



V3RSO PARQUE GLOBAL, SÃO PAULO - SP

Elaborado para Benx Incorporadora

14 de fevereiro de 2025

São Paulo, 14 de fevereiro de 2025

Ref: Estudo de viabilidade – V3rso Parque Global
São Paulo, SP

Prezado Sr.

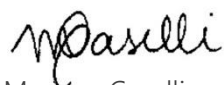
Conforme solicitação de V.S.a, apresentamos a seguir a análise de viabilidade do hotel V3rso Parque Global, na cidade de São Paulo. O estudo oferece um diagnóstico da propriedade indicada e do mercado de hospedagem local. O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

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

Atenciosamente,
HotelInvest



João Viana
Consulting & Valuation
jviana@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494 (Ramal 9491)



Mariana Caselli
Consulting & Valuation
mcaselli@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494 (Ramal 9490)



Karen Mariano
Consulting & Valuation
kmariano@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494 (Ramal 9495)



Cristiano Vasques
Managing Partner
cvasques@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494



Diogo Canteras
Managing Partner
dcanteras@hotelinvest.com.br
55 11 5555-9494

1	Introdução	4	9	Taxa de capitalização do projeto	48
2	O projeto hoteleiro	9	10	Condições restritivas	52
3	Características gerais do mercado	16	11	Consultores envolvidos no estudo	55
4	Análise do mercado hoteleiro e perspectivas	26	12	Certificação	61
5	Posicionamento e penetração do hotel	35	13	Glossário	63
6	DRE sintético do hotel	37	14	Apêndice I – Rentabilidade da UH, à vista	66
7	Estimativa de investimento por UH	40	15	Apêndice II – Rentabilidade da UH, à prazo	69
8	Análise da rentabilidade do empreendimento	44			



1. Introdução

- A HotelInvest
- A Benx Incorporadora
- Metodologia

A HotellInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul

Fundação



1999

Atuação



20 estados brasileiros
11 países

Asset Management



57 hotéis sob gestão
+ R\$ 3,5 bilhões em ativos

Consultoria



+700
projetos

Fundo Maxinvest



Prêmios: Master Imobiliário 2017 e
FII mais rentável do Brasil 2019
pela *Infomoney/Ibmec*

Fundo BTHI



14 hotéis e 1.046 UHs
4 estados brasileiros

A HotellInvest é a principal referência no mercado hoteleiro do Brasil

Fundada em 1999, a HotellInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui 57 hotéis sob gestão. Ademais, a HotellInvest foi a idealizadora do FII Hotel Maxinvest, que foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país. A nossa empresa foi crucial para impulsionar o desempenho sólido desse FII e conseguiu sua atual inclusão na carteira teórica do IFIX. Por sua competência e expertise, o BTG e a HotellInvest assumiram também a gestão do antigo XPHT, que possui 14 hotéis e 1.046 UHs em 4 estados brasileiros. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotellInvest possui a maior pluralidade de informações e *know-how* do mercado e auxilia seus clientes em todas as etapas de desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.

- Gestora estratégica do **FII mais rentável do Brasil**, o **Fundo Maxinvest** e do **BTHI**, ambos em parceria com o BTG Pactual
- **Maior asset manager** hoteleiro da América Latina.

HOTELINVEST: ATUAÇÃO DA IDEIA À OPERAÇÃO



Planejamento

- Estudo de mercado
- Estudo de conceituação
- Análise de viabilidade



Implementação

- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- *Design brief* e revisão do projeto



Estruturação

- *Project management*
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional



Operação

- *Asset management*
- Hotel *check-up*
- Reposicionamento, *retrofit* e reforma
- Avaliação econômico-financeira



A empresa

Fundada em 2012, a Benx Incorporadora atua com empreendimentos residenciais, comerciais e corporativos triplo A. Integra o grupo Bueno Netto junto à outras duas unidades de negócios, a Bem Imobiliária e BN. O grupo vem atuando há

mais de 46 anos no desenvolvimento imobiliário, sendo 6 vezes vencedor do Prêmio Master Imobiliário. Sendo uma impulsionadora do setor, seu portfólio possui mais de 150 empreendimentos, com mais de cinco milhões de m² construídos. Além de fazer parte do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, que busca difundir os novos conceitos de qualidade, gestão e organização da produção, indispensáveis à melhoria da qualidade do habitat.

