\$ 5.800,00	R\$ 16,48
5	Hotel & SPA do Vinho, Autograph Collection	Bento Gonçalves	420	R\$ 7.000,00	R\$ 16,67
6	Dall'Onder Grande Hotel	Bento Gonçalves	865	R\$ 8.470,00	R\$ 9,79
7	Tri Hotel Canela (antigo Vestena Hotel Canela)	Canela	295	R\$ 6.000,00	R\$ 20,33
8	Hotel Master Gramado	Gramado	560	R\$ 11.550,00	R\$ 20,63
9	Wish Serrano Resort & Convention Gramado	Gramado	688	R\$ 20.000,00	R\$ 29,07
10	Hotel Serra Azul	Gramado	1039	R\$ 26.250,00	R\$ 25,26
11	Hotel Laghetto Allegro Siena	Gramado	428	R\$ 4.500,00	R\$ 10,51

CONSIDERAÇÕES

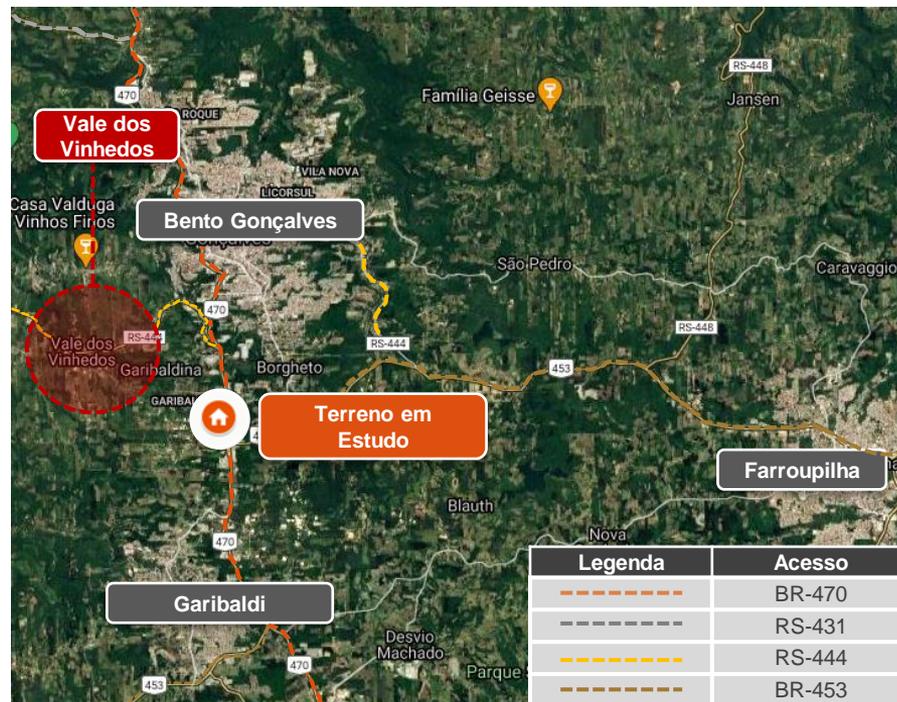
- Bento Gonçalves dispõe de opções de espaços para realização de eventos de pequeno, médio e grande portes.
- Há espaços para eventos em hotéis, dentre eles, o Dall'Onder Grande Hotel se destaca por ser o com maior em capacidade, comporta até 900 pessoas em formato auditório.
- Para feiras e outros eventos de grande porte, o principal espaço da cidade é o Fundaparque. O Parque de Eventos de Bento Gonçalves dispõe de uma área territorial de 322.566 m² e é considerado um dos maiores espaços cobertos e climatizados para eventos da América Latina, com área de 58.000m².
- Sua demanda é predominantemente do Rio Grande do Sul, porém há eventos esporádicos nacionais e internacionais.
- O município conta com um calendário fixo de eventos e se posiciona como um destino de feiras de grande porte (acima de 5 mil pessoas) ligadas ao setor moveleiro local, eventos corporativos e associativos de entidades do Rio Grande do Sul e eventos ligados ao setor de vinhos.
- Em 2020, devido ao COVID – 19 os eventos foram realizados até o mês de março. O calendário de eventos segue alterado com remanejamento das feiras previsto entre o segundo semestre de 2021 e 2022.
- Em 2019 houve aumento dos eventos de menor porte concentrado, principalmente em eventos locais e regionais.
- Em termos de estrutura observa-se que dentro do set analisado de todas as cidades, os produtos estão em bom estado de conservação, porém a maioria já estão com pelos menos 10 anos de operação indicando que faltam produtos que possam tornar o destino competitivo com outros mercados.

ÍNDICE

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

MACROLOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo está localizado às margens da Rodovia BR-470, no km 221,6 defronte ao restaurante DiPaolo Garibaldi.
- Geograficamente, se caracteriza pela facilidade de acesso, a região está a menos de 2 km da entrada de Bento Gonçalves e a 5 km da Garibaldi.
- De Porto Alegre até o terreno são cerca de 116 km, em torno de 1h47 de carro.
- O terreno está a 700 m da Rodovia Rota do Sol que vai sentido Farroupilha.
- A rodovia BR-470 se caracteriza como um dos principais acessos para quem vai sentido interior do Rio Grande do Sul e está em bom estado de conservação.



MICROLOCALIZAÇÃO

- Localizado na região de Garibaldina, o terreno em estudo está na maior área industrial de Garibaldi onde estão empresas como: Telasul (móveis), Chandon Espumantes (bebidas), JBS Garibaldi (frigorífico), Genial Flex Móveis (móveis), Madem (móveis), entre outras. Ao norte, sentido Bento Gonçalves, estão algumas empresas como a Todeschini (móveis) e Grupo SCA (móveis).
- No entorno, defronte ao terreno está uma área comercial com dois restaurantes, uma pousada e uma loja de móveis que já estão consolidados.
- A rodovia possui intenso movimento de carros durante o dia e a noite, o que contribui positivamente para que o empreendimento tenha boa visibilidade.
- Ao lado do terreno está a Estrada Geral Linha Garibaldina que dá acesso ao Vale dos Vinhedos, principal ponto turístico da região. Existe uma rotatória nas proximidades do terreno facilitando o acesso para quem vem sentido Porto Alegre-Bento Gonçalves.



MICROLOCALIZAÇÃO - FOTOS DA OBRA DO TERRENO EM ESTUDO EM ABRIL DE 2021



MICROLOCALIZAÇÃO - FOTOS DA OBRA DO TERRENO EM ESTUDO EM ABRIL DE 2021



MICROLOCALIZAÇÃO - FOTOS DA OBRA DO TERRENO EM ESTUDO EM ABRIL DE 2021



MICROLOCALIZAÇÃO - LOCALIZAÇÃO ENTORNO



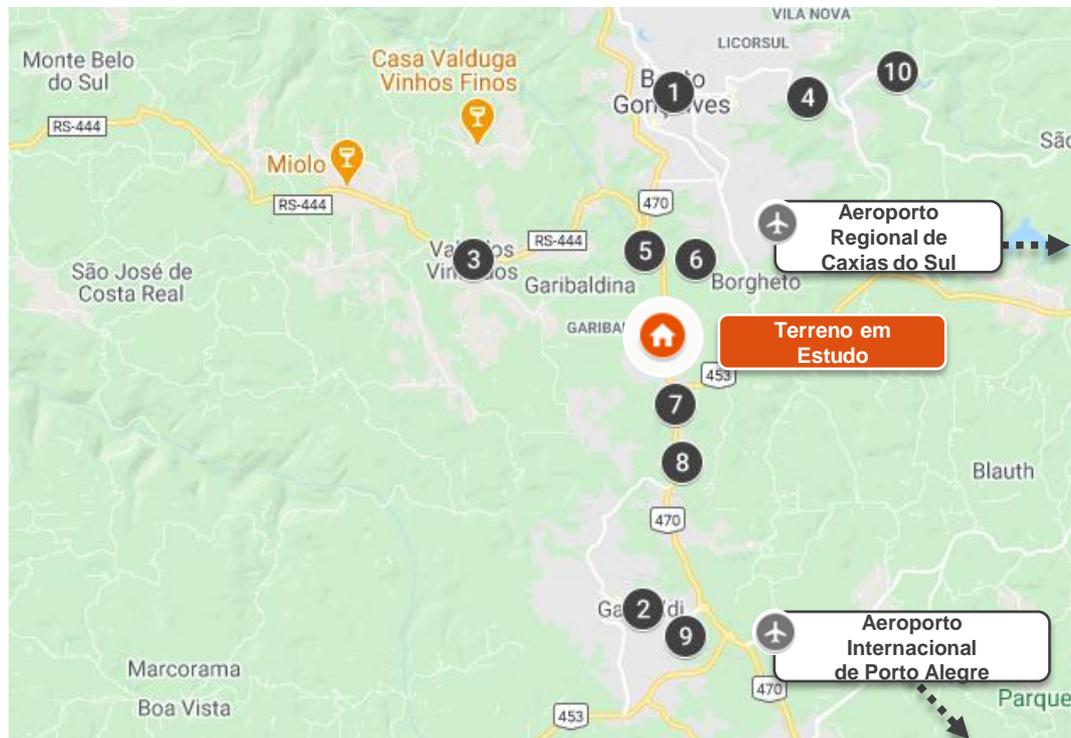
PONTOS DE INTERESSE

- O quadro ao lado ilustra os principais pontos de interesse e as distâncias a partir do terreno em estudo.
- Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps. Consulta às 15h00 do dia 31/03/2021.

Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo
1	Bento Gonçalves	8,5 km	15 min
2	Garibaldi	8,2 km	12 min
3	Vale dos Vinhedos	5,6 km	10 min
4	Fundaparque	11,0 km	19 min
5	APROVALE - Associação dos Produtores de Vinhos Finos do Vale dos Vinhedos	3,7 km	06 min
6	Todeschini	8,8 km	15 min
7	Telasul Indústria de Móveis	2,6 km	04 min
8	Chandon	3,5 km	05 min
9	Tramontina	7,5 km	10 min
10	Caminhos de Pedra	14,1 km	16 min
11	Aeroporto Internacional de Porto Alegre	109 km	01h32 min
12	Aeroporto Regional de Caxias do Sul	40,3 km	44 min

PONTOS DE INTERESSE

- 1 Bento Gonçalves
- 2 Garibaldi
- 3 Vale dos Vinhedos
- 4 Fundaparque
- 5 APROVALE - Associação dos Produtores de Vinhos Finos do Vale dos Vinhedos
- 6 Todeschini
- 7 Telasul Indústria de Móveis
- 8 Chandon
- 9 Tramontina
- 10 Caminhos de Pedra
- 11 Aeroporto Internacional de Porto Alegre
- 12 Aeroporto Regional de Caxias do Sul



CONSIDERAÇÕES

- O terreno em estudo está em uma região de fácil acesso para as cidades de Porto Alegre, Farroupilha, Garibaldi e Bento Gonçalves.
- Por estar defronte a rodovia BR-470 há ótima visibilidade para quem circula na região.
- Um outro ponto positivo que vale destacar é que o empreendimento está ao lado de uma das rotas que vai para o Vale dos Vinhedos, característica que deve ser amplamente explorada pelo empreendimento em estudo.
- O fato de ser um produto inserido em um complexo comercial e de eventos contribui para a divulgação do empreendimento, pois oferece ao hóspede uma estrutura completa de apoio e entretenimento.
- A microrregião já possui empreendimentos comerciais que já são reconhecidos no mercado, contribuindo assim para que o empreendimento em estudo agregue no desenvolvimento deste entorno.
- Desta forma, damos como adequada a localização do empreendimento hoteleiro.

ÍNDICE

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

O HOTEL x MERCADO: POSICIONAMENTO

- O hotel em estudo está direcionado para atender principalmente o mercado de eventos, negócios e lazer.
- O empreendimento deverá dispor de instalações modernas e condizentes com os padrões atuais da hotelaria.
- Por ter administração de uma rede hoteleira com reconhecimento nacional, o hotel em estudo será um produto com grande destaque na região, com boa referência da marca, e que mantém os cuidados e padrão já conhecidos dessa rede que já está consolidada no mercado.
- Em termos de serviços e diária média, deverá se posicionar como um hotel de categoria midscale, os quartos devem ser confortáveis com serviços.
- O hotel deverá possuir um restaurante que atenda o café da manhã. Ressalta-se que o empreendimento está dentro de um complexo que oferecerá outras opções de refeições.

ÍNDICE

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

O HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:
- PIB da cidade de Bento Gonçalves de 2012 e 2019, sendo 2012 - 2018 os últimos dados oficiais disponibilizados pelo IBGE e complementados pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,3%), segundo dados colhidos em www.economia.uol.com.br, o que gerou índice de crescimento de -0,35% % a.a. no período de 2012 a 2019.
- A cidade está se consolidando como um destino turístico de projeção nacional. Dessa forma, para o estudo do hotel os dados de crescimento dessa demanda são importantes e significativos. Entre 2012 e 2019, a taxa média de crescimentos foi de 11,11%.
- A partir da ponderação dos dados de crescimento econômico e ponderando a questão do COVID -19 foi ponderado entre os anos de 2019 a 2021 o crescimento da demanda foi ajustado voltando aos patamares de 3,33% a partir de 2022.

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	-0,35%	7
Fluxo Turístico	11,11%	3
Taxa de Projeção	3,33%	10

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2019 a 2021	30,00%	2,33%
2022 a 2025	0,00%	3,33%
2026 a 2028	0,00%	3,33%

O HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Aplicando-se as taxa de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2019, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia.
- Para cálculo da demanda em estudo ponderou-se a redução da demanda em 2020 em 55% da demanda realizada em 2019 e para 2021 foi projetado o crescimento de 75% da demanda estimada em 2020.
- Os dados seguem o relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil da Hotel Invest (anexo página 107).

Projeção Demanda		Demanda ajustada
Ano	Demanda	
2019	490	
2020	501	220
2021	513	386
2022	525	398
2023	542	542
2024	560	560
2025	579	579
2026	598	598
2027	618	618
2028	639	639
2029	660	660

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

O HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- A oferta futura identificada foi somada à oferta do grupo competitivo destacado.

Entradas:

- Dall'Onder Planalto Hotel: 312 Uhs das quais 156 Uhs irão competir com o hotel em estudo em 2023.

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2019	1.065			1.065
2020	1.065			1.065
2021	1.065			1.065
2022	1.065			1.065
2023	1.065	156	106	1.114
2024	1.114			1.114
2025	1.114			1.114
2026	1.114			1.114
2027	1.114			1.114
2028	1.114			1.114
2029	1.114			1.114

O HOTEL X MERCADO: DESEMPENHO

- O Hotel em estudo faz de parte de complexo turístico que é composto por: Centro de Convenções e Exposições, Centro Gastronômico, Centro Comercial voltado para Cultura Típica da Região da Serra Gaúcha. Dessa forma, a análise do hotel levou em consideração o complexo e a demanda hoteleira suplementar (pick up de lazer e eventos) que poderia ser gerada pelos equipamentos do complexo, fator decisivo para a viabilidade mercadológica do hotel em estudo.
- O estudo de performance aponta a possibilidade de um hotel com 211 unidades hoteleiras, sugere-se que o hotel seja posicionado como um hotel de bom conforto e que utilize a sinergia com o complexo para aumentar a percepção de valor da estada.

	Oferta			Hotel X Mercado				Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP Lazer	Pick UP Eventos	Mercado	Hotel	% TO	DM
2023	1.114	211	1.325	15,92%	92,00%	11	25	542	115	54,71%	R\$ 235,00
2024	1.114		1.325	15,92%	94,00%	11	27	560	122	57,76%	R\$ 255,00
2025	1.114		1.325	15,92%	96,00%	11	29	579	129	60,91%	R\$ 263,93
2026	1.114		1.325	15,92%	98,00%	11	31	598	135	64,16%	R\$ 271,84
2027	1.114		1.325	15,92%	100,00%	11	34	618	143	67,99%	R\$ 277,28

* **Legenda na próxima página**

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO

Legenda

- **Mercado:** Disponibilidade de Uhs para venda no ano;
- **Hotel:** acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo;
- **Total:** Hotel em Estudo + Grupo Competitivo;
- **D. Ideal:** Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo;
- **Penetração:** Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal.
- **Pick up Lazer:** Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Prática usual de equivalência entre 0% e 10% da oferta do hotel. No caso do hotel em estudo utilizou-se pick up de 5%;
- **Pick Up de Eventos:** foi considerado por potencial de mercado de atendimento de 28 eventos anuais, com público de 800 pessoas, com absorção de 40% do público, ocupação dupla 1.8 pax/UH e permanência média de 2,5 dias (os números apresentados de pick up de eventos são estimativas e baseados em suposta capacidade de captação de clientes no centro de eventos e exposições pela empresa administradora do complexo multiuso);
- **Demanda do Hotel:** Aplicação da D. Ideal e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;
- **% TO:** Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo;
- **DM:** Diária Média. Projeção de valores a serem cobrados pelo hotel; Não inclui café da manhã, valores correntes de Abril de 2021.

