

BOA NOITE  
GOOD NIGHT  
BUENAS NOCHES  
BONNE NUIT  
BOUNANOTTE  
GUTE NACHT  
おやすみ

# Intercity **Canoas**

**Avaliação econômico-financeira**

Elaborado para a Melnick  
26 de maio de 2023

## Apresentação

À Melnick

**Assunto: Avaliação Econômico-Financeira, Hotel Intercity Canoas – RS**

O presente documento refere-se ao estudo de avaliação econômico-financeira do Intercity Canoas, hotel localizado no Rio Grande do Sul, próximo à Porto Alegre, que será ofertado ao mercado no modelo de Contrato de Investimento Coletivo (CIC), conforme instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O hotel, que possui 162 unidades habitacionais, entrou em operação em agosto de 2022. O estudo segue a metodologia da *Appraisal Foundation*, conforme descrita no *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). As projeções aqui apresentadas foram realizadas em novembro de 2022.

Ressaltamos que não temos qualquer interesse no empreendimento e que nossa remuneração pelo presente estudo independe dos resultados auferidos.

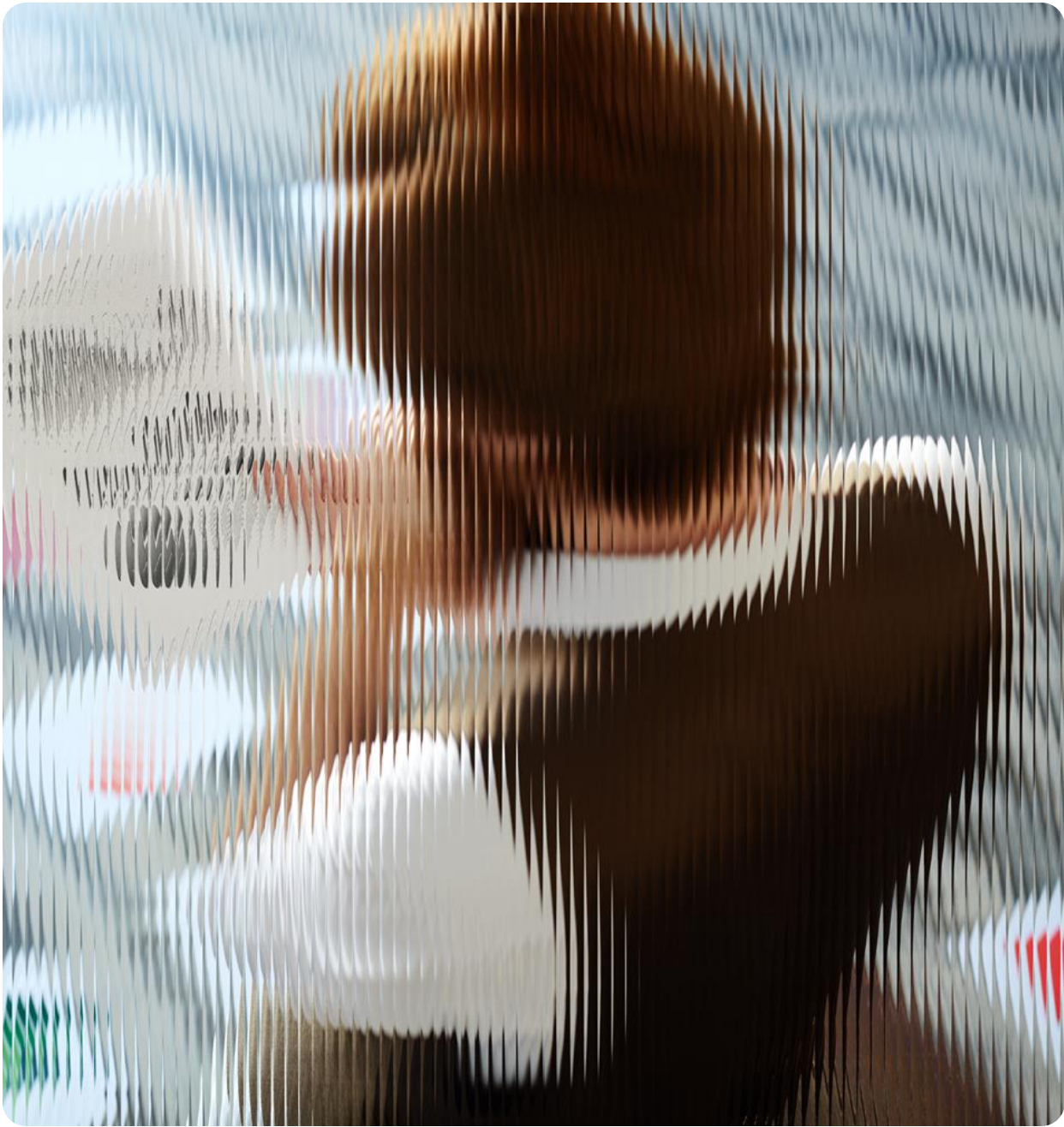
**Equipe Noctua** | Concretizando negócios que transformam



Pedro Cypriano  
*Sócio-fundador*  
pedro@somosnoctua.com.br

## Conteúdo

1	Introdução	04	7	Investimento por fração ideal de UH	40
2	Intercity Canoas	10	8	Rentabilidade por fração ideal de UH	43
3	O macroambiente	18	9	Considerações finais	49
4	Ambiente competitivo	25	10	Glossário	52
5	Projeções de mercado	29	11	Declaração	54
6	Estimativas operacionais	35			



# 1

## Introdução

Metodologia reconhecida internacionalmente e equipe com ampla experiência no setor

- A Noctua
- Metodologia
- Profissional responsável pelo estudo
- Estudos dispensados na CVM

## 1. Introdução | A Noctua

Empresa especializada em estruturação de negócios e gestão estratégica em hospitalidade e entretenimento

São centenas as atividades vinculadas ao turismo. Dentre elas, atuamos naquelas que fazem parte do nosso DNA e que vivenciamos no dia a dia: hospitalidade, entretenimento e destinos turísticos. São 4 os principais grupos de soluções que oferecemos aos nossos parceiros:



Noctua  
Development

Concepção, aceleração e implementação de novos negócios.



Noctua  
Management

Aconselhamento e gestão estratégica para a melhoria de resultados.



Noctua  
Research

Inteligência para a identificação de tendências de mercado.



Noctua  
Academy

Conteúdo, treinamento e mentoria para ampliar a visão de negócios do seu time.

### Experiência da equipe Noctua

**19+**

anos

**500+**

projetos

**10+**

países

**200+**

cidades

## 1. Introdução | Metodologia

A metodologia baseia-se em técnicas de avaliação certificadas internacionalmente, além de também ser recomendada pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis, do SECOVI-SP

O estudo foi feito conforme as etapas detalhadas abaixo, com base em metodologias internacionais (adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*) aceitas por investidores e instituições financeiras no Brasil e em mercados globais:

- 1 O hotel em estudo** | Detalhamento do hotel em estudo, com destaque para os atributos do produto, sua localização (acessibilidade, visibilidade e entorno) e sua marca e operadora.
- 2 O macroambiente** | Análise de séries históricas e perspectivas referentes à economia e ao turismo. Atenção à infraestrutura e ao perfil da demanda turística. Entrevistas com gestores públicos.
- 3 Ambiente competitivo** | Análise do set competitivo do hotel em estudo. Estimativa de desempenho e segmentação do mercado. Visita aos hotéis e entrevistas com os seus gestores.
- 4 Projeção de mercado** | Evolução de demanda, oferta, taxa de ocupação, diária média e índices de penetração. Diária em valores brutos (antes de deduzidos ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros), sem café da manhã.
- 5 Estimativas operacionais** | Demonstrativo de resultados do hotel em desenvolvimento, conforme o *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI).
- 6 Análise financeira** | Investimento necessário e projeção da rentabilidade do comprador das frações ideais de UH. Principais indicadores de rentabilidade analisados: TIR, VPL e ROI.
- 7 Considerações finais** | Análise estratégica do empreendimento em estudo.

## 1. Introdução | Metodologia

Elaboração do estudo passa por etapas como *desktop research*, entrevistas *in loco* e *workshops* internos

### Principais etapas do processo de aprovação do estudo



*Desktop research*  
(economia, turismo  
e hotelaria)



Entrevistas em  
profundidade com  
gestores públicos e  
executivos hoteleiros



Análise da  
localização, da  
estrutura e dos dados  
do hotel em estudo



Projeções de  
desempenho e  
análises financeiras



*Workshops* internos  
para validação das  
premissas adotadas e  
dos resultados do  
estudo

## 1. Introdução | Profissional responsável pelo estudo

Pedro Cypriano, profissional com mais de 19 anos de experiência no setor e participação em mais de 500 projetos



<b>500+</b>	<b>19+</b>	<b>10+</b>	<b>200+</b>	<b>20+</b>	<b>R\$ 30 bi+</b>
projetos	anos	países	cidades	eventos por ano	avaliados

Pedro Cypriano | Sócio-fundador da Noctua [in](#) [ig](#)

Em 19 anos, Pedro liderou 500+ projetos em 10+ países e 200+ cidades junto a consultorias globais, como a norte-americana HVS, a espanhola THR e a brasileira HotelInvest, com atuação na Europa, América do Sul, Ásia e África. Reconhecido como um dos 100 profissionais mais influentes do turismo no Brasil pela premiação Panrotas Elo. Conselheiro executivo e especialista em investimentos e gestão estratégica, desenvolveu planos de negócios e de expansão para empresas ícones em turismo. Coordenou alguns dos mais complexos estudos setoriais hoteleiros, com destaque ao potencial de recuperação pós-pandemia da hotelaria urbana e de resorts no Brasil. É *keynote speaker* em 20+ eventos ao ano e professor em cursos de pós-graduação no Brasil e no exterior. Autor do livro *Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil*, pela editora SENAC. Possui especialização em *Hotel Real Estate Investments and Asset Management* pela Cornell University, MBA Executivo pelo Insper, Mestrado em Desenvolvimento Hoteleiro pela Universidad de Alicante (na Espanha) e graduação em Turismo pela USP.



## 1. Introdução | Estudos dispensados na CVM

A Noctua foi fundada em 2022, mas o responsável pelo estudo atual, ao longo de sua carreira, já trabalhou em 20+ estudos dispensados na CVM

### 2014

- Ibis Ibirapuera – São Paulo, SP
- Hotel Pestana Proposto – Rio de Janeiro, RJ

### 2015

- Laghetto Stilo – Porto Alegre, RS
- Iman Estanplaza Faria Lima – São Paulo, SP

### 2016

- Combo Ibis Styles e Adagio – Goiânia, GO
- Combo Novotel e Ibis – Santos, SP
- Hotel Pestana Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ
- Ibis Ibirapuera – São Paulo, SP

### 2017

- Linx Canoas – Canoas, RS

### 2018

- Combo Ibis Styles e Adagio – Goiânia, GO
- Linx Canoas – Canoas, RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS

### 2019

- Linx Canoas – Canoas, RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS
- Radisson Red Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