O projeto do Parque Global é de incorporação da Benx e as unidades do V3rso Parque Global serão comercializadas pela Golf Village.

- 6 vezes vencedor do Prêmio master Imobiliário.
- Possui a certificação USGBC (U.S. Green Building Council).
- 5 milhões de m² e + 150 mil empreendimentos em seu portfólio, somando empreendimentos finalizados e em construção.



Parque Global - Torre Imperial

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é internacionalmente aceita, baseada em técnicas de avaliação adotadas pelo *Appraisal Institute*

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

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

- **Análise do entorno do projeto.** O local onde o empreendimento será inserido foi analisado sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;
- **Análise da demanda do mercado.** A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do empreendimento. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço.

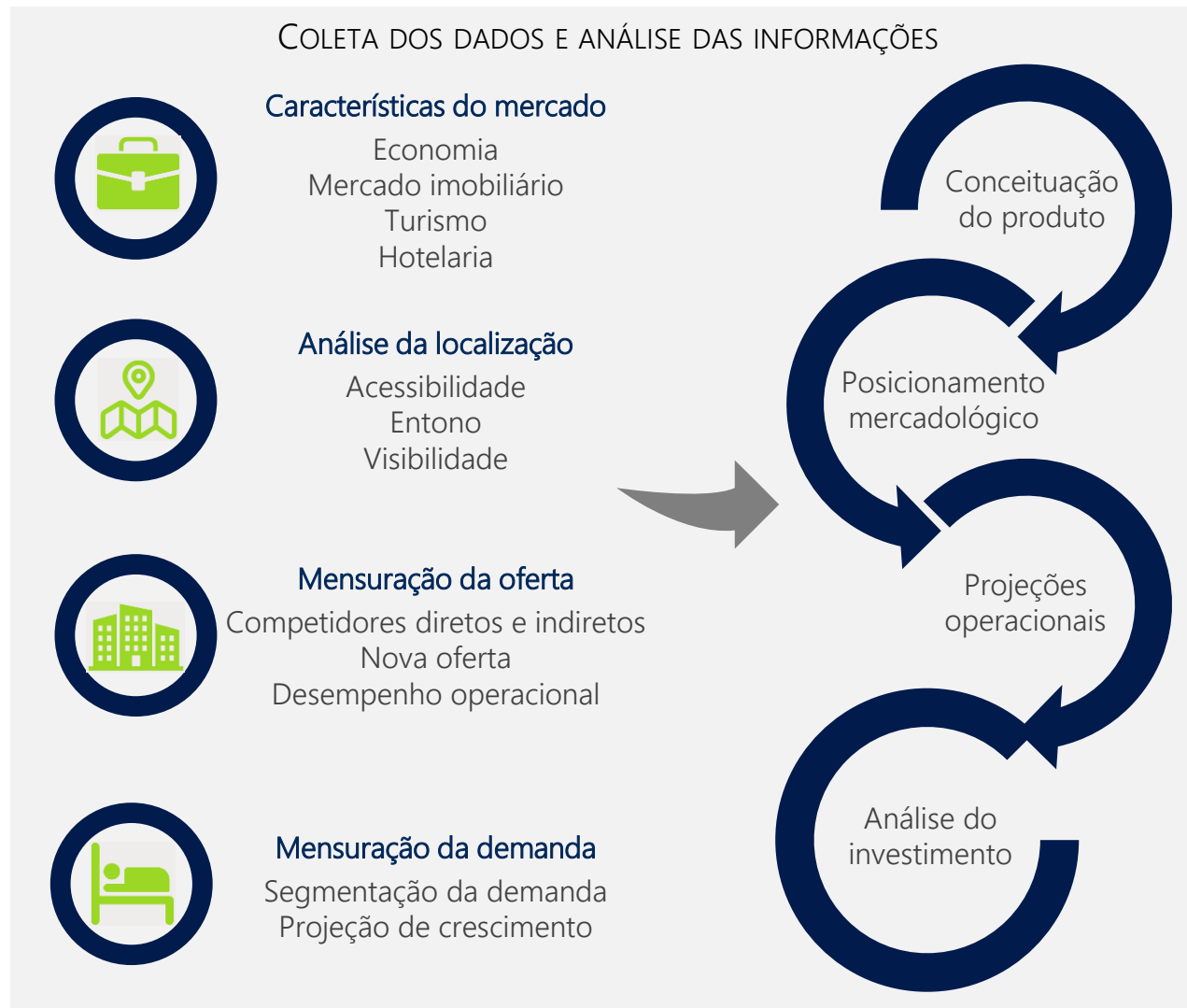
Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;