ÍNDICE

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

ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL, DESPESAS PRÉ OPERACIONAIS

- Valores relacionados ao capital de giro, despesas pré-operacionais e taxa de adesão serão adiantados pelo desenvolvedores e administradora e pagos no primeiro ano de operação conforme contratos de mútuo pactuados com os adquirentes.

Tipologia	Nº de Uhs	m² privativo	Valor UH	Por Unidade			Valor de Venda da Unidade	Valor de Venda por m²
				Decoração	Pré-Operacional e Capital de Giro	Afiliação		
1	150	18,45	426.824,00	21.864,00	1.312,00		450.000,00	24.390
2	60	23,58	545.500,00	27.945,00	1.677,00		575.122,00	24.390
3	1	36,90	450.000,00	43.729,00	2.624,00		900.000,00	24.390

ÍNDICE

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

TAXAS

Custos administrativos:

O empreendimento em estudo terá contrato de cessão de marca da Rede Plaza de Hotéis no qual serão cobradas as seguintes taxas:

- **Marca:** 1,8% da Receita Bruta.
- **Marketing:** 1,5% da Receita Bruta.
- **Distribuição por canal eletrônico:** 3,0%.

A administração do empreendimento será feita pela Prime Hotéis e Eventos, uma empresa pertencente ao grupo desenvolvedor que será remunerada conforme quadro abaixo:

- **Até 29,99% de GOP** – Incentive Fee = 9%
- **De 30 % a 34,99% de GOP** – Incentive Fee = 10%
- **De 35 % a 39,99% de GOP** – Incentive Fee = 11%
- **De 40 % a 44,99% de GOP** – Incentive Fee = 12%
- **De 45 % a 49,99% de GOP** – Incentive Fee = 13%
- **Igual ou superior a 50% de GOP** – Incentive Fee = 14%

TAXAS

Custos administrativos:

A título de contrato de mútuo, antecipação do valor de capital de giro pelos desenvolvedores, haverá o desembolso no 1º ano de operação gastos (no grupo de gastos de capital e propriedade) o valor de R\$ 750.000,00 a título de gastos pré-operacional e adiantamento de capital de giro e o valor de R\$ 300.000,00 referente à adesão ao sistema hoteleira.

Custos tributários:

Cada Investidor Adquirente deverá arcar, se for o caso, com o Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre seus respectivos lucros e sobre o capital.

ÍNDICE

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

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

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros cinco anos de operação, conforme os itens Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista). O desempenho do hotel considera a atratividade do complexo em que ele se insere, com destaque para o desempenho da área de eventos e exposições influencia diretamente os resultados estimados para o hotel em estudo.
- O Fluxo de caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir e para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do quinto ano de operação.
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- Os valores são correntes de Abril de 2021, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.
- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras do mundo. Separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centro de custo (gastos não distribuíveis).

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

- Os gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- As receitas e gastos foram majorados com aumentos reais ao longo das projeções de resultados (fluxo de caixa sem inflação em preços correntes), para simular dinâmica de ambiente empresarial normal.
- Honorários e Taxas Contratuais referentes à Marca e aos Administradores foram considerados e já estão refletidos no resultado apresentado.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificada no momento da pesquisa, mudanças nessas premissas alteram o resultado.
- Data de Abertura: verificar o Prospecto Resumido. Para efeito de análise de projeto, é apresentado aos interessados fluxo de caixa que prevê a abertura em 2023, de forma a melhor orientar a análise do interessado com ano cheio de operação (01 de janeiro à 31 de dezembro).
- O Hotel está inserido em complexo multiuso, foram considerados valores de condomínio referente ao complexo e receitas referentes a aluguel de vagas de estacionamento. Valores dessas rubricas apresentados pelos desenvolvedores do projeto.

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

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.
- **Centro de Receitas:** Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, lavanderia, entre outros.
- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas e impostos da propriedade, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do asset manager e da rede hoteleira que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.
- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de ISS, PIS, COFINS e ICMS.

ÍNDICE

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

QUADRO DE ÁREAS

Habitações	Quantidade	Área Privativa	Total
Tipo 1	150	18,45	2.768
Tipo 2	60	23,58	1.415
Tipo 3	1	36,9	37
Total /Média	211	20,00	4.219

**Vale ressaltar que desde 2015 está em vigor a lei 13.146/2015 que estabelece os padrões para quartos universais e acessíveis, recomenda-se verificar quais são as regras desta norma em sua cidade.*

RECEITAS – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Observações:

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.
- Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (5).
- Restaurantes (Alimentos e Bebidas) a operação será terceirizada).
- Lavanderia = 1% da receita total;
- Outros= 0,50% da receita total – Valores médios de operações similares;
- Diária Média sem café da manhã.

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2023	2024	2025	2026	2027
Disponibilidade	77.015	77.015	77.015	77.015	77.015
Taxa de Ocupação	54,71%	57,76%	60,91%	64,16%	67,99%
Diárias Vendidas	42.136	44.484	46.908	49.411	52.361
Diária Média	235,00	255,00	263,93	271,84	277,28
Receita	9.901.997	11.343.517	12.380.269	13.432.052	14.518.705
Número de Hóspedes	71.631	75.623	79.744	83.999	89.014
RevPar	128,57	147,29	160,75	174,41	188,52

Departamentos Menores					
	2023	2024	2025	2026	2027
Lavanderia	99.019,97	113.435,17	123.802,69	134.320,52	145.187,05
Outros	49.509,98	56.717,59	61.901,34	67.160,26	72.593,52
Total de Receitas	148.529,95	170.152,76	185.704,03	201.480,78	217.780,57

FOLHA DE PAGAMENTO – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2023	2024	2025	2026	2027
Hospedagem	26	497.688	502.665	510.130	517.596	522.572
Administração e Segurança	3	120.420	135.138	137.145	139.152	140.490
Manutenção	4	78.408	87.991	89.298	90.605	91.476
Subtotal	33	696.516	725.794	736.573	747.352	754.538
+ Encargos e Benefícios	95%	661.690	689.504	699.745	709.985	716.811
Total de Folha de Pagamento		1.358.206	1.415.298	1.436.318	1.457.337	1.471.350
Salário Médio Ano 1		1.759				

* Valores correntes em R\$ - Abril 2021.

DRE: 1/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

	2023		2024		2025		2026		2027	
Receita Bruta	10.050.527		11.513.670		12.565.973		13.633.533		14.736.485	
Receita Líquida	9.482.672		10.863.148		11.855.995		12.863.238		13.903.874	

Habitações										
Receita Bruta	9.901.997	100%	11.343.517	100%	12.380.269	100%	13.432.052	100%	14.518.705	100%
Receita Líquida	9.342.534	94,4%	10.702.608	94,4%	11.680.783	94,4%	12.673.141	94,4%	13.698.398	94,4%
Gastos Gerais	1.404.605	14,2%	1.553.419	13,7%	1.678.673	13,6%	1.809.677	13,5%	1.951.862	13,4%
Folha de Pagamento	970.492	9,8%	980.197	8,6%	994.754	8,0%	1.009.311	7,5%	1.019.016	7,0%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	6.967.438	70,4%	8.168.993	72,0%	9.007.356	72,8%	9.854.153	73,4%	10.727.520	73,9%

Departamentos Menores										
Receita Bruta	148.530	100%	170.153	100%	185.704	100%	201.481	100%	217.781	100%
Receita Líquida	140.138	94,4%	160.539	94,4%	175.212	94,4%	190.097	94,4%	205.476	94,4%
Gastos Gerais	6.004	4,0%	6.652	3,9%	7.119	3,8%	7.584	3,8%	8.054	3,7%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	134.134	90,3%	153.887	90,4%	168.092	90,5%	182.513	90,6%	197.422	90,7%

L/P dos Centros de Receita	7.101.572	70,7%	8.322.880	72,3%	9.175.449	73,0%	10.036.666	73,6%	10.924.942	74,1%
-----------------------------------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------	------------	-------	------------	-------