### 2020

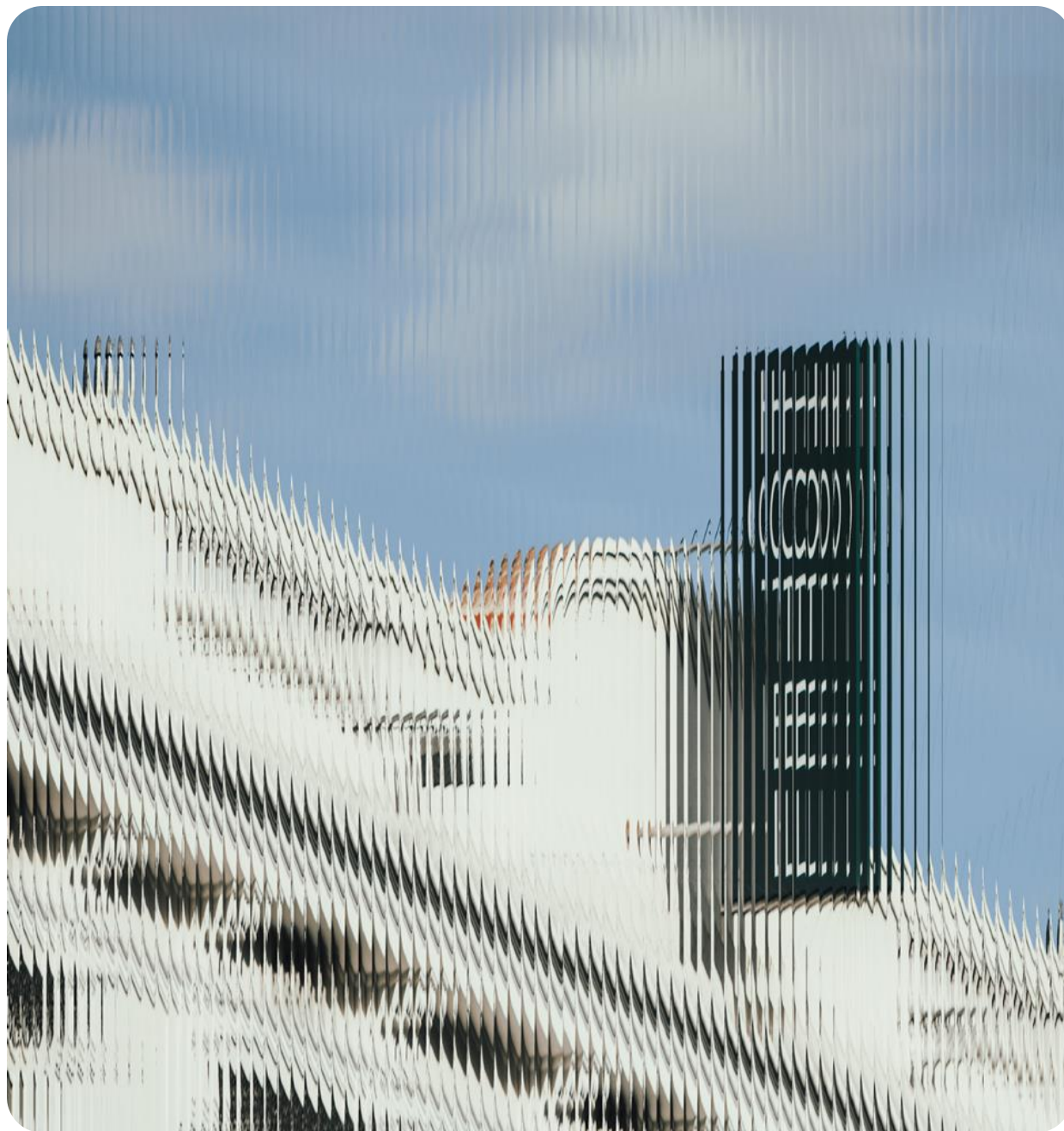
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

### 2021

- Linx Canoas – Canoas, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

### 2022

- e/pic People & Art – Porto Alegre, RS



2

## Intercity Canoas

Com 162 apartamentos, é o hotel mais moderno da cidade de Canoas e está a apenas 10 minutos de Porto Alegre

- O projeto
- Ficha técnica
- Localização
- Imagens

## 2. Intercity Canoas | O projeto

Hotel *midscale* com 162 apartamentos localizado em um ponto estratégico da cidade de Canoas



### Produto | Hotel *midscale*

- Hotel de categoria *midscale* inaugurado em agosto de 2022
- 162 apartamentos com áreas privativas de 23 m<sup>2</sup> a 37 m<sup>2</sup>
- Restaurante aberto ao público, com funcionamento em todas as refeições
- Academia para uso dos hóspedes
- Moderna infraestrutura para eventos, com capacidade para até 700 pessoas simultaneamente



### Localização | Canoas, RS

Localizado em Canoas, a apenas 10 minutos do Aeroporto de Porto Alegre

- Dentro do complexo Maxplaza, que possui lojas, opções de alimentação, consultórios médicos e escritórios corporativos
- Boa acessibilidade e visibilidade, às margens da rodovia que liga Porto Alegre à Canoas
- Opções de serviço e alimentação a *walking distance*



### Marca | Intercity

O hotel é operado pela ICH Administração de Hotéis, empresa fundada em 1999 que detém as marcas Intercity, Yoo2 by Intercity e Tru by Hilton. A ICH administra 46 hotéis no Brasil, distribuídos por 29 cidades e 15 estados. A marca Intercity conta com 36 hotéis no Brasil e recentemente firmou uma parceria de distribuição com a rede alemã de mesmo nome, que administra mais de 40 hotéis na Europa e Ásia.

Restaurante terceirizado, área de eventos atrativa, academia e acesso ao complexo Maxplaza



### Dados gerais

**UHs:** 162

**Abertura:** ago/2022

**Endereço:** Av. Getúlio Vargas,  
4861 - Centro, Canoas - RS,  
92010-011



### Apartamentos

- 144 UHs de 23 a 26 m<sup>2</sup>
- 18 UHs de 37 m<sup>2</sup>



### Alimentação

- MB Gastronomia Canoas: restaurante aberto em todas as refeições
- Deck externo
- Operação terceirizada pela MuleBule Gastronomia
- Serviço de quarto
- *Coffee break*, coquetéis e banquetes para eventos



### Eventos

- Iluminação natural
- 4 salões moduláveis de 93 a 144 m<sup>2</sup> que, juntos, totalizam 460 m<sup>2</sup>
- 2 salas de apoio
- Amplo foyer
- Capacidade para atender simultaneamente até 700 pessoas



### Lazer e serviços

- Academia
- Acesso direto ao *mall* do complexo Maxplaza
- *Pet-friendly*
- Check-in online

## 2. Intercity Canoas | Imagens

Lobby moderno, com acesso direto à rua e ao *mall* do complexo



## 2. Intercity Canoas | Imagens

Com *design* moderno, os apartamentos possuem de 23 a 37 m<sup>2</sup>



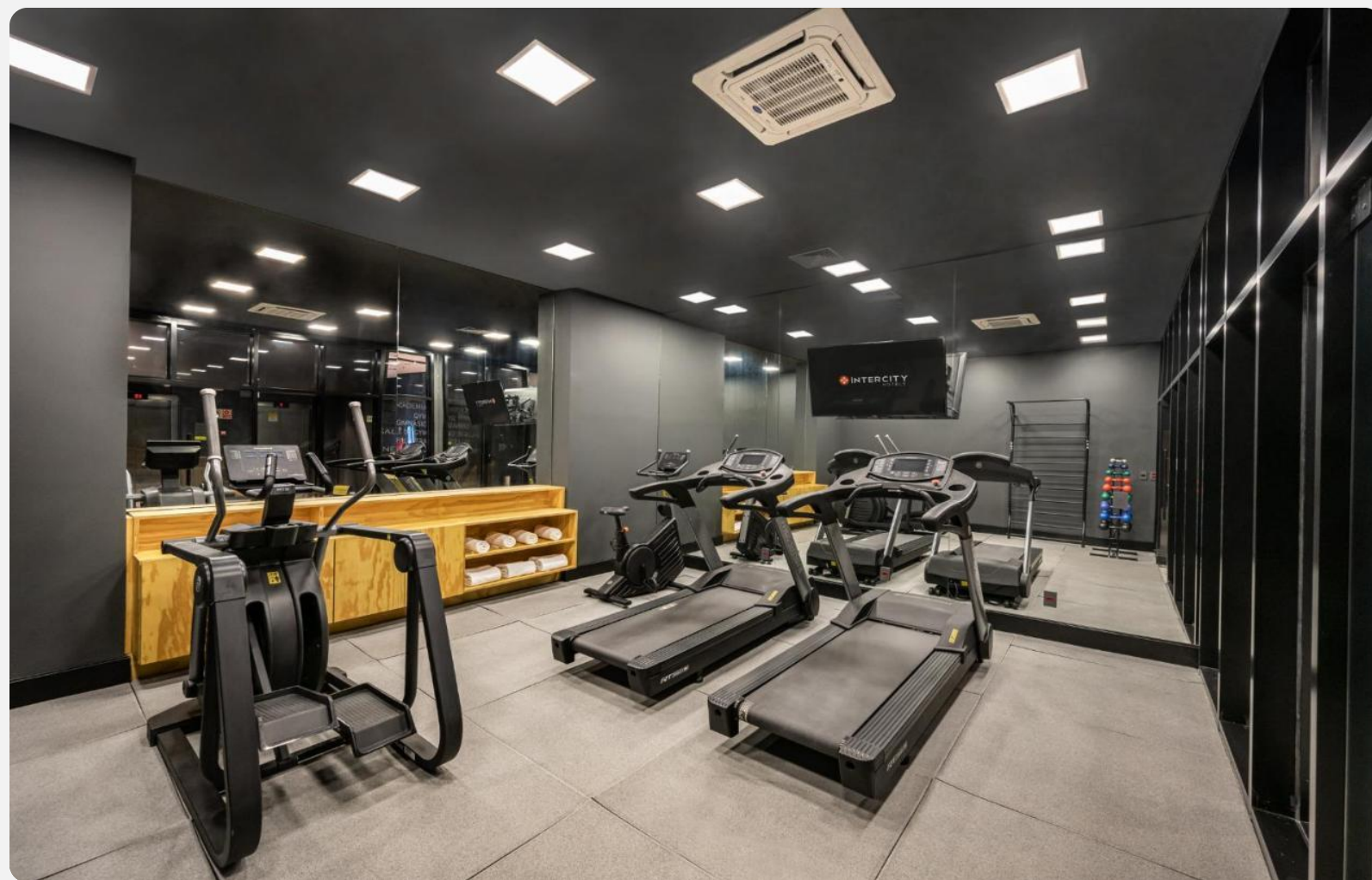
## 2. Intercity Canoas | Imagens

Área de eventos única na cidade, com pé direito alto e iluminação natural



## 2. Intercity Canoas | Imagens

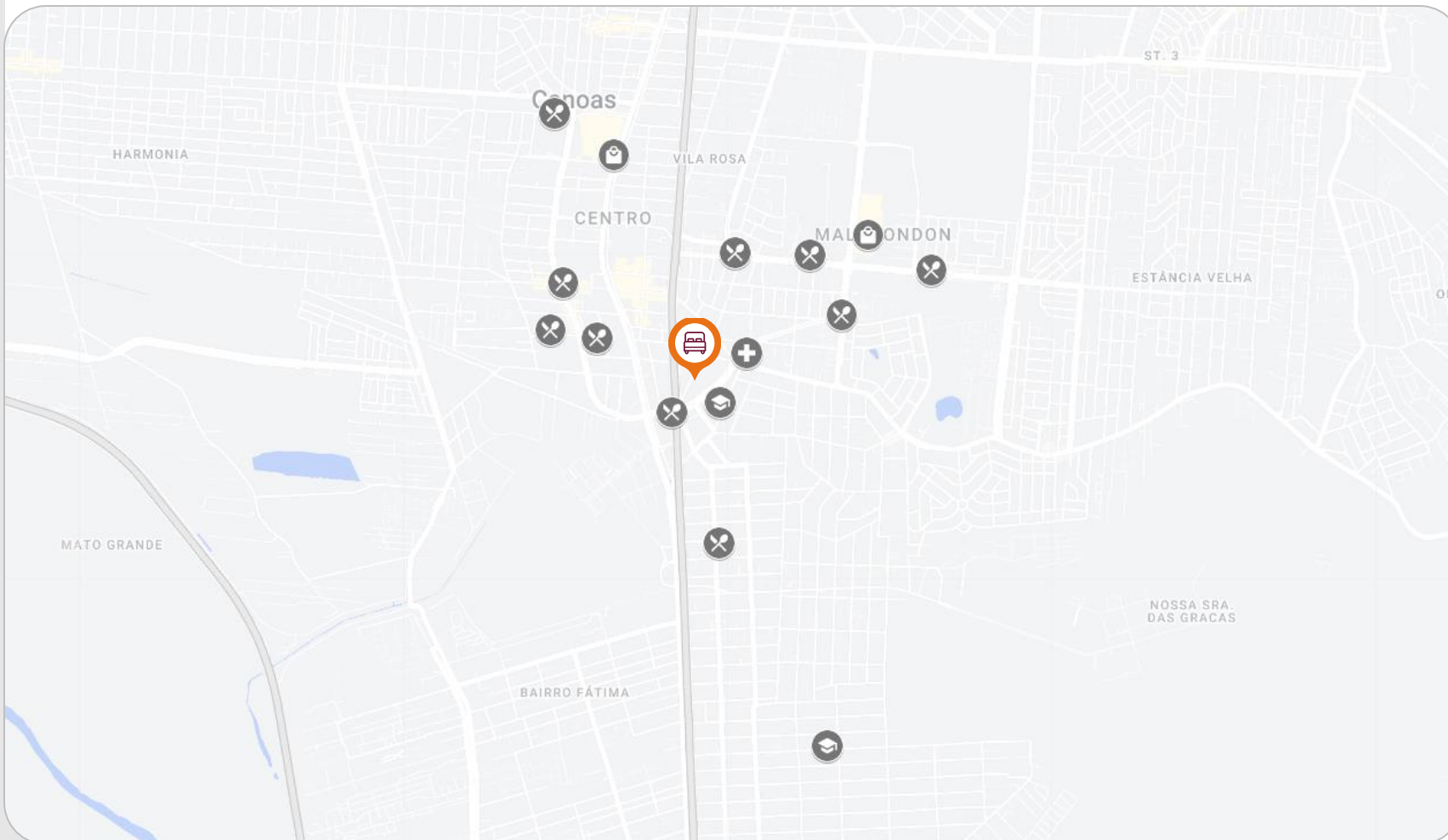
Restaurante terceirizado com deck externo e academia com equipamentos modernos





## 2. Intercity Canoas | Localização

Hotel está a poucos metros de diversas opções de restaurante e serviços, como farmácia e bancos



-  Intercity Canoas
-  Restaurantes<sup>1</sup>
-  Shoppings
-  Universidades
-  Farmácias

<sup>1</sup>Elencados entre os 10 melhores restaurantes da cidade de acordo com o TripAdvisor.



# 3

## O macroambiente

Apesar das incertezas macroeconômicas, há tendência de controle inflacionário e queda de juros em médio prazo. O PIB de Canoas em 2020 chegou a R\$ 18,5 bilhões

- Economia nacional
- Economia regional
- Conectividade aérea
- Mercado de eventos

### 3. O macroambiente | *Overview*

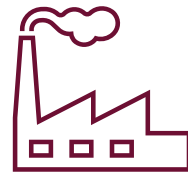
Desemprego em baixos patamares.

Canoas é um dos principais polos industriais do estado



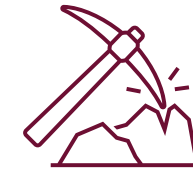
#### Brasil | Desemprego no menor patamar histórico

- Curto prazo ainda com pressão inflacionária e juros em dois dígitos. No entanto, taxa de desemprego está em um dos menores patamares do histórico analisado
- Prevê-se inflação estável e taxa de juros em um dígito em médio prazo, conforme projeções das principais casas de análise do país
- Perspectiva de crescimento médio do PIB brasileiro de 1,5% a.a. entre 2023 e 2026



#### Canoas | Polo industrial

- Município com o 3º maior PIB do estado e a 3ª maior população.
- 87% de seu PIB é proveniente dos setores de indústria e serviços. Representantes comerciais e equipes de manutenção industrial são importantes geradores de demanda para os hotéis da cidade.
- Algumas das indústrias presentes no município: AGCO, Siemens, Midea Carrier, PLA Pulverizadores, York Refrigeração e Unifertil, além de um importante polo petroquímico, com empresas como Braskem e Petrobrás.



#### Investimentos | Top 100 cidades brasileiras com mais investimento

- Canoas está entre as 100 cidades do país que mais receberam investimento público em 2021. Apenas o prolongamento da Av. Monte Castelo deve gerar R\$ 1 bilhão de investimento na região.
- Parque Canoas de Inovação: parque tecnológico voltado a empresas dos segmentos de tecnologia, inovação, pesquisa e desenvolvimento. Com 500 hectares, atualmente está em sua 2ª fase de implantação (de 3, ao todo).

### 3. O macroambiente | Macroeconomia

Tendência de controle inflacionário e queda dos juros serão a base para que haja um novo ciclo de crescimento econômico

#### Dados socioeconômicos nacionais

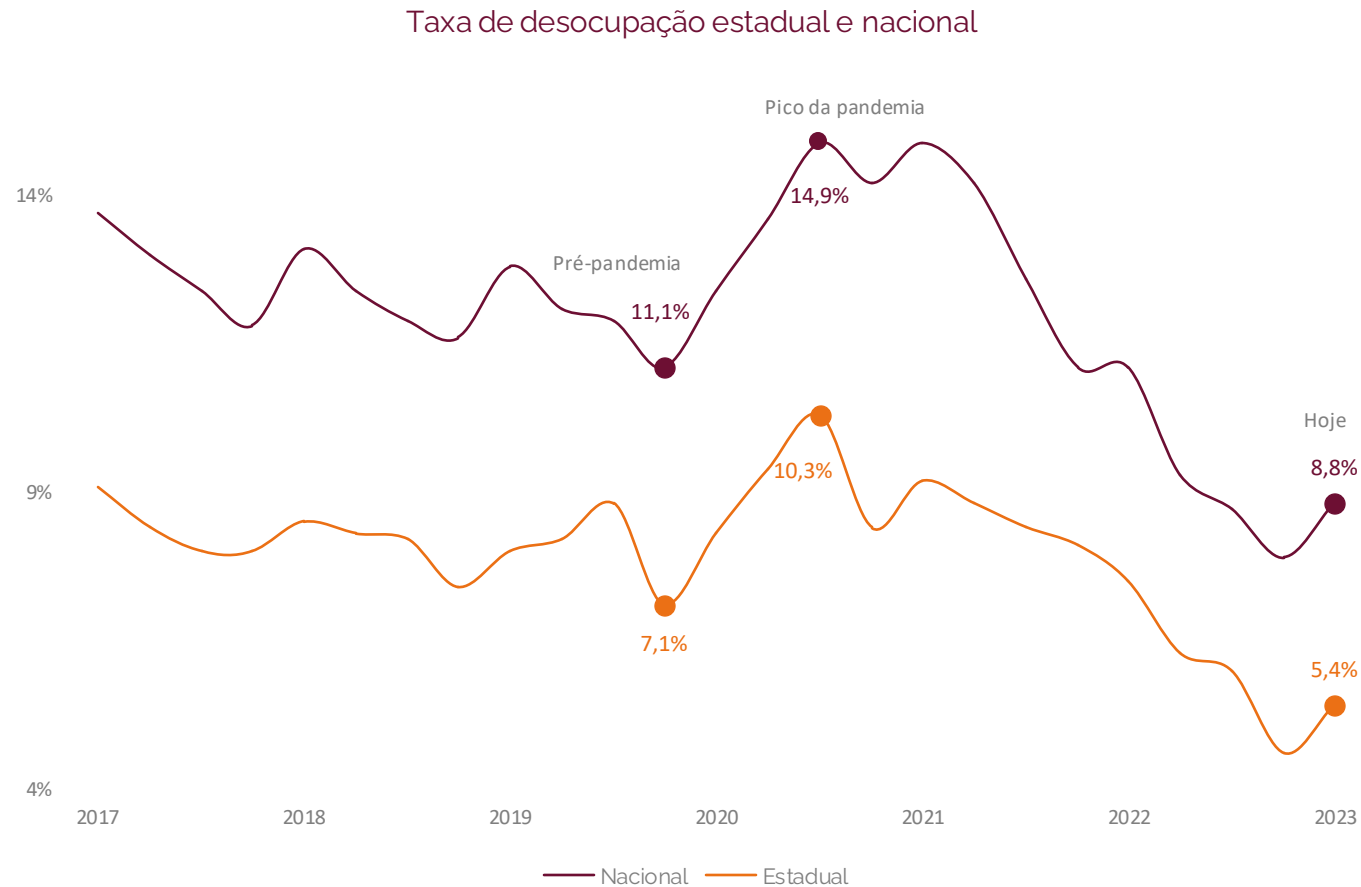
Ano	PIB <sup>1</sup>	Inflação (IPCA)	Inflação (IGP-M)	Taxa de câmbio <sup>2</sup>	Taxa de juros <sup>3</sup>
2012	1,9%	5,8%	7,8%	2,0	8,5%
2013	3,0%	5,9%	5,5%	2,2	8,4%
2014	0,5%	6,4%	3,7%	2,4	11,0%
2015	-3,5%	10,7%	10,5%	3,3	13,6%
2016	-3,3%	6,3%	7,2%	3,5	14,2%
2017	1,3%	2,9%	-0,5%	3,2	9,9%
2018	1,8%	3,7%	7,5%	3,7	6,6%
2019	1,2%	4,3%	7,3%	3,9	6,0%
2020	-3,9%	4,5%	23,1%	5,2	2,8%
2021	4,6%	10,1%	17,8%	5,4	4,8%
2022	2,9%	5,8%	5,5%	5,2	12,6%
2023e	1,4%	6,0%	2,0%	5,1	13,6%
2024e	1,0%	4,5%	3,8%	5,2	10,6%
2025e	1,8%	4,0%	4,0%	5,3	9,4%
2026e	1,6%	4,0%	4,0%	5,4	8,6%

<sup>1</sup>Crescimento real do PIB  
<sup>2</sup>Câmbio médio anual (R\$/US\$)  
<sup>3</sup>Selic média anual e - Estimativa

Fonte: Itaú BBA (maio/2023)

### 3. O macroambiente | Desemprego

Após aumento do desemprego devido à pandemia, a taxa de desocupação está em um dos mais baixos patamares da série histórica analisada



Fonte: IBGE e CAGED (2023)

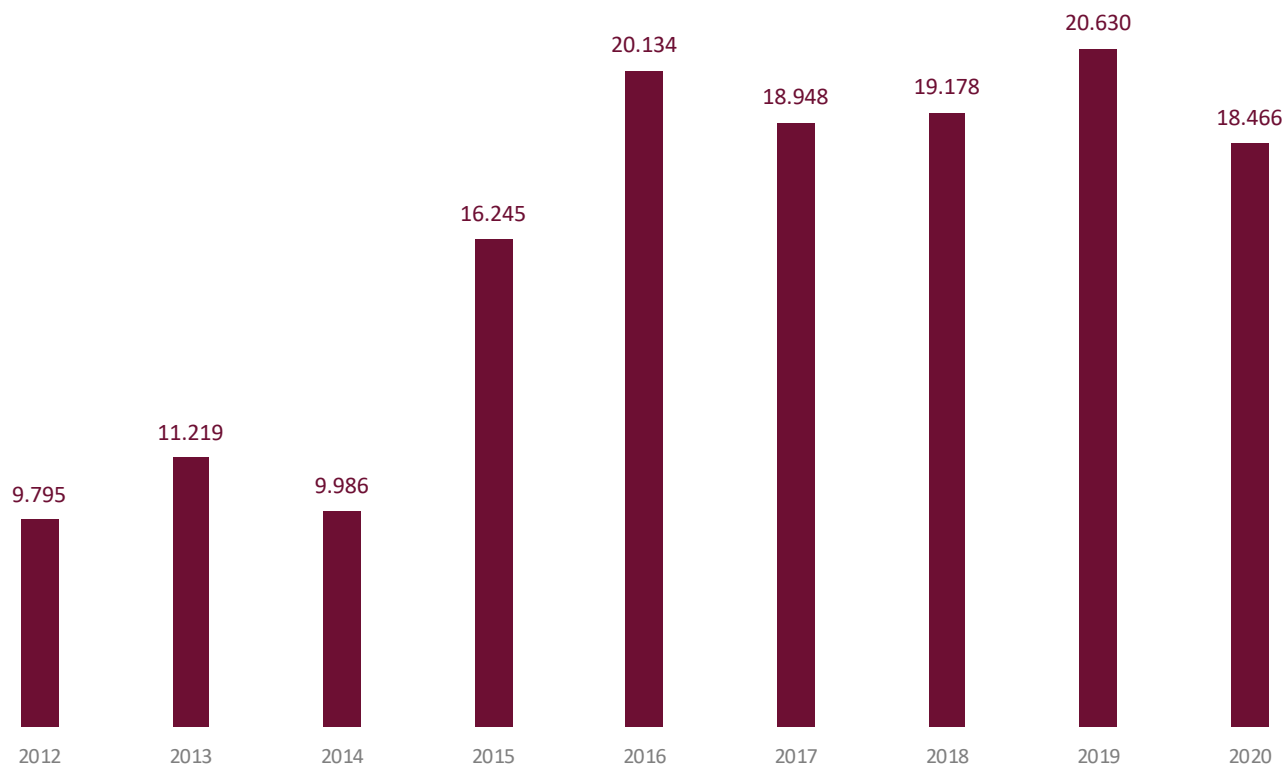
#### Desemprego | Desocupação atinge menor patamar para o 1º trimestre desde 2012

- Na média de 2020, em razão da Covid-19, a taxa de desemprego nacional ficou em 13,8% e a estadual em 9,1%. Foram perdidos 15 milhões de postos de trabalho no Brasil durante todo o ano.
- No 1º trimestre de 2023, a taxa de desemprego do Rio Grande do Sul ficou em 5,4%, valor mais baixo para o trimestre ao longo da série analisada e inferior à média nacional de 8,8%.
- Na média de 2022, segundo dados do Itaú BBA, a desocupação nacional ficou em 9,3%. A previsão para 2023 é de queda, com posterior aumento a partir de 2024, chegando a 9,5% na média de 2026.