DRE: 2/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Administração e Geral	2023		2024		2025		2026		2027	
Gastos Gerais	625.067	6,2%	679.219	5,9%	718.346	5,7%	756.510	5,5%	794.374	5,4%
Folha de Pagamento	234.819	2,3%	263.519	2,3%	267.433	2,1%	271.346	2,0%	273.956	1,9%
Total	859.886	8,6%	942.738	8,2%	985.779	7,8%	1.027.856	7,5%	1.068.330	7,2%
Marketing e Sales										
Gastos Gerais	190.960	1,9%	218.760	1,9%	238.753	1,9%	259.037	1,9%	279.993	1,9%
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Total	190.960	1,9%	218.760	1,9%	238.753	1,9%	259.037	1,9%	279.993	1,9%
Manutenção e Conservação										
Gastos Gerais	286.440	2,9%	312.363	2,7%	331.084	2,6%	349.422	2,6%	367.697	2,5%
Folha de Pagamento	152.896	1,5%	171.583	1,5%	174.131	1,4%	176.679	1,3%	178.378	1,2%
Total	439.336	4,4%	483.946	4,2%	505.215	4,0%	526.101	3,9%	546.075	3,7%
Gastos com Água e Energia										
Total	527.653	5,3%	572.914	5,0%	610.823	4,9%	652.117	4,8%	696.308	4,7%
Resultado Antes Fees Gerenciamento	5.083.737	50,6%	6.104.522	53,0%	6.834.878	54,4%	7.571.555	55,5%	8.334.236	56,6%
Royalties	429.945	4,3%	492.536	4,3%	537.551	4,3%	583.220	4,3%	630.402	4,3%
Royalties (Plaza Hotéis)	180.909	1,8%	207.246	1,8%	226.188	1,8%	245.404	1,8%	265.257	1,8%
Marketing (Plaza Hotéis)	148.530	1%	170.153	1%	185.704	1%	201.481	1%	217.781	1%
Taxa de Condomínio (Boulevard)	100.505	1%	115.137	1%	125.660	1%	136.335	1%	147.365	1%
Lucro Operacional Bruto - GOP	4.653.792	46,3%	5.611.986	48,7%	6.297.327	50,1%	6.988.335	51,3%	7.703.833	52,3%

DRE: 3/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Gastos de Capital	2023		2024		2025		2026		2027	
Seguros	20.101	0,2%	20.503	0,2%	20.805	0,2%	21.006	0,2%	21.106	0,1%
Taxas da Propriedade	232.100	2,3%	232.100	2,0%	232.100	1,8%	232.100	1,7%	232.100	1,6%
Incentive Fee	604.993	6,0%	729.558	6,3%	818.652	6,5%	978.367	7,2%	1.078.537	7,3%
Devolução de contratos mútuos	1.050.000	10,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fundo de Reposição	139.614	1,4%	224.479	1,9%	283.380	2,3%	349.417	2,6%	385.192	2,6%
Outras Receitas	-408.000	-4,1%	-412.080	-3,6%	-416.201	-3,3%	-420.363	-3,1%	-424.566	-2,9%
Total	1.638.808	16,3%	794.561	6,9%	938.736	7,5%	1.160.526	8,5%	1.292.368	8,8%
L/P Antes do IR e Depreciação	3.014.984	30%	4.817.426	42%	5.358.591	43%	5.827.809	43%	6.411.465	44%

amarelo.

- Outras Receitas *: receitas relativas a telefonia, internet, locação de espaços comerciais das áreas comuns do setor hoteleiro, serviço de vagas de garagem e receitas financeiras.
- Devolução Contratos de Mútuo: R\$ 750 mil de constituição de capital de giro e despesas pré-operacionais + R\$ 300 mil de taxa hoteleira de adesão ao sistema hoteleiro.

ÍNDICE

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

CENÁRIOS DE RENTABILIDADE

Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E) e o fluxo de caixa para o investidor (antes do IR mas retido Fundo de Reinvestimento).

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Fluxo de caixa do hotel antes do IR e sem inflação – preços correntes de abril de 2021 2) – Rentab.: rentabilidade simples; 3) Rentabilidade 2023 a 2032, média simples da coluna Rentab.; 4) rentabilidade 2026 a 2032: média simples da coluna Rentab. 5) FC com aplicação de CapRate: CapRate Mínimo de Mercado conforme quadro pag. 71 6) TIR calculada com o FC de 2031 somado ao FC com CapRate. A estimativa de resultados operacionais foi realizada entre os anos de 2023 e 2027, a partir de 2028 foi considerado crescimento vegetativo de 0,5% ao ano do fluxo de caixa.

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em 2 cenários. O cenário 1 reflete o pagamento da unidade hoteleira à vista e o cenário 2 dividido nos 3 anos previstos de construção, o que altera a TIR do projeto, pois há escalonamento no desembolso. **IMPORTANTE: A TIR pode variar conforme a condição de pagamento negociada para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise o Cenário de TIR apresentado nesse estudo – o cenário não inclui saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.**

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR – PAGAMENTO À VISTA

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 3,31%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Abril de 2021, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

PAGAMENTO A VISTA						
Tipo do Apto - m ²	18,45		23,58		36,9	
Investimento	24.390	Rentab. /CapRate	24.390	Rentab. /CapRate	24.390	Rentab./ CapRate
	-450.000		-575.122		-900.000	
2021	-450.000		-575.122		-900.000	
2022	0		0		0	
2023	13.184	2,9%	16.850	2,9%	26.368	2,9%
2024	21.066	4,7%	26.923	4,7%	42.132	4,7%
2025	23.432	5,2%	29.948	5,2%	46.865	5,2%
2026	25.484	5,7%	32.570	5,7%	50.968	5,7%
2027	28.036	6,2%	35.832	6,2%	56.073	6,2%
2028	28.177	6,3%	36.011	6,3%	56.353	6,3%
2029	28.318	6,3%	36.191	6,3%	56.635	6,3%
2030	28.459	6,3%	36.372	6,3%	56.918	6,3%
2031	28.601	6,4%	36.554	6,4%	57.203	6,4%
2032	28.744	6,4%	36.737	6,4%	57.489	6,4%
Capitalização Cap Rate	867.508	N/a	1.108.717	N/A	1.735.016	
Rentabilidade média 2023 - 2032	5,63%		5,63%		5,63%	
Rentabilidade média 2026 - 2032	6,22%		6,22%		6,22%	
TIR com CapRate	9,72%		9,72%		9,72%	
VPL	358.932		458.733		717.865	

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR – PAGAMENTO À PRAZO

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 3,31%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Abril de 2021, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

PAGAMENTO PARCELADO						
Tipo do Apto - m²	18,45		23,58		36,9	
Investimento	24.390	Rentab./ CapRate	24.390	Rentab./ CapRate	24.390	Rentab./ CapRate
	-450.000		-575.122		-900.000	
2021	-225.000		-287.561		-450.000	
2022	-225.000		-287.561		-450.000	
2023	13.184	2,9%	16.850	2,9%	26.368	2,9%
2024	21.066	4,7%	26.923	4,7%	42.132	4,7%
2025	23.432	5,2%	29.948	5,2%	46.865	5,2%
2026	25.484	5,7%	32.570	5,7%	50.968	5,7%
2027	28.036	6,2%	35.832	6,2%	56.073	6,2%
2028	28.177	6,3%	36.011	6,3%	56.353	6,3%
2029	28.318	6,3%	36.191	6,3%	56.635	6,3%
2030	28.459	6,3%	36.372	6,3%	56.918	6,3%
2031	28.601	6,4%	36.554	6,4%	57.203	6,4%
2032	28.744	6,4%	36.737	6,4%	57.489	6,4%
Capitalização Cap Rate	867.508	N/A	1.108.717	N/A	1.735.016	
Rentabilidade média 2023 - 2032	5,63%		5,63%		5,63%	
Rentabilidade média 2026 - 2032	6,22%		6,22%		6,22%	
TIR com CapRate	10,27%		10,27%		10,27%	
VPL	366.149		467.956		732.297	

ÍNDICE

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

ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

Atratividade Mínima

(Taxa Livre de Risco + Spread/ Risco Negócio Hoteleiro)

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **3,14%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **2,43%**
Taxa projeção Itaú 2025 Ver Anexos
 +
 Spread Utilizado: **0,71%**

29,1% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela diminuição do número de diárias vendidas em relação ao Ponto de Equilíbrio (Lucro Zero) na operação. - Ver Anexos

Atratividade do Mercado / CapRate

(Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Ibis Caxias do Sul	R\$ 200.000,00	R\$ 483,72	0,24%	2,94%
Ibis Carlos Barbosa	R\$ 217.500,00	R\$ 657,00	0,30%	3,69%
Média			0,30%	3,31%

** Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2019. Em 2020 boa parte dos empreendimentos não distribuíram dividendos.*

Definição de CapRate para Estudo Financeiro:

3,31%

(Maior Atratividade entre Mínima e Mercado)

ÍNDICE

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

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

Cap rate	Cap rate é o número que representa a percentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, marketing de lançamento e etc.
Diária Média	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
Estudo de Absorção	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	Liquidação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

FF&E	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
Flat	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
Franquia	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado royalties.
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.

Gross Operational Profit (GOP)	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.

Operadora Hoteleira	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
Perpetuidade	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
PIB	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.

Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
Rentabilidade	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
RevPar	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) - significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
Segmento de Demanda	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.

Taxa de Atratividade	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um $VPL=0$. Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
UH ou unidade habitacional	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.

ECO E MID - SP

RESUMO

Em 2019, período pré-pandemia, o desempenho anual foi de 70% em ocupação, R\$ 306 em diária e R\$ 214 em RevPAR



RESUMO DAS PROJEÇÕES DE DESEMPENHO POR ANO*

	Cenário otimista				Cenário moderado				Cenário conservador			
	Desempenho anual				Desempenho anual				Desempenho anual			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	35%	61%	71%	72%	32%	56%	66%	71%	27%	48%	59%	65%
Diária Média (R\$)	278	293	324	348	273	279	301	332	268	261	278	307
RevPAR (R\$)	98	180	232	252	87	155	199	235	72	126	164	199
	Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-49%	74%	16%	1%	-55%	75%	19%	7%	-62%	80%	22%	10%
Diária Média	-9%	5%	11%	7%	-11%	2%	8%	10%	-13%	-2%	6%	10%
RevPAR	-54%	84%	29%	9%	-59%	79%	28%	18%	-66%	76%	30%	21%
	Comparação com 2019				Comparação com 2019				Comparação com 2019			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	51%	88%	103%	104%	45%	80%	95%	102%	38%	69%	85%	93%
Diária Média	91%	96%	106%	114%	89%	91%	98%	109%	87%	85%	91%	100%
RevPAR	46%	84%	108%	118%	41%	73%	93%	110%	34%	59%	77%	93%

* Destaca-se nas três tabelas inferiores os anos em que cada indicador de desempenho atinge ou supera os valores de 2019 em cada cenário analisado.
Fonte: HotelInvest

Recuperação da hotelaria urbana no Brasil 20

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

Legenda:

F: Fluxo de Caixa

Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente

TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.

No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC capitalizado obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média de Rentabilidade Simples/CapRate do FC 1 ao 10)).



Data de modificação: 16/04/2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
Atividade econômica											
Mundo – Crescimento real do PIB	3,5%	3,3%	3,8%	3,6%	2,8%	-3,3%	6,3%	4,4%	3,0%	3,0%	3,0%
EUA – Crescimento real do PIB	2,9%	1,6%	2,4%	2,9%	2,4%	-3,5%	6,7%	4,7%	2,0%	1,8%	1,7%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	1,9%	1,8%	2,7%	1,9%	1,3%	-6,8%	4,5%	4,2%	2,1%	1,1%	1,0%
China – Crescimento real do PIB	7,1%	6,9%	7,0%	6,7%	6,1%	2,3%	8,5%	5,0%	4,7%	4,3%	4,1%
Japão – Crescimento real do PIB	1,6%	0,8%	1,7%	0,6%	0,3%	-4,8%	2,6%	2,2%	0,9%	0,9%	0,9%
Inflação											
EUA – CPI	0,6%	2,1%	2,1%	1,9%	2,3%	0,8%	2,4%	2,5%	2,3%	2,3%	2,3%
Zona do Euro – CPI	0,2%	1,1%	1,4%	1,6%	1,6%	0,0%	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Brasil											
Atividade econômica											
PIB nominal – Bilhões de reais	5.996	6.269	6.585	7.004	7.407	7.448	8.445	9.096	9.476	9.917	10.498
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.800	1.798	2.063	1.916	1.877	1.443	1.548	1.682	1.783	1.935	2.058
Crescimento real do PIB	-3,5%	-3,3%	1,3%	1,8%	1,4%	-4,1%	3,8%	1,8%	2,3%	2,4%	2,5%
Taxa de desemprego - média do ano	8,5%	11,5%	12,7%	12,3%	11,9%	13,5%	14,6%	14,3%	13,4%	12,0%	10,9%
Taxa de desemprego - fim de período	9,6%	12,7%	12,4%	12,2%	11,6%	14,6%	14,3%	14,2%	13,2%	11,9%	10,8%
Taxa de juros											
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	0,72%	1,84%	2,43%	2,43%	2,43%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	3,76%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	4,53%	5,60%	4,87%	4,74%	4,73%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	3,53%	4,61%	4,33%	4,25%	4,20%

* Atualizamos nossa metodologia de cálculo do PIB global. Agora, projetamos mais países individualmente, que antes eram modelados de forma indireta. Com isso, a projeção de crescimento de 2021 foi ajustada para 6,3% (antes 6,9%).

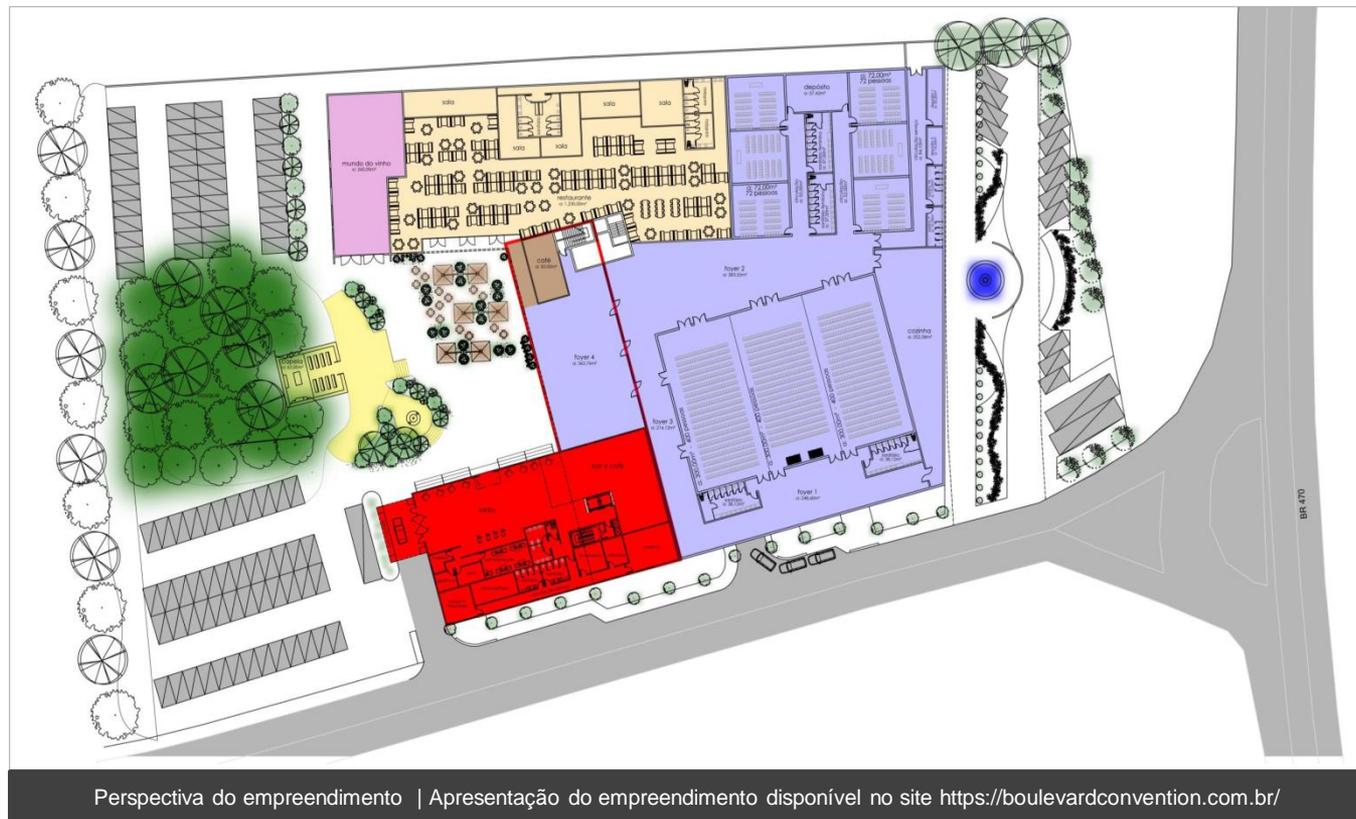
Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	14.736.485	100%
Gastos Variáveis	4.225.623	28,7%
Gastos Fixos	3.060.235	20,8%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	7.450.627	50,6%
Receita por Uh Vendida	281,44	
Receita no Ponto de Equilíbrio	4.290.524	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	15.245	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	19,8%	
Risco Operacional Vendas	29,1%	

Risco Operacional: Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2027, o resultado é a taxa de risco envolvida na não obtenção de Lucro (Ponto de Equilíbrio = Lucro 0) em relação ao volume de vendas estimado para 2027.