### 3. O macroambiente | PIB municipal

3º maior PIB do estado. Crescimento econômico impulsionado principalmente pelo setor industrial

PIB municipal (R\$ milhões – Preços correntes)



Fonte: IBGE (2023)

#### PIB | Crescimento de 8,2% a.a. entre 2012 e 2020

- O PIB de Canoas cresceu 8,2% a.a. entre 2012 e 2020, acima tanto da média estadual (de 6,4% a.a. para o mesmo período) quanto da média nacional (de 5,6% a.a.).
- Apesar de o setor de serviços ser o responsável pela geração da maior parte do PIB (52% do total), a indústria representa 36% do PIB municipal e foi a grande impulsionadora do crescimento econômico da cidade ao longo do histórico analisado, com um crescimento acumulado de mais de 1600%, enquanto o PIB de serviços cresceu 52%.

### 3. O macroambiente | Conectividade aérea

8º maior aeroporto do país em movimentação de passageiros, com mais de 1.200 voos semanais



**+1.200 voos semanais**

Sendo +25 destinos nacionais e +6 internacionais (Lisboa, Punta del Este, Montevideú, Buenos Aires, Lima e Panamá)



**6,6 milhões de passageiros por ano**

Total de embarques + desembarques em 2022



**7 companhias aéreas**

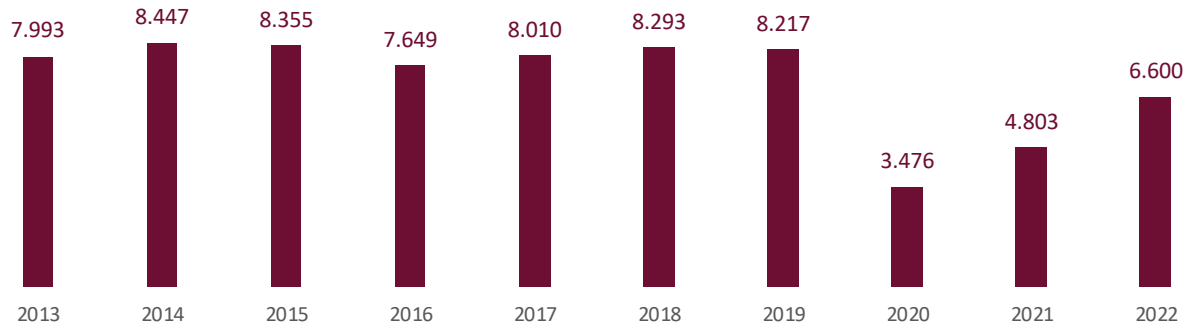
Total de companhias com voos diretos de/para o destino analisado



**R\$ 1,8 bilhão de investimentos**

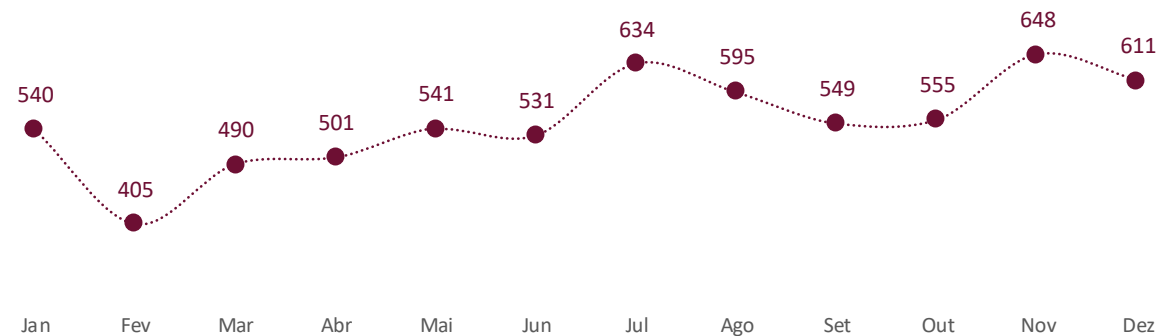
em ampliação e melhoria da infraestrutura desde sua privatização, em 2017

Evolução da movimentação de passageiros (em milhões)



Fonte: Infraero e Porto Alegre Airport | Embarques + Desembarques

Movimentação mensal de passageiros (2022 – em milhares)



Fonte: Infraero e Porto Alegre Airport | Embarques + Desembarques

### 3. O macroambiente | O mercado de eventos

Eventos sociais ganharam destaque nos últimos anos, em especial casamentos



#### Eventos de 50 a 750 mil participantes

Desde pequenas reuniões a grandes feiras e convenções, como a Expointer



#### 3 a 4 dias

de duração média, entre a chegada dos convidados e dia após o evento. Expointer dura 9 dias



#### Agosto a novembro

são os meses de concentração dos eventos



#### Principais espaços

Parque de Exposições Assis Brasil, Centro de eventos FIERGS e FENAC e Intercity Canoas

#### Principais eventos



Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento





## 4 Ambiente competitivo

Set competitivo composto por 14 hotéis, com predominância de demanda corporativa. 2022 foi um ano de recuperação de desempenho após dois anos de pandemia

- Competidores
- Desempenho
- Segmentação

#### 4. Ambiente competitivo | *Overview*

O set competitivo é composto por hotéis localizados em Canoas, Porto Alegre, São Leopoldo e Esteio



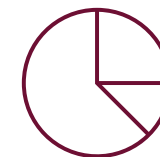
##### Competidores | Total de 14 hotéis

- **Competidores primários:** hotéis com perfis de produto, localização, posicionamento de mercado e/ou demanda semelhantes ao do Intercity Canoas. 1 propriedade identificada, o Ibis Canoas.
- **Competidores secundários:** hotéis com perfis parcialmente semelhantes. Competição parcial, em segmentos e/ou períodos específicos. Total de 13 propriedades identificadas.
- **Distribuição geográfica:** localizados em Canoas, Porto Alegre, São Leopoldo e Esteio



##### Desempenho | 55% de ocupação e R\$ 151 de diária média

- **Taxa de ocupação:** relação entre pernoites vendidos e quantidade de apartamentos disponíveis. Estimada em 55% no acumulado de 2022.
- **Diária média:** relação entre receita de hospedagem e quantidade de pernoites vendidos, excluídas as receitas de café da manhã. R\$ 151 na média do set competitivo para 2022.
- **RevPAR:** receita por apartamento disponível. Relação entre receita de hospedagem e quantidade de apartamentos disponíveis. Estimado em R\$ 84 para 2022.



##### Segmentação | 73% negócios

- **Segmentação:** grupo de indivíduos com propósitos de viagem semelhantes, como negócios, eventos, entre outros.
- **Negócios:** demanda para fins profissionais, envolve baixa à alta gestão. Maior concentração em dias úteis e meses fora de férias escolares e feriados.
- **Eventos:** demanda de pessoas que se hospedam nos hotéis para participar de eventos, desde pequenas reuniões a grandes feiras e congressos.
- **Outros:** motivações como estudos, formaturas, concursos e fins recreativos. Compreende famílias, casais e viajantes individuais.

#### 4. Ambiente competitivo | Set competitivo

Competidores: total de 1.627 UHs, das quais 774 são competitivas

Hotel	Total de UHs	Competitividade	Ano de abertura	Localização	Tarifa a partir de (R\$) <sup>1</sup>
Intercity Canoas	162	Hotel em estudo	2022	Canoas	268
Ibis Canoas	132	Primária	2012	Canoas	272
Canoas Parque Hotel	130	Secundária	-	Canoas	160
Hotel Metropolitan	126	Secundária	2008	Canoas	175
Klein Ville Esteio	80	Secundária	-	Esteio	159
Hotel 10 São Leopoldo	81	Secundária	2009	São Leopoldo	179
Work Hotel	44	Secundária	2014	São Leopoldo	219
Klein Ville São Leopoldo	82	Secundária	2017	São Leopoldo	186
Hotel Suarez	97	Secundária	2000	São Leopoldo	159
Intercity São Leopoldo	132	Secundária	-	São Leopoldo	227
Ville House Premium	88	Secundária	-	Canoas	135
Hotel Express Canoas	72	Secundária	-	Canoas	137
Ibis Porto Alegre Aeroporto	154	Secundária	2004	Porto Alegre	378
Hotel Express Aeroporto	101	Secundária	-	Porto Alegre	214
Intercity Aeroporto Porto Alegre	146	Secundária	-	Porto Alegre	368

<sup>1</sup>Diária pública, com base nos valores disponíveis no Booking.com para uma pessoa, com café da manhã e cancelamento grátis, no dia 14 de dezembro de 2022.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

#### 4. Ambiente competitivo | Desempenho concorrentes

O mercado analisado encerrou 2022 com 55% de ocupação e R\$ 151 de diária

Oferta, segmentação e desempenho dos concorrentes em 2022<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Total e/ou média do set competitivo.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

- **Oferta:** número restrito de apartamentos. Propriedades pequenas, bem localizadas. Carência de produtos com marca forte.
- **Segmentação:** predominância de negócios e eventos. Demanda concentrada nos dias de semana. Alta ociosidade aos finais de semana.
- **Desempenho:** recuperação de desempenho em 2022, após dois anos de pandemia. Em valores nominais, diária das principais propriedades já ultrapassou os valores praticados em 2019.



## 5 Projeções de mercado

Sem aumento de oferta, ocupação e diária média crescerão gradualmente. Propriedade em estudo com potencial de RevPAR 32% acima da média do mercado

- Mensuração de oferta e demanda
- Taxa de ocupação
- Índices de penetração
- Diária média

## Intensificação do crescimento tarifário nos próximos dois anos



### **Demanda** | +3,9% a.a. até 2030

- Crescimento médio de demanda de 3,9% a.a. até 2030. Total de 36% no período
- Não há aumento de oferta previsto
- Os hotéis atingem seu limite de ocupação em aproximadamente 16 dias por ano, em período de grandes eventos
- Considerou-se que a nova oferta em desenvolvimento induzirá uma nova demanda no mercado, próxima a 10% do seu total de aptos ao ano



### **Ocupação** | 67% no ano estabilizado

- A ocupação dos hotéis, após um período de queda devido à pandemia, crescerá gradualmente até 2030
- Apenas para 2023 projeta-se uma pequena queda na ocupação, de 2 p.p., devido à redistribuição da demanda com o primeiro ano de operação completa do Intercity Canoas
- No último ano de projeção, em 2030, espera-se que a ocupação se estabilize em 67%



### **Diária** | +77% em valores nominais até 2030

- Após dois anos de queda devido à pandemia, em 2022 iniciou-se o processo de recuperação tarifária, que deve se intensificar em 2023 e em 2024
- Crescimento acumulado de 77%
- No ano estabilizado (2030), espera-se que a diária média do mercado atinja R\$ 268
- Diária média bruta, sem café da manhã. Projeção em valores nominais