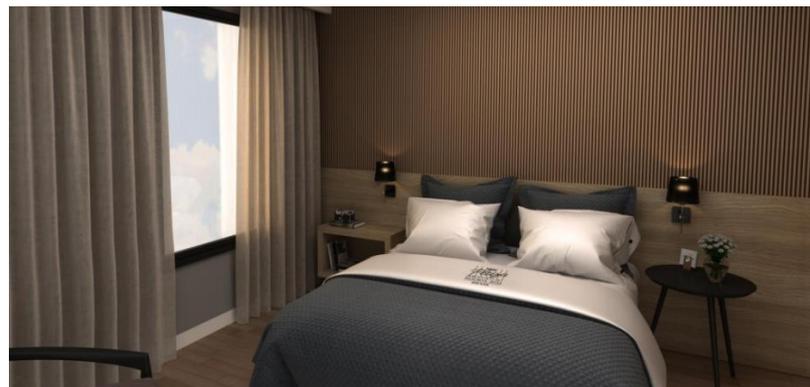
Perspectiva do empreendimento | Apresentação do empreendimento disponível no site <https://boulevardconvention.com.br/>

Projeto
Hotel
Lojas
Centro de Convenções
Restaurantes
Varejo de Vinho + Adega
Capela
Bosque
Café e Bar

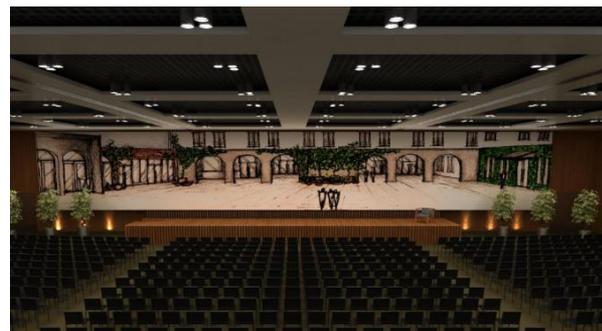




Perspectiva do empreendimento | Apresentação do empreendimento disponível no site <https://boulevardconvention.com.br/>



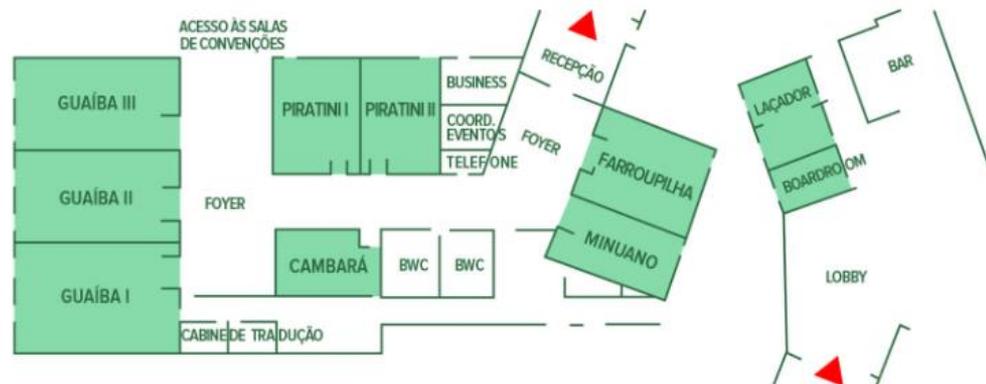
Perspectiva do empreendimento | Apresentação do empreendimento disponível no site <https://boulevardconvention.com.br/>



Perspectiva do empreendimento | Apresentação do empreendimento disponível no site <https://boulevardconvention.com.br/>

Deville Prime Porto Alegre

Empreendimento	Configuração
Deville Prime Porto Alegre Avenida dos Estados, 1909 Porto Alegre, RS	<ul style="list-style-type: none"> - 10 salas - Metragem: sala Guaíba 203m² - Capacidade: 30 a 480 pessoas (formato auditório)



Centro de Eventos AMRIGS

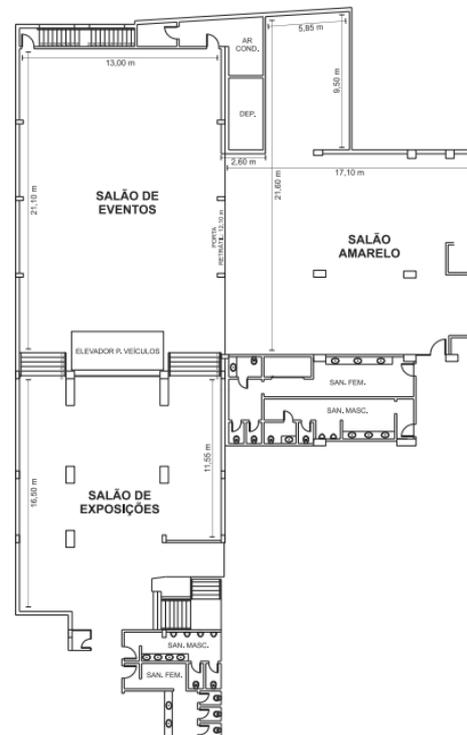
Empreendimento	Configuração
Centro de Eventos AMRIGS Av. Ipiranga 5311 Porto Alegre, RS	- Auditório: 290 pessoas (266m ²) - Teatro: 700 pessoas - Salas: até 135 pessoas



Sem planta baixa disponível

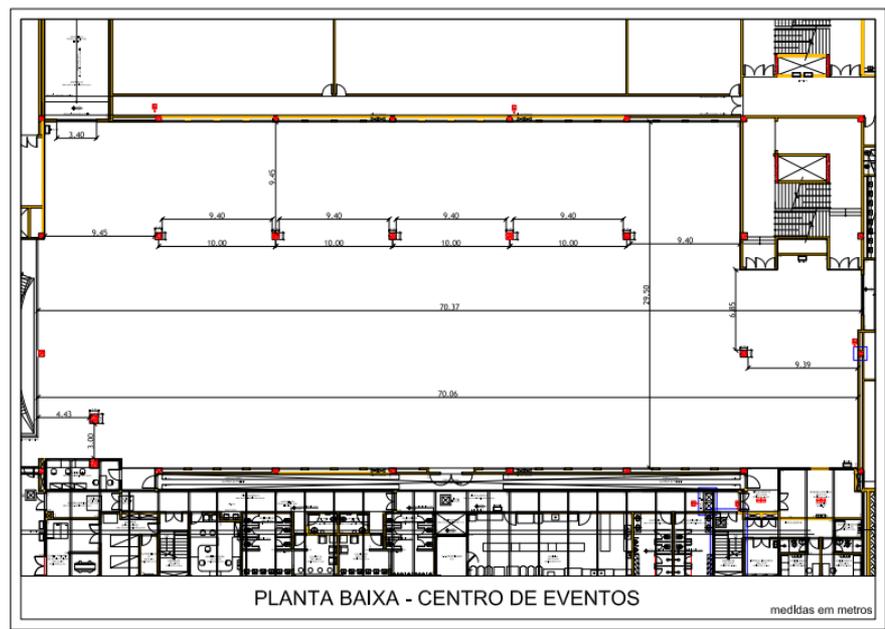
Plaza São Rafael Hotel

Empreendimento	Configuração
Plaza São Rafael Hotel Avenida Alberto Bins, 514 Porto Alegre, RS	<ul style="list-style-type: none"> - 15 espaços para eventos - Metragem: 274m² - Capacidade: 350 pessoas (auditório)