## 5. Projeções de mercado | Evolução de demanda

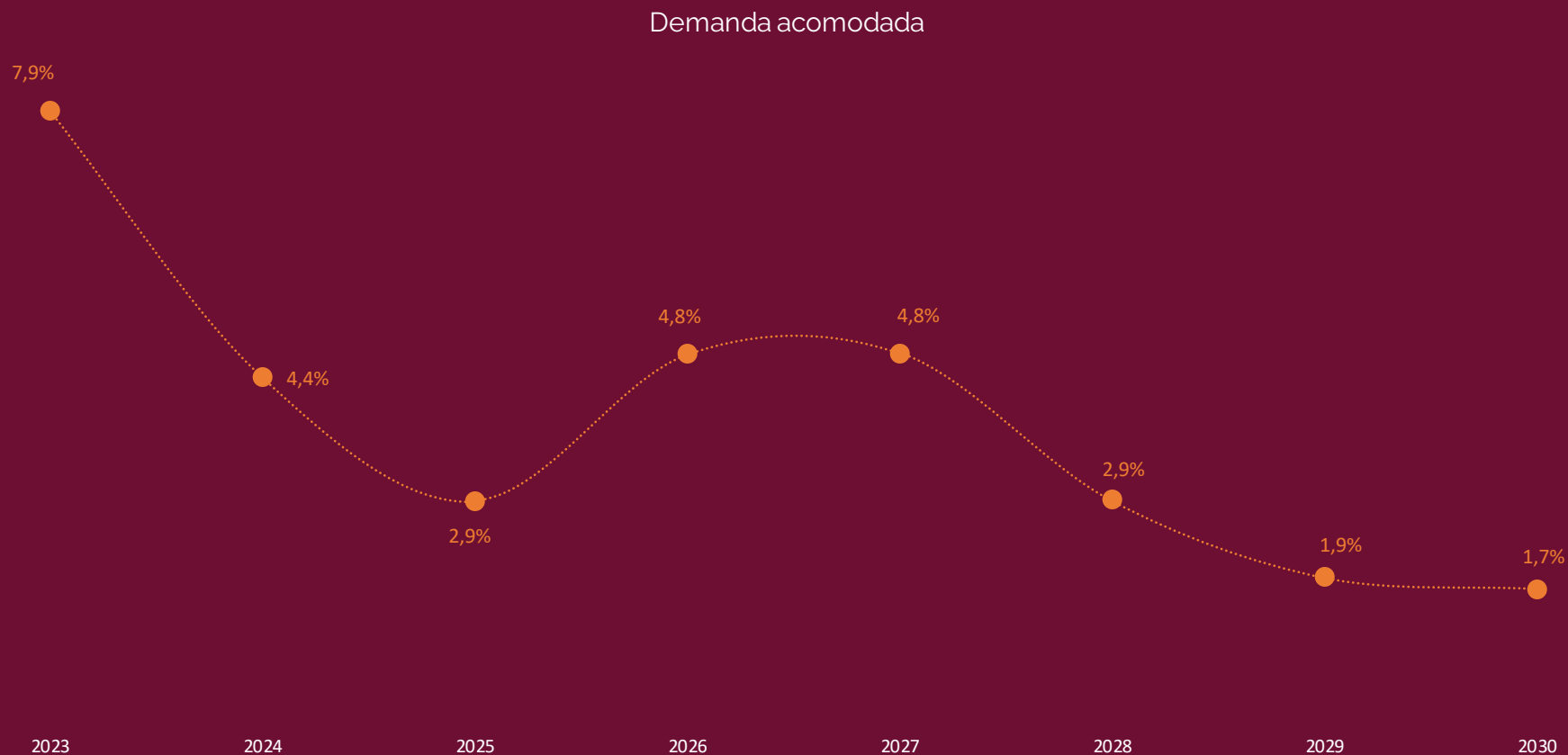
Crescimento acumulado de 36% e  
crescimento médio anual de 3,9%

12%

de aumento de  
oferta entre 2022  
e 2030

36%

de aumento de  
demanda entre  
2022 e 2030

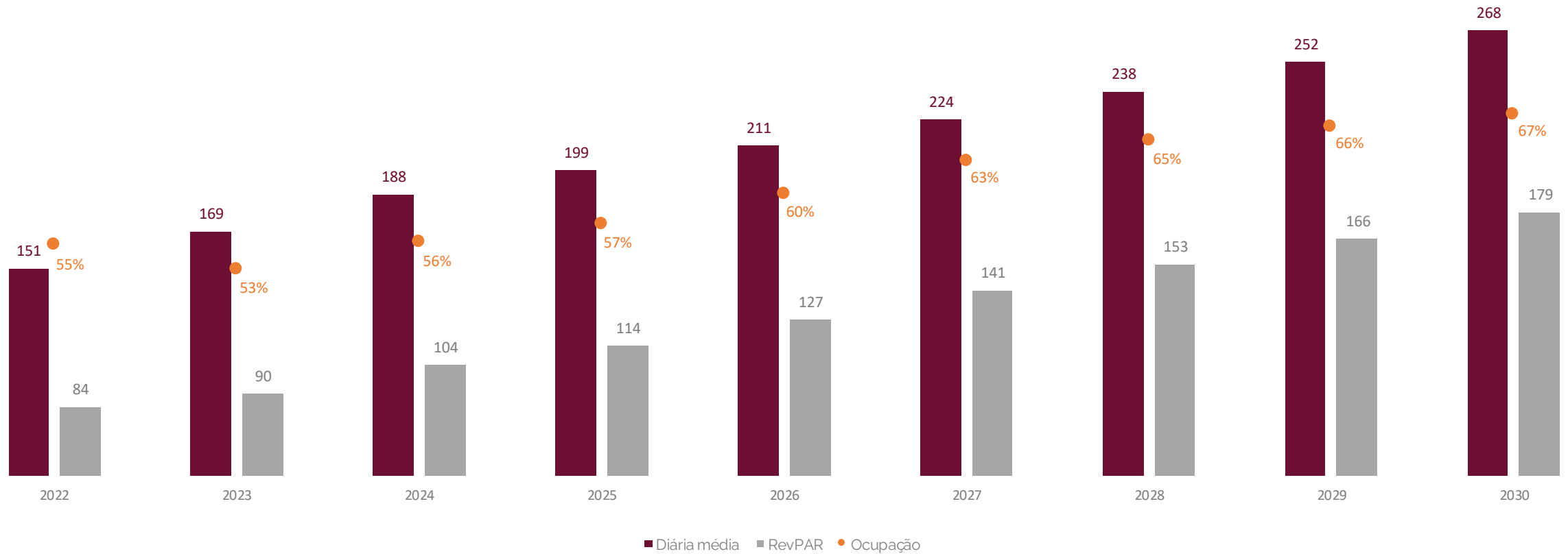


Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

## 5. Projeções de mercado | Desempenho mercado

Projeções para a média do mercado: estabilização em 2030, com 67% de ocupação e diária média de R\$ 268

Desempenho anual do mercado<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



## 5. Projeções de mercado | Projeções de ocupação e diária média

Estima-se que levarão 8 anos até que o mercado atinja níveis estabilizados de desempenho, em 2030

Projeções para o mercado e para o hotel em estudo<sup>1</sup>

	Ocupação			Diária média				RevPAR		
	Mercado	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração	Mercado (R\$)	Variação anual	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração	Mercado (R\$)	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração
2022	55%	33%	–	151	–	184	–	84	60	72%
2023	53%	46%	86%	169	12%	220	130%	90	101	112%
2024	56%	55%	99%	188	11%	244	130%	104	134	129%
2025	57%	57%	99%	199	6%	264	133%	114	149	131%
2026	60%	59%	99%	211	6%	280	133%	127	166	131%
2027	63%	62%	99%	224	6%	297	133%	141	184	131%
2028	65%	64%	99%	238	6%	315	133%	153	201	131%
2029	66%	65%	99%	252	6%	334	133%	166	218	132%
2030	67%	66%	99%	268	6%	355	133%	179	235	132%

<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

### Ocupação | Crescimento de 21% até 2030, na média do mercado

- **Mercado:** ocupação acima de 50% durante os anos projetados. Leve queda pontual em 2023 devido ao impacto da abertura do Intercity no meio de 2022.
- **Intercity Canoas:** crescimento gradual até 2030, com intensificação nos primeiros anos devido ao período necessário para inserção no mercado.

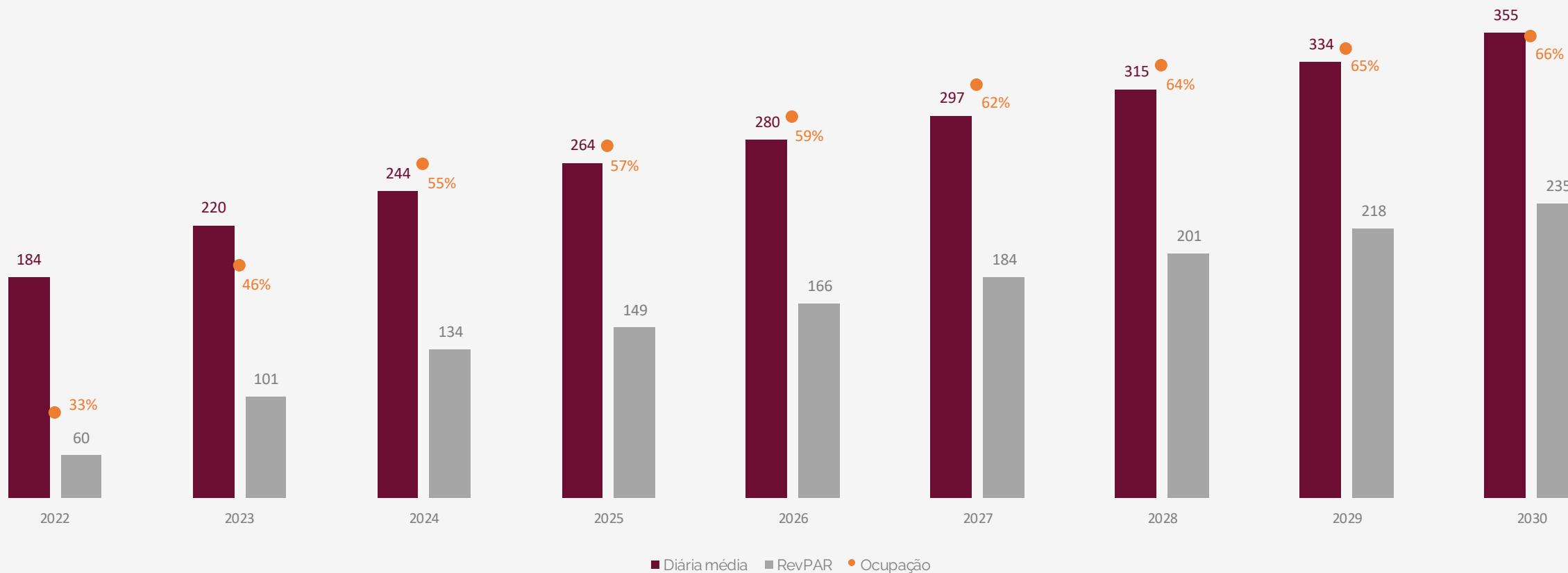
### Diária | Crescimento de 77% até o ano estabilizado (média do mercado)

- **Mercado:** crescimento médio de diária de 7,4% a.a. em valores nominais e 3,9% a.a. em valores reais (descontando a inflação).
- **Intercity Canoas:** posicionamento 33% superior à média do mercado a partir de 2025 em razão de ser um produto mais novo e moderno.

## 5. Projeções de mercado | Desempenho Intercity Canoas

Estabilização em 66% de ocupação e diária média de R\$ 355. RevPAR 32% acima da média do mercado

Desempenho anual do Intercity Canoas



<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



## 6

# Estimativas operacionais

Hotel em estudo com potencial de receita, em valores nominais, de R\$ 16 milhões e EBITDA de R\$ 4,4 milhões (28%) a partir do ano estabilizado

- Conceitos básicos
- Receitas operacionais
- Custos e despesas
- Resultado operacional

## 6. Estimativas operacionais | Conceitos básicos

Principais conceitos para entender as estimativas operacionais apresentadas nas próximas páginas



### RevPAR

*Revenue per available room.* Receita por apartamento disponível



### GOP

*Gross Operating Profit.* Lucro operacional bruto



### EBITDA

*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.* Resultado operacional



### Basic Fee

Taxa de remuneração da operadora incidente sobre as receitas



### Incentive Fee

Taxa de remuneração da operadora incidente sobre o GOP



### Fundo de Reservas

Fundo para reformas e renovação do hotel durante sua vida útil

## 6. Estimativas operacionais | DRE em valores nominais

A partir do ano estabilizado, espera-se uma ocupação de 66% e diária média bruta de R\$ 355. Resultado operacional de 28%