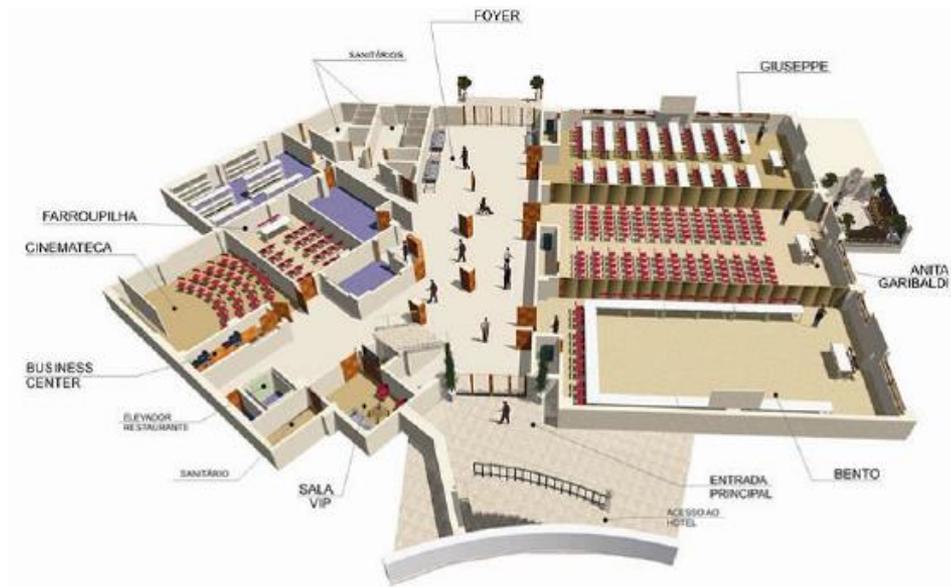
Centro de Eventos Barra Shopping Sul

Empreendimento	Configuração
Centro de Eventos Barra Shopping Sul Av. Diário de Notícias, 300 Porto Alegre, RS	<ul style="list-style-type: none"> - 2.200 m² de área livre - Ambientes moduláveis para eventos de 100 a 1.000 m² - Capacidade para 1.500 pessoas sentadas



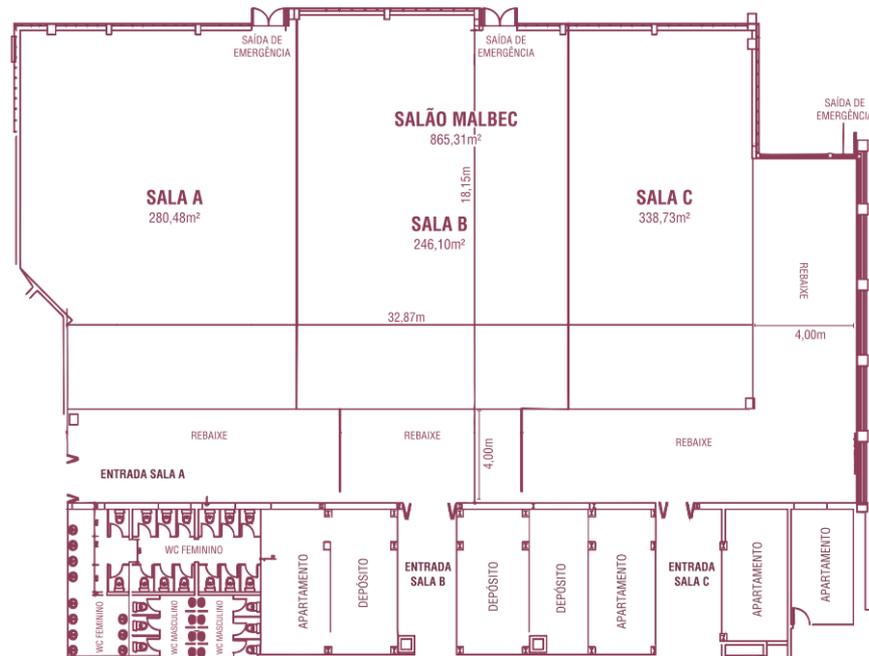
Hotel & SPA do Vinho, Autograph Collection

Empreendimento	Configuração
Hotel & SPA do Vinho, Autograph Collection Rodovia RS 444, km 21 Bento Gonçalves	- 6 salas de eventos (3 modulares, capacidade para 11 eventos simultâneos) - Capacidade para até 450 pessoas (auditório)

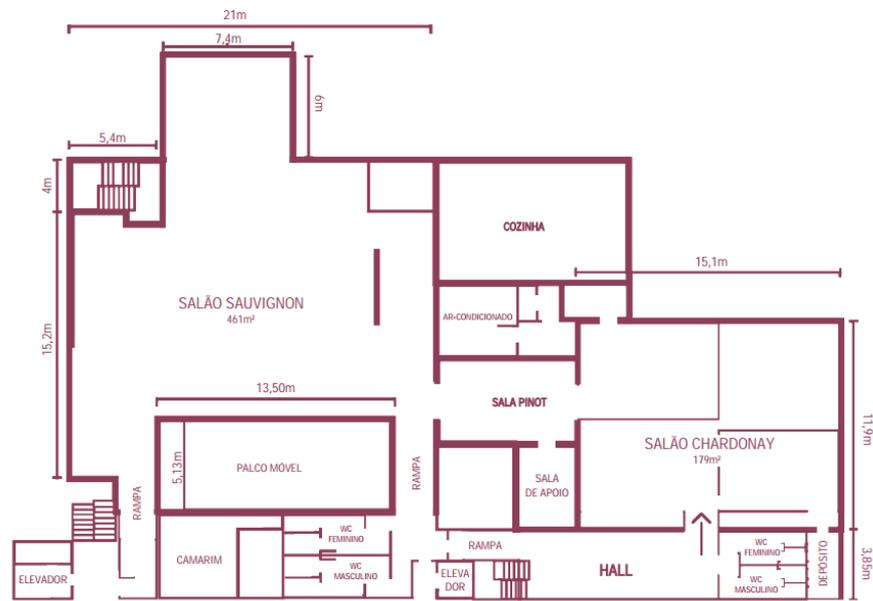
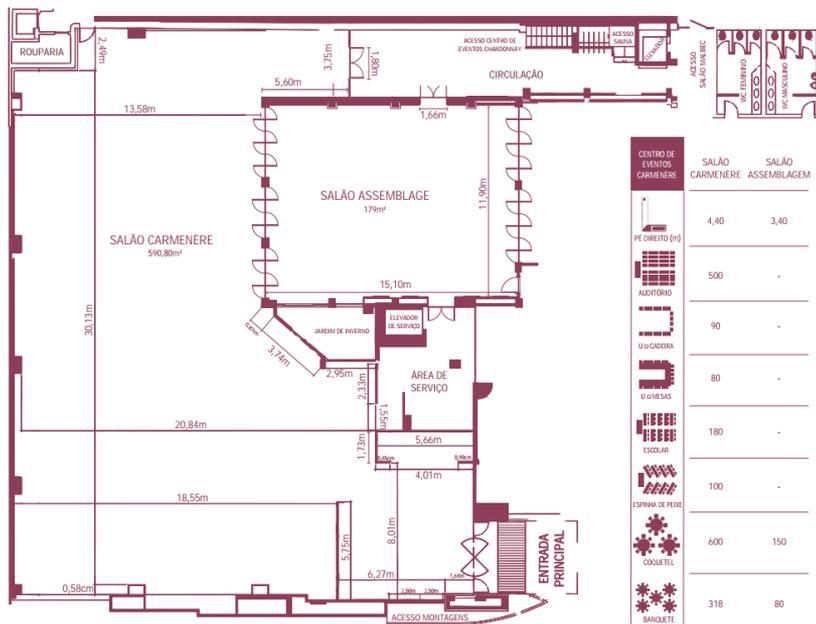


Dall'Onder Grande Hotel

Empreendimento	Configuração
Dall'Onder Grande Hotel Rua Hery Hugo Dreher, 197 Bento Gonçalves	- 14 salas de eventos - Capacidade total para até 2.000 pessoas - Capacidade 900 pessoas (auditório)

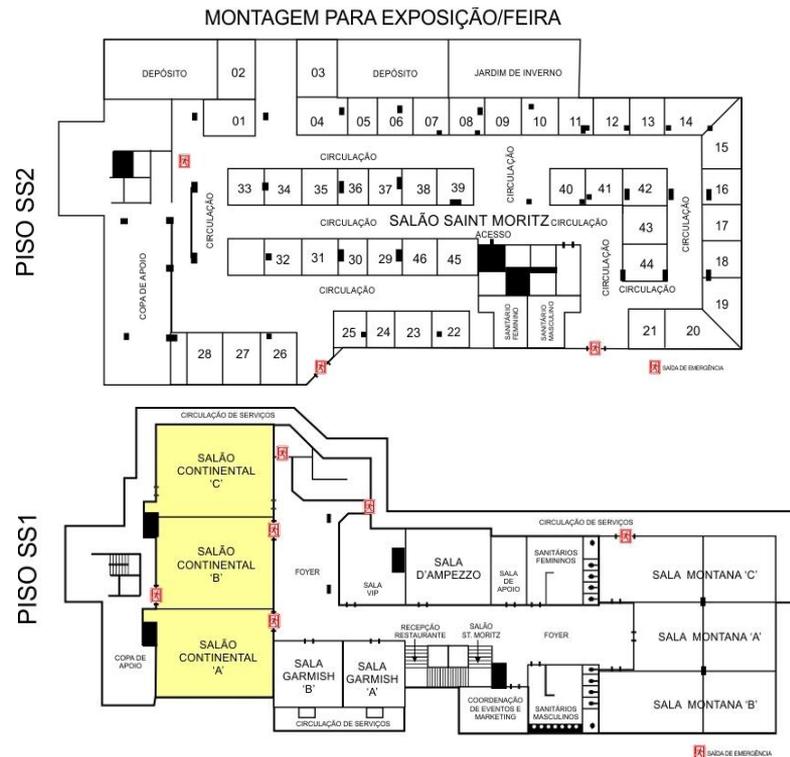


Dall' Onder Grande Hotel



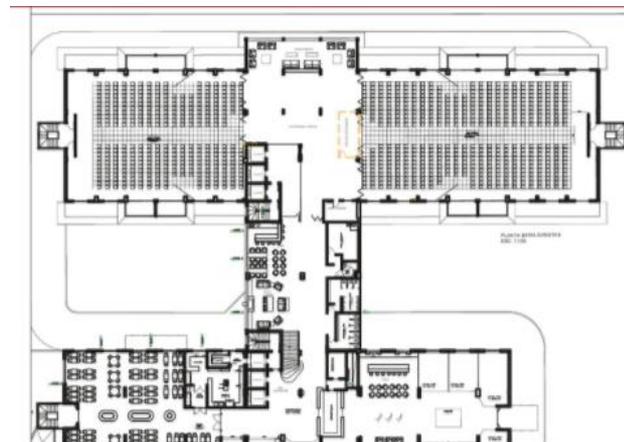
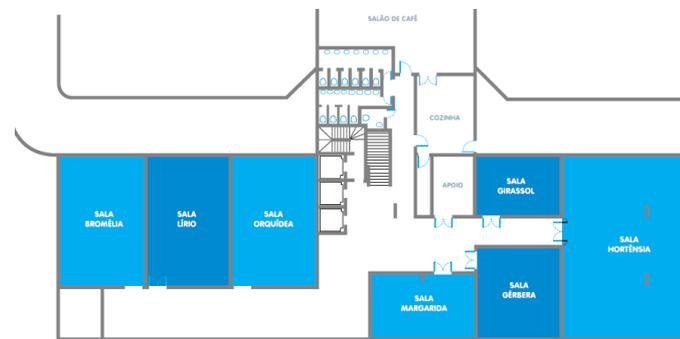
Tri Hotel Canela

Empreendimento	Configuração
Tri Hotel Canela Rua José Pedro Piva, 220 Canela	<ul style="list-style-type: none"> - 5 salas de eventos - Capacidade total para até 1.400 pessoas - Capacidade 480 pessoas (auditório)



Hotel Master Gramado

Empreendimento	Configuração
Hotel Master Gramado Rua Carlos Lengler Filho, 103 Gramado	<ul style="list-style-type: none"> - 9 salas de eventos - Capacidade total para até 2.000 pessoas - Capacidade entre 40 a 750 pessoas

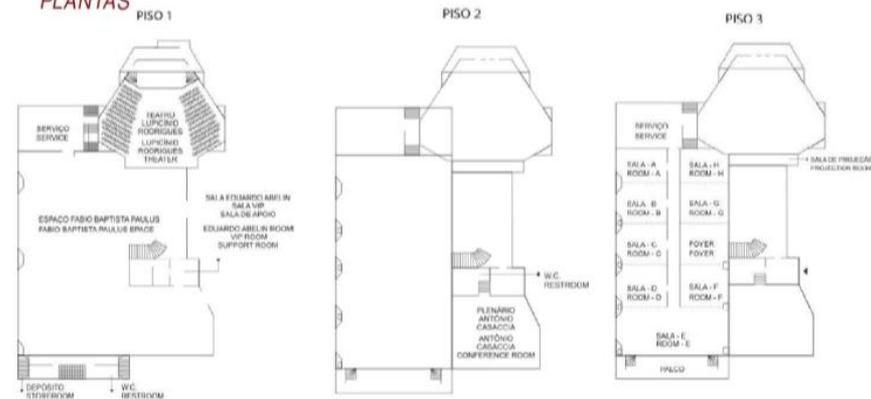


Wish Serrano Resort & Convention

Empreendimento	Configuração
Wish Serrano Resort & Convention Avenida das Hortências, 1480 Gramado	<ul style="list-style-type: none"> - 12 salas de eventos - Capacidade total para até 1.100 pessoas - Capacidade entre 40 a 1.100 pessoas

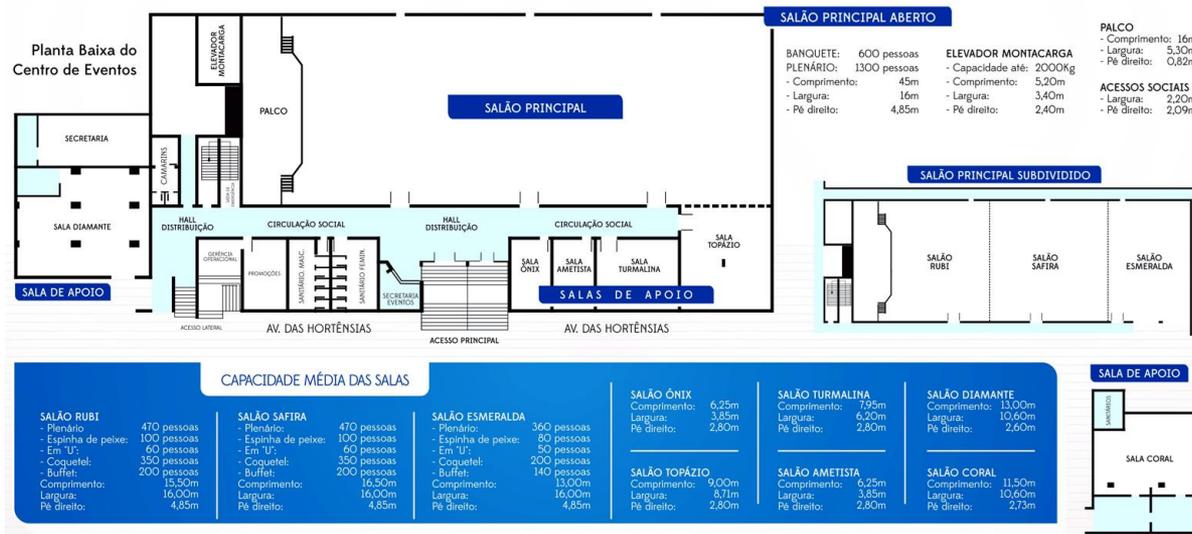


PLANTAS



Hotel Serra Azul

Empreendimento	Configuração
Hotel Serra Azul Rua Garibaldi, 152 Gramado	<ul style="list-style-type: none"> - 09 salas de eventos - Capacidade total para até 1.300 pessoas - Capacidade entre 40 a 470 pessoas





CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT



Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça
Pamplona

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

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

caioalfat.com.br | info@caioalfat.com