Demonstração de Resultado do Exercício (R\$ mil)<sup>1</sup>

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ocupação	46%	55%	57%	59%	62%	64%	65%	66%
Diária média	R\$220	R\$244	R\$264	R\$280	R\$297	R\$315	R\$334	R\$355
RevPAR	R\$101	R\$134	R\$150	R\$165	R\$184	R\$202	R\$217	R\$234
<b>Receitas</b>	<b>R\$7.552</b>	<b>R\$9.041</b>	<b>R\$10.189</b>	<b>R\$11.173</b>	<b>R\$12.406</b>	<b>R\$13.530</b>	<b>R\$14.523</b>	<b>R\$15.589</b>
Hospedagem	5.996	7.939	8.898	9.771	10.893	11.929	12.853	13.846
Alimentos e Bebidas <sup>2</sup>	310	370	398	426	462	487	507	528
Outros departamentos	1.247	732	893	975	1.051	1.114	1.164	1.215
<b>Despesas departamentais</b>	<b>1.635</b>	<b>1.556</b>	<b>1.724</b>	<b>1.864</b>	<b>2.037</b>	<b>2.188</b>	<b>2.313</b>	<b>2.446</b>
Hospedagem	657	707	755	804	871	926	968	1.013
Outros departamentos	439	202	243	265	285	303	316	330
Impostos e taxas	539	647	726	795	881	960	1.029	1.103
Lucro departamental total	5.917	7.486	8.465	9.308	10.368	11.342	12.210	13.143
<b>Despesas operacionais</b>	<b>4.719</b>	<b>5.203</b>	<b>5.470</b>	<b>5.706</b>	<b>5.973</b>	<b>6.233</b>	<b>6.483</b>	<b>6.745</b>
Administração e geral	3.095	3.398	3.532	3.663	3.805	3.947	4.087	4.233
Marketing e vendas	452	562	618	670	736	796	850	908
Manutenção e conservação	393	425	469	490	513	535	557	579
Utilidades	779	818	852	884	919	954	989	1.025
Lucro operacional bruto (GOP)	1.198	2.282	2.994	3.603	4.395	5.109	5.727	6.398
Basic fee	176	211	238	261	290	316	339	364
Lucro antes das despesas fixas	1.022	2.071	2.756	3.342	4.106	4.793	5.388	6.034
<b>Despesas fixas</b>	<b>467</b>	<b>697</b>	<b>998</b>	<b>1.113</b>	<b>1.258</b>	<b>1.391</b>	<b>1.508</b>	<b>1.634</b>
Seguros e IPTU	189	196	201	208	214	220	227	234
Incentive fee	102	207	276	334	411	479	539	603
Fundo de reserva	175	294	520	571	634	691	742	797
Resultado operacional (EBITDA)	R\$556	R\$1.375	R\$1.759	R\$2.229	R\$2.848	R\$3.402	R\$3.880	R\$4.401

<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

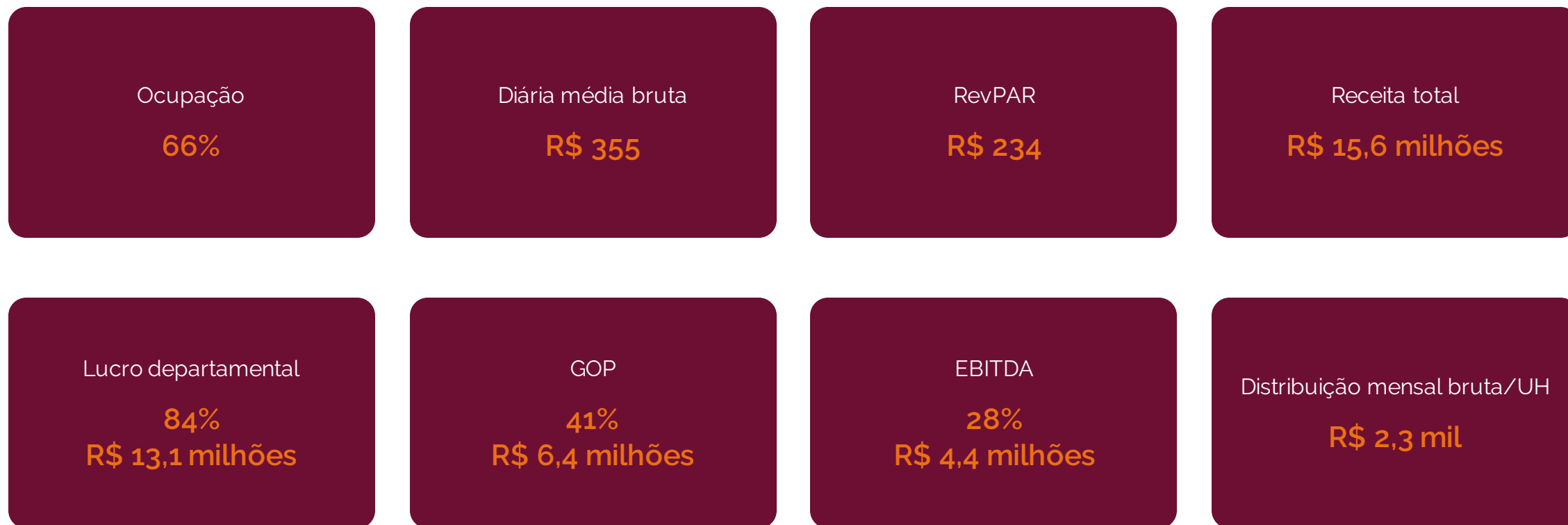
<sup>2</sup>Restaurante terceirizado, com repasse de parte da receita para o hotel

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

## 6. Estimativas operacionais | Grandes números

Com R\$ 15,6 milhões de receita, em valores nominais, projeta-se GOP de 41% e EBITDA de R\$ 4,4 milhões por ano

Grandes números – Ano estabilizado<sup>1</sup>



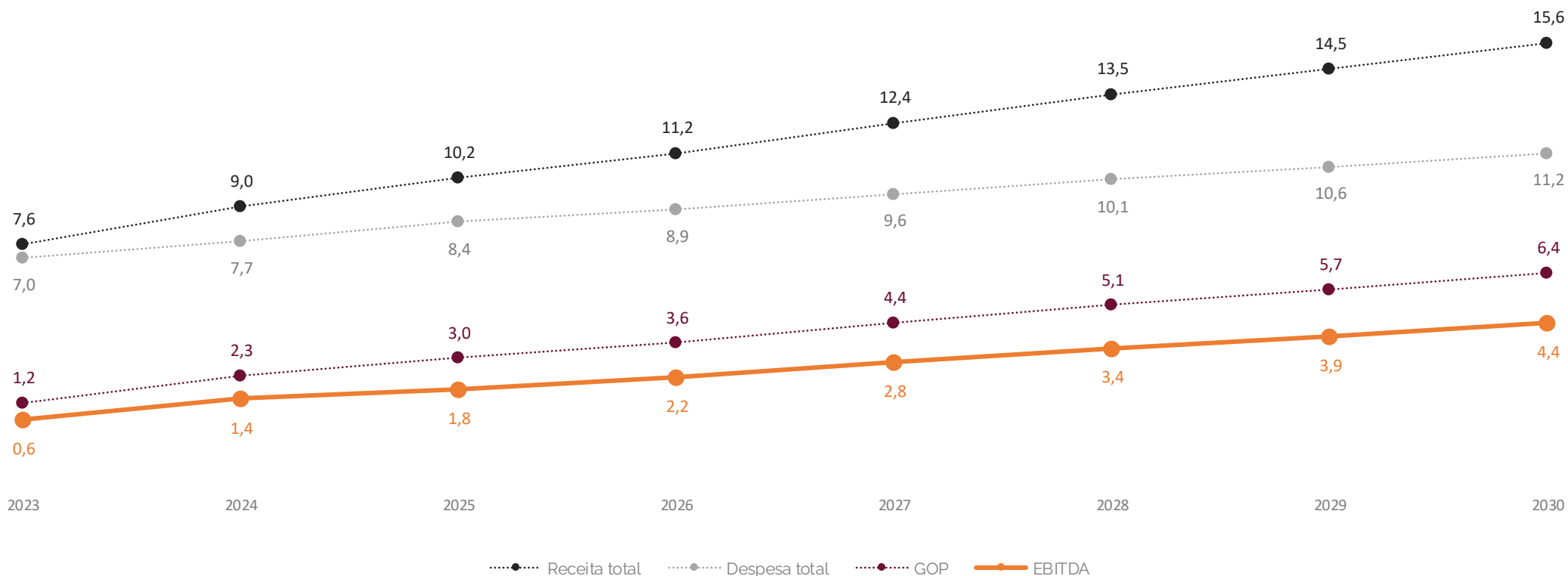
<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

## 6. Estimativas operacionais | Evolução anual

EBITDA aumentará de R\$ 600 mil/ano para R\$ 4,4 milhões/ano entre 2023 e 2030

Evolução anual de receitas e despesas (R\$ milhões)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Valores nominais, conforme projeções de inflação (IPCA) do Itaú BBA (out/2022).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



## Investimento por fração ideal de UH

O investimento por fração ideal de UH varia de R\$ 71 mil a R\$ 87 mil, a depender da forma de pagamento e do tamanho da UH

- Valor para pagamento à vista
- Valor para pagamento a prazo



## 7. Investimento por fração ideal de UH | Pagamento à vista

O valor da fração ideal de UH, para pagamento à vista, começa em R\$ 71 mil e chega a R\$ 81 mil, a depender do tamanho da UH

Valor da fração ideal de UH para pagamento à vista<sup>1</sup>

Unidade habitacional	Metragem (m <sup>2</sup> )	Preço da fração ideal de UH (R\$)	FF&E (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da fração ideal de UH (R\$)
411, 511, 1011, 1111 e 1211	22,79	43.900	21.348	4.215	1.756	71.219
618, 1018, 1118, 1218	23,69	45.634	22.191	4.381	1.825	74.031
504, 704, 1104 e 1204	23,73	45.711	22.228	4.388	1.828	74.156
402, 403, 408, 409, 414, 417, 503, 506 a 508, 512, 517, 707 a 709, 713, 714, 1112, 1114, 1202, 1212 e 1214	23,78	45.807	22.275	4.398	1.832	74.313
410, 910 e 1210	23,93	46.096	22.416	4.425	1.844	74.781
505, 605, 905, 1005, 1105 e 1205	24,35	46.905	22.809	4.503	1.876	76.094
405	24,58	47.348	23.025	4.546	1.894	76.813
401, 701, 1101 e 1201	25,78	49.660	24.149	4.768	1.986	80.563
416, 516, 616, 1016 e 1216	36,73	47.169	22.937	4.528	1.887	76.521
415, 615, 1015 e 1215	36,97	47.477	23.087	4.558	1.899	77.021

<sup>1</sup>As UHs com metragem de 22,79 a 25,78 m<sup>2</sup> serão vendidas divididas igualmente em 4 frações ideais de UH. Já as unidades de 36,73 e 36,97 m<sup>2</sup> serão divididas em 6 frações ideais de UH.

Fonte: Melnick

## 7. Investimento por fração ideal de UH | Pagamento a prazo

O valor da fração ideal de UH, para pagamento a prazo, começa em R\$ 77 mil e chega a R\$ 87 mil, a depender do tamanho da UH

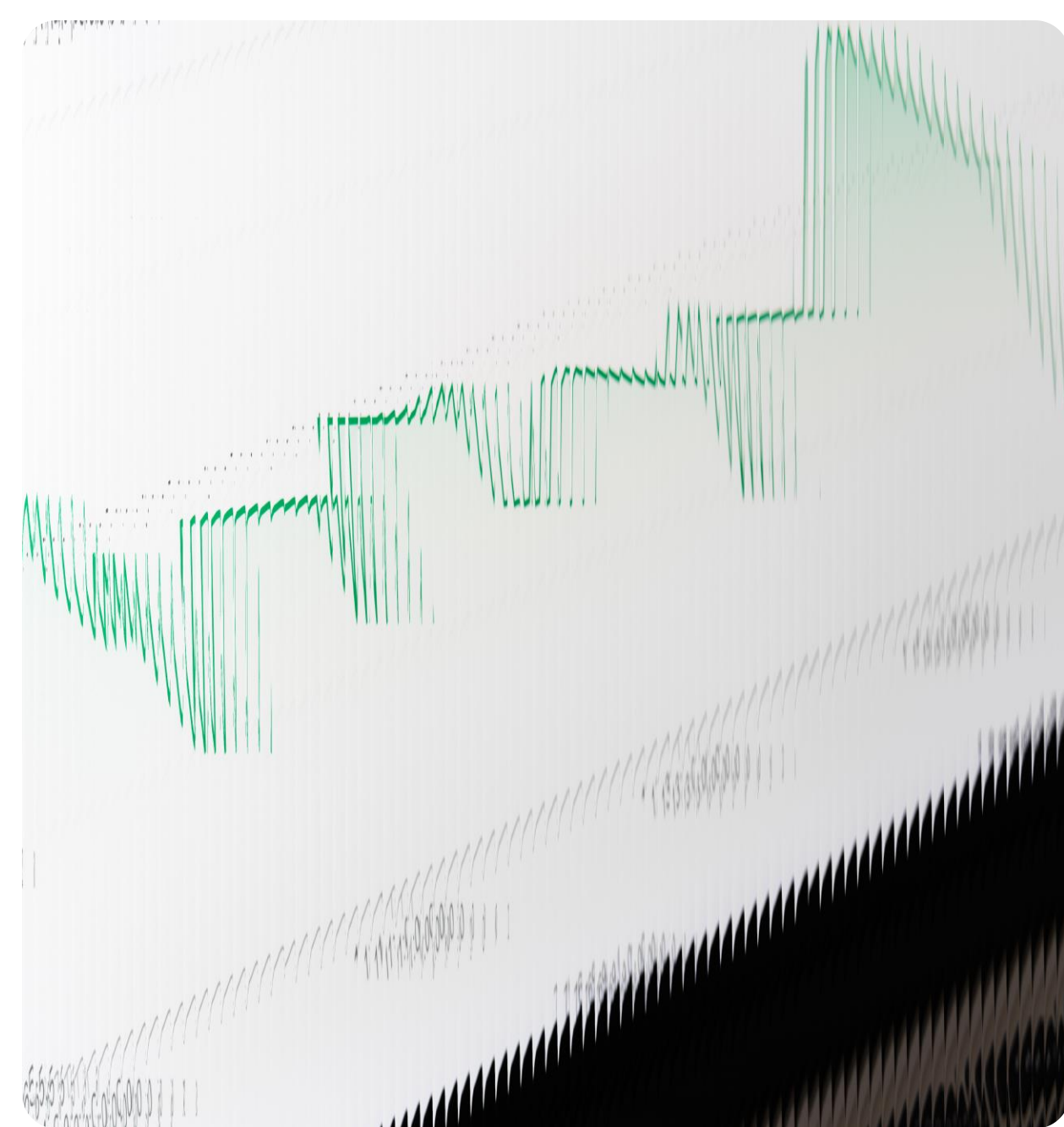
Valor da fração ideal de UH para pagamento a prazo<sup>1</sup>

Unidade habitacional	Metragem (m <sup>2</sup> )	Preço da fração ideal de UH (R\$)	FF&E (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da fração ideal de UH (R\$)
411, 511, 1011, 1111 e 1211	22,79	47.412	23.056	4.552	1.896	76.916
618, 1018, 1118, 1218	23,69	49.285	23.966	4.732	1.971	79.954
504, 704, 1104 e 1204	23,73	49.368	24.007	4.739	1.975	80.089
402, 403, 408, 409, 414, 417, 503, 506 a 508, 512, 517, 707 a 709, 713, 714, 1112, 1114, 1202, 1212 e 1214	23,78	49.472	24.057	4.749	1.979	80.258
410, 910 e 1210	23,93	49.784	24.209	4.779	1.991	80.764
505, 605, 905, 1005, 1105 e 1205	24,35	50.658	24.634	4.863	2.026	82.181
405	24,58	51.136	24.867	4.909	2.045	82.958
401, 701, 1101 e 1201	25,78	53.633	26.081	5.149	2.145	87.008
416, 516, 616, 1016 e 1216	36,73	50.942	24.772	4.891	2.038	82.643
415, 615, 1015 e 1215	36,97	51.275	24.934	4.923	2.051	83.183

<sup>1</sup>As UHs com metragem de 22,79 a 25,78 m<sup>2</sup> serão vendidas divididas igualmente em 4 frações ideais de UH. Já as unidades de 36,73 e 36,97 m<sup>2</sup> serão divididas em 6 frações ideais de UH.  
Fonte: Melnick

**Parcelamento** | Valor deverá ser quitado no 40º mês após a compra

- O preço da fração ideal de UH, do FF&E, do pré-operacional e do capital de giro serão parcelados da mesma forma: entrada de 3% do valor total, seguido de 4 parcelas que representam 5% da fração ideal de UH, 20% parcelado em 34x, 2 reforços anuais de 3% cada. O saldo de 66% deverá ser quitado ao final do parcelamento descrito.
- Impostos e taxas deverão ser pagos no ato da compra, dado que o habite-se já foi emitido.



# 8

## Rentabilidade por fração ideal de UH

TIR nominal e ROI anual de 9,0% e 8,5%, respectivamente, para frações ideais de UH adquiridas à vista. No caso das frações ideais de UH adquiridas a prazo, valores chegam a 9,8% (TIR nominal) e 7,1% (ROI anual)

- Fluxo de caixa
- VPL nominal e real
- TIR nominal e real
- ROI mensal e anual
- *Cap rate*

## 8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Fluxo de caixa para pagamento à vista

Tabela ilustra o fluxo de caixa para pagamento à vista de cada fração ideal de UH de 25% das UHs de 23 a 26 m<sup>2</sup> e de 17% para os apartamentos de 37 m<sup>2</sup>

Fluxo de caixa, por fração ideal de UH, para pagamento à vista<sup>1</sup>

Metragem privativa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 <sup>2</sup>
22,79	-70.464	1.880	2.410	3.055	3.902	4.662	5.317	6.030	6.211	6.397	111.288
23,69	-73.247	1.954	2.505	3.176	4.056	4.846	5.527	6.268	6.456	6.650	115.683
23,73	-73.370	1.957	2.509	3.181	4.063	4.854	5.537	6.279	6.467	6.661	115.878
23,78	-73.525	1.961	2.515	3.188	4.072	4.865	5.548	6.292	6.481	6.675	116.122
23,93	-73.989	1.974	2.531	3.208	4.097	4.895	5.583	6.332	6.522	6.717	116.855
24,35	-75.287	2.008	2.575	3.264	4.169	4.981	5.681	6.443	6.636	6.835	118.906
24,58	-75.998	2.027	2.599	3.295	4.209	5.028	5.735	6.504	6.699	6.900	120.029
25,78	-79.709	2.126	2.726	3.456	4.414	5.274	6.015	6.821	7.026	7.237	125.889
36,73	-75.710	2.020	2.590	3.282	4.193	5.009	5.713	6.479	6.673	6.874	119.573
36,97	-76.205	2.033	2.606	3.304	4.220	5.042	5.750	6.521	6.717	6.919	120.354

<sup>1</sup>Valor investido na compra da fração ideal de UH + resultado operacional referente à fração ideal da UH adquirida + venda do ativo ao final do período projetado. Valores nominais, conforme premissa de inflação do Itaú BBA (out/2022). Esperase que o resultado se estabilize, em valores reais, a partir de 2030. <sup>2</sup>A taxa utilizada para o cálculo do valor de venda do ativo no 10º ano de projeção foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

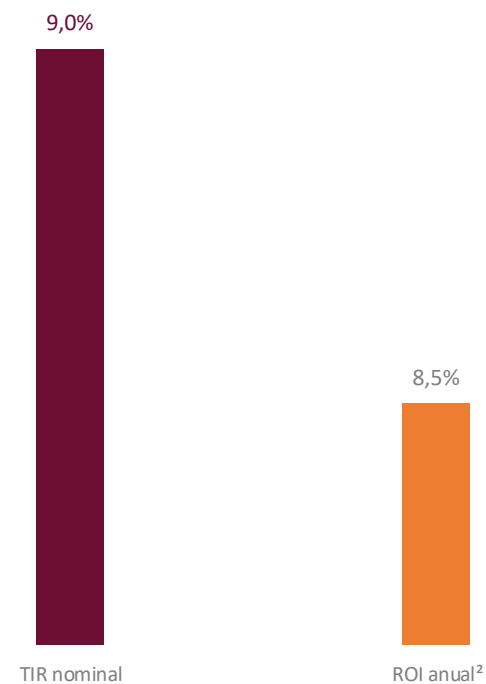
## 8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Rentabilidade para pagamento à vista

VPL nominal varia de R\$ 19 mil a R\$ 21 mil. TIR nominal de 9% a.a

VPL por fração ideal de UH<sup>1</sup>

Metragem privativa	VPL nominal
22,79	19.408
23,69	20.174
23,73	20.208
23,78	20.251
23,93	20.379
24,35	20.736
24,58	20.932
25,78	21.954
36,73	20.853
36,97	20.989

TIR e ROI por fração ideal de UH<sup>1</sup>



<sup>1</sup>A taxa utilizada para o cálculo do VPL foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país. Como a venda projetada é apenas em 2033, em um cenário com perspectiva de juros mais baixos, adotou-se a mesma referência histórica do setor. Os valores apresentados são nominais, conforme premissas de inflação apresentadas na página 20. <sup>2</sup>ROI no ano de estabilização (2030).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

## 8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Fluxo de caixa para pagamento a prazo

Tabela ilustra o fluxo de caixa para pagamento a prazo de cada fração ideal de UH de 25% das UHs de 23 a 26 m<sup>2</sup> e de 17% para os apartamentos de 37 m<sup>2</sup>

Fluxo de caixa, por fração ideal de UH, para pagamento a prazo

Metragem privativa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 <sup>2</sup>
22,79	-10.212	-6.116	-5.849	-54.724	3.902	4.662	5.317	6.030	6.211	6.397	111.288
23,69	-10.616	-6.357	-6.080	-56.885	4.056	4.846	5.527	6.268	6.456	6.650	115.683
23,73	-10.634	-6.368	-6.090	-56.981	4.063	4.854	5.537	6.279	6.467	6.661	115.878
23,78	-10.656	-6.381	-6.103	-57.101	4.072	4.865	5.548	6.292	6.481	6.675	116.122
23,93	-10.723	-6.421	-6.141	-57.461	4.097	4.895	5.583	6.332	6.522	6.717	116.855
24,35	-10.911	-6.534	-6.249	-58.470	4.169	4.981	5.681	6.443	6.636	6.835	118.906
24,58	-11.015	-6.596	-6.308	-59.022	4.209	5.028	5.735	6.504	6.699	6.900	120.029
25,78	-11.552	-6.918	-6.616	-61.903	4.414	5.274	6.015	6.821	7.026	7.237	125.889
36,73	-10.973	-6.571	-6.284	-58.798	4.193	5.009	5.713	6.479	6.673	6.874	119.573
36,97	-11.044	-6.614	-6.325	-59.182	4.220	5.042	5.750	6.521	6.717	6.919	120.354

<sup>1</sup>Valor investido na compra da fração ideal de UH + resultado operacional referente à fração ideal da UH adquirida + venda do ativo ao final do período projetado. Valores nominais, conforme premissa de inflação do Itaú BBA (out/2022). Espera-se que o resultado se estabilize, em valores reais, a partir de 2030. <sup>2</sup>A taxa utilizada para o cálculo do valor de venda do ativo no 10º ano de projeção foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

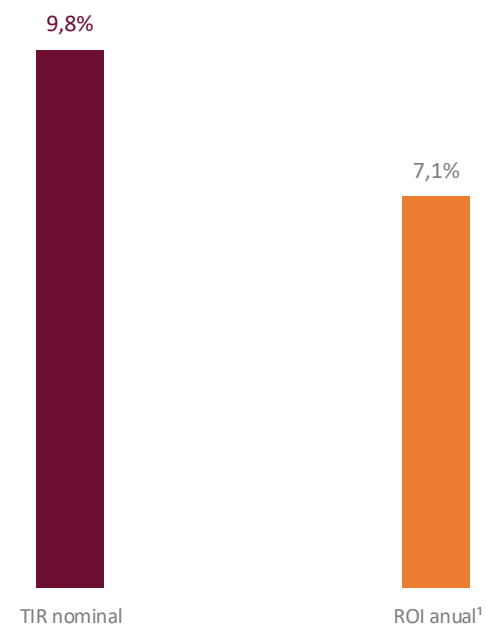
## 8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Rentabilidade para pagamento a prazo

VPL nominal varia de R\$ 17 mil a R\$ 20 mil. TIR nominal de 10% a.a

VPL por fração ideal de UH<sup>1</sup>

Metragem privativa	VPL nominal
22,79	17.392
23,69	18.079
23,73	18.109
23,78	18.147
23,93	18.262
24,35	18.582
24,58	18.758
25,78	19.674
36,73	18.687
36,97	18.809

TIR e ROI por fração ideal de UH<sup>1</sup>



<sup>1</sup>A taxa utilizada para o cálculo do VPL foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país. Como a venda projetada é apenas em 2033, em um cenário com perspectiva de juros mais baixos, adotou-se a mesma referência histórica do setor. Os valores apresentados são nominais, conforme premissas de inflação apresentadas na página 20. <sup>2</sup>ROI no ano de estabilização (2030).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

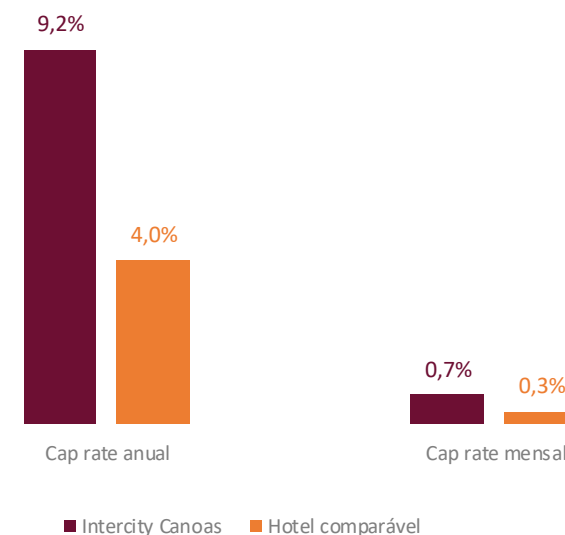
## 8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Cap rate do Intercity Canoas x Mercado

Cap rate projetado para o Intercity Canoas é de 0,7% a.m. a partir de 2030, enquanto o do hotel usado como base de comparação é de 0,3% a.m.

Valor de venda e distribuição mensal

	Valor de venda	Distribuição mensal
Intercity Canoas <sup>1</sup>	68.370	503
Hotel comparável <sup>2</sup>	195.000	641

Cap rate mensal e anual



<sup>1</sup>Valor de venda da fração ideal de UH referente à unidade de 22,79 m<sup>2</sup>, para pagamento à vista. Distribuição mensal da fração ideal de UH (25% da UH) com base no ano estabilizado (2030).

<sup>2</sup>Hotel localizado na cidade de Canoas. Distribuição mensal de 100% da UH com base nos valores de 2019, atualizado pela inflação. Foi considerada a distribuição de 2019 com o objetivo de excluir oscilações negativas devido à pandemia.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento





## 9

# Considerações finais

TIR nominal de 9% a 10%, a depender da forma de pagamento.

- Pontos fortes
- Pontos de atenção
- Análise estratégica

## Projeto emblemático e o hotel mais moderno da cidade de Canoas. TIR nominal chega próximo a 10%

### Pontos fortes:



- Hotel mais moderno de Canoas, localizado dentro de um complexo multiuso com oferta de serviços complementares como lojas e cafés.
- Melhor área de eventos dentro de um hotel da cidade, com pé direito alto e iluminação natural.
- Restaurante terceirizado reduz o custo operacional.
- Hotel já está construído e em operação. Cotista passará a receber distribuição imediatamente após a compra.
- *Top line*: receita de R\$ 16 milhões no ano estabilizado e RevPAR 32% acima da média do mercado.
- EBITDA de R\$ 4,4 milhões (28%) e GOP de 41% no ano estabilizado.
- TIR nominal de 9,0% e ROI anual de 8,5%, para frações ideais de UH adquiridas à vista. Valores chegam a 9,8% e 7,1%, respectivamente, para pagamento a prazo.

### Pontos de atenção:



- Predominância de hotéis independentes pode limitar o crescimento tarifário do mercado.
- Incertezas macroeconômicas e possíveis pressões inflacionárias.
- Apesar de não haver nenhum novo projeto em desenvolvimento, há risco de implantação de novos hotéis.

## 9. Considerações finais | **Análise estratégica**

**Premissa de reaquecimento econômico em médio prazo. Projeta-se 66% de ocupação e R\$ 355 de diária para o Intercity Canoas a partir de 2030**

### **Economia nacional** | **Premissa de reaquecimento em médio prazo**

Baixo crescimento econômico e juros altos em curto prazo. Premissa de reaquecimento do país em médio prazo.

### **Economia regional** | **Crescimento acima da média nacional**

PIB de Canoas cresceu 8,2% a.a. entre 2012 e 2020, impulsionado principalmente pelo desenvolvimento do setor industrial.

### **Mercado de eventos** | **Importante gerador de demanda hoteleira**

Expointer, Expoagas, Fimec e Construsul são algumas das principais feiras corporativas da região. Intercity Canoas possui boa infraestrutura de eventos.

### **Set competitivo** | **Total de 14 hotéis competidores do Intercity**

Em 2022, ocupação média foi de 55%, com R\$ 151 de diária média. Premissa de crescimento gradual de desempenho até 2030.

### **Maxplaza** | **Complexo multiuso a apenas 10 minutos de Porto Alegre**

O Intercity Canoas fica dentro do complexo Maxplaza, que possui lojas, opções de alimentação, consultórios médicos e escritórios corporativos.

### **Intercity Canoas** | **Recém-inaugurado, com 162 apartamentos**

Hotel moderno, inaugurado em agosto de 2022. Possui restaurante aberto em todas as refeições, academia e área de eventos com iluminação natural.

### **Desempenho do hotel** | **EBITDA de R\$ 4,4 milhões a partir de 2030**

A partir do ano estabilizado, espera-se que o Intercity atinja uma ocupação de 66%, com R\$ 355 de diária média, em valores nominais, e GOP de 41%.

### **Rentabilidade** | **TIR nominal de 9,8% para pagamento a prazo**

Para pagamento à vista, TIR nominal é de 9%. ROI anual de 8,5% (0,7% a.m.) para pagamento à vista e de 7,1% (0,6% a.m.) para pagamento a prazo.



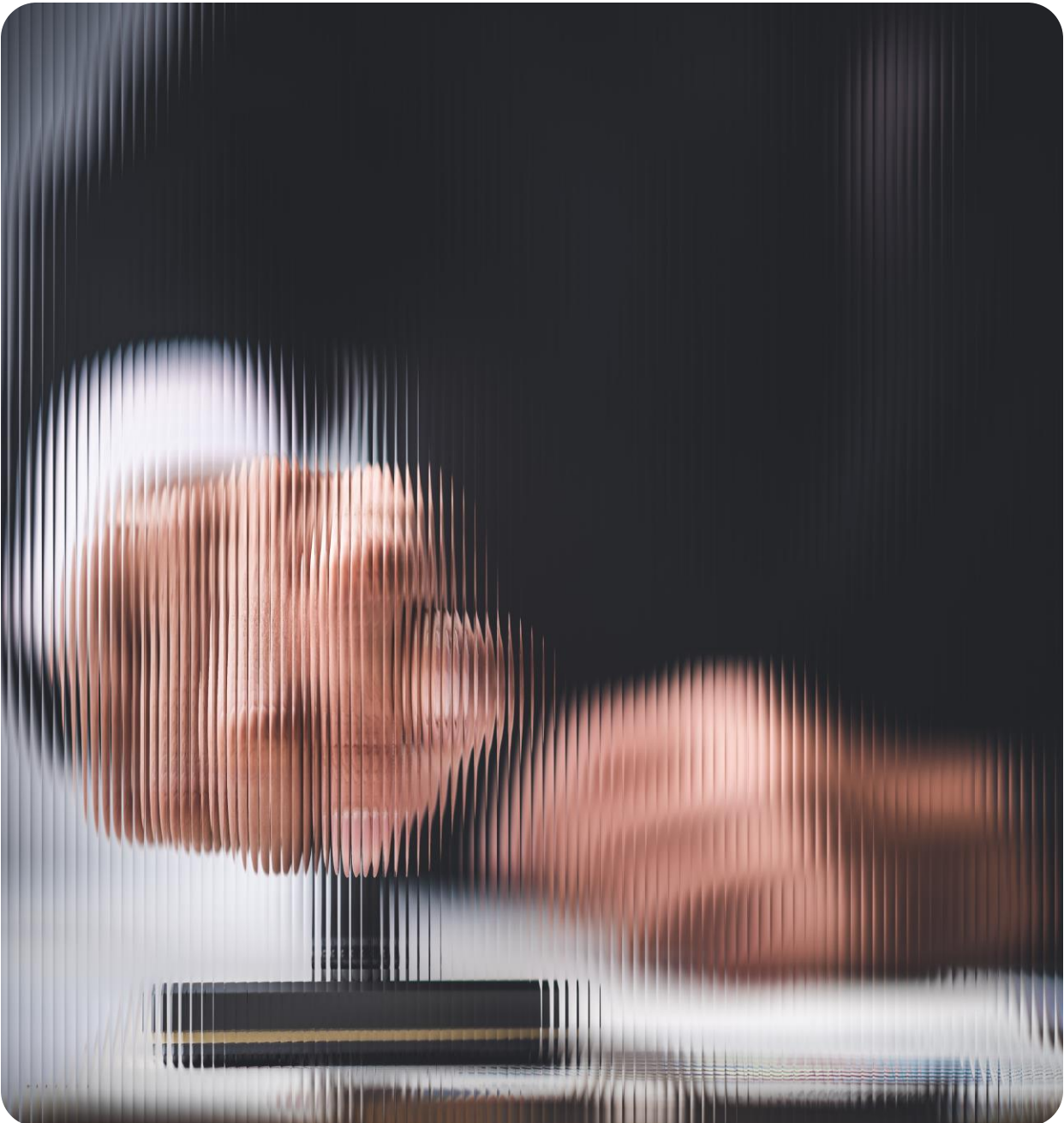
# 10 Glossário

Explicação dos principais termos utilizados neste documento

- Termos técnicos

## 10. Glossário

- **ADR:** Diária média (*Average Daily Rate*).
- **A&B:** Alimentos e Bebidas.
- **Ano base:** Último ano de dados realizados, antes do início das projeções.
- **Ano estabilizado:** Último ano das projeções, ano em que se espera que o mercado e o hotel em estudo atinjam níveis estabilizados de desempenho.
- **Basic fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- **Cap rate:** Taxa de capitalização, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio no ano estabilizado e o seu valor de mercado.
- **CIC:** Contrato de Investimento Coletivo
- **COFINS:** Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
- **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários
- **DRE:** Demonstração do Resultado do Exercício.
- **EBITDA:** Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- **FF&E:** Móveis, decoração e equipamentos (*Furniture, Fixture and Equipment*).
- **FOPAG:** folha de pagamentos do hotel (pode se referir tanto ao número de funcionários quanto ao valor gasto com salários, encargos, benefícios e afins).
- **GOP:** Lucro Operacional Bruto (*Gross Operating Profit*).
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado.
- **IC:** Índice de Competitividade.
- **ICC:** Índice de Confiança do Consumidor
- **ICEI:** Índice de Confiança do Empresário Industrial
- **Incentive fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- **IP:** Índice de Penetração.
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano.
- **ISS:** Imposto Sobre Serviços.
- **OCC:** Taxa de ocupação do hotel.
- **PAR:** por quarto disponível (*Per Available Room*).
- **PIB:** Produto Interno Bruto.
- **PIS:** Programa de Integração Social.
- **POR:** por quarto ocupado (*Per Occupied Room*).
- **RevPAR:** Receita por Apartamento Disponível (*Revenue Per Available Room*).
- **ROI:** Retorno Sobre Investimento.
- **SELIC:** Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- **SWOT:** Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Treats*).
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno.
- **TMA:** Taxa Mínima de Atratividade.
- **UH:** Unidade Habitacional.
- **VPL:** Valor Presente Líquido.



11

# Declaração

- Declaração

## 11. Declaração

- Nosso envolvimento no projeto não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados e a Noctua e seus profissionais não possuem conflito de interesses que diminua a independência necessária para o desempenho de suas funções.
- A Noctua e os consultores responsáveis pelo estudo não são titulares de nenhuma unidade ou fração ideal de UH do empreendimento em estudo e também não têm a intenção de adquiri-los durante a oferta.
- Esse relatório não pode ser utilizado parcialmente, apenas em sua totalidade, e apenas pelo contratante da Noctua. O uso deste relatório parcialmente e/ou por terceiros está sob responsabilidade do cliente.
- As projeções apresentadas foram feitas com base em todas as informações que tivemos acesso ao longo da realização do estudo, desde dados macroeconômicos a dados regionais e informações passadas por terceiros durante reuniões. Apesar disso, mudanças nas condições observadas podem acontecer e não garantimos que as estimativas projetadas serão alcançadas.
- Nossa responsabilidade para com o cliente por eventuais danos está limitada ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Essa responsabilidade é limitada apenas ao cliente.
- Não nos responsabilizamos (i) pela veracidade de informações obtidas de terceiros e pelo eventual mau entendimento dessas informações; (ii) por



**Pedro Cypriano**

Sócio-fundador

quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade; (iii) por questões de natureza legal da propriedade e do terreno analisados; (iv) por eventuais desconformidades com as licenças, leis e regulamentação locais; (v) por questões extraordinárias que possam vir a impactar o custo da obra, atraso na construção e/ou desvalorização da propriedade; (vi) por qualquer fator e/ou informação que possam impactar o projeto e que não constem neste documento.

- Os valores recebidos pela Noctua nos últimos 12 meses, a título de remuneração por serviços de consultoria, avaliação, auditoria e similares por parte do contratante, foi de R\$ 42.000,00. 100% desse montante refere-se ao presente estudo de viabilidade e não há nenhum componente variável em nossa remuneração.
- As projeções deste documento foram elaboradas em novembro de 2022. Os números estão apresentados em valores nominais, usando como premissa de inflação as projeções do Itaú BBA de outubro de 2022.

# Noctua, concentrando negócios que transformam

Inteligência em hospitalidade e entretenimento