- **Análise da oferta existente e futura.** As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;
- **Estimativa do desempenho atual do setor.** Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;
- **Análise do macro ambiente e projeção de demanda e ADR do mercado.** A área de influência do empreendimento foi analisada para se identificar tendências demográficas e econômicas que possam de alguma maneira impactar na demanda local por hospedagem. Diversos dados secundários foram analisados para entender as perspectivas de crescimento econômico local e seu impacto no mercado hoteleiro da região, levando-se em consideração também o *pipeline* de novos hotéis no mercado;

As projeções são expressas em valores reais de outubro de 2024
As diárias médias apresentadas são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos

- **Projeção de desempenho do Hotel Proposto.** Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, são projetadas as taxas de ocupação e as diárias médias do Hotel Proposto. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;
- **Projeções operacionais do Hotel Proposto.** Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos do empreendimento proposto e provê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;
- **Análise financeira do Hotel Proposto.** A avaliação financeira é feita sobre o custo total de implantação e o fluxo de caixa descontado, já que se acredita ser este o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

As projeções de diária média dos hotéis analisados e do Hotel Proposto são expressas em valores reais de outubro de 2024. As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros.



Processo interno de elaboração e aprovação do estudo de viabilidade econômico-financeira

CONTEXTO DO PROJETO**Objetivo**

Entender necessidade do cliente e detalhes do projeto (conceito do produto hoteleiro e do funding) para planejamento do trabalho.

Atividades

Reunir com cliente e operadora, Analisar preliminarmente o destino e a localização.

Responsabilidades

Organização: Sócio/gerente.
Registro: Analista / estagiário.

PESQUISA DE MERCADO**Objetivo**

Levantar informações primárias e secundárias pertinentes ao estudo.

Atividades

Planejamento de viagem, Visita ao terreno e análise de acessibilidade e entorno, Visita e entrevista aos concorrentes potenciais, Levantamento de nova oferta.

Responsabilidades

Briefing: Sócio / gerente.
Organização: Analista / estagiário.
Campo e coleta de dados secundários: Gerente /Analista / Estagiário.

MODELAGEM E PROJEÇÕES**Objetivo**

Estimar desempenho futuro do mercado e do hotel em análise.

Atividades

Dimensionar porte e nível de atividade do mercado, Estimar nova oferta e demanda futura, Projetar performance futura do mercado e Estimar receitas e despesas do hotel.

Responsabilidades

Modelagens: Gerente / Analista.
Revisão indicadores e resultados: Sócio / Gerente.

ANÁLISE FINANCEIRA E DOCUMENTAÇÃO**Objetivo**

Avaliar a rentabilidade e o valor presente do hotel em estudo.

Atividades

Estimar cronograma e custos de construção e montagem, Comparar fluxo de rendimento com investimento, Avaliar atratividade do negócio, Documentar referências e conclusões.

Responsabilidades

Relatório: Analista / Estagiário.
Revisão mensagens principais e resultados: Sócio / Gerente.
Aprovação final: Sócio.





2. O projeto hoteleiro

- O grupo Emiliano
- O V3rso Tailored by Emiliano
- Perspectivas digitais
- Análise da localização

2. O PROJETO HOTELEIRO

Conceitos e características principais

Um dos principais grupos de hotéis de luxo do país, conta com dois hotéis em operação, localizados nas cidades de SP e RJ e quatro novos empreendimentos V3rso no *pipeline*

EMILIANO

O grupo Emiliano atua há mais de 20 anos no mercado brasileiro, sendo uma das principais referências no segmento de luxo no país. Atualmente, possui dois hotéis em operação, localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro, totalizando 147 unidades habitacionais.

O grupo é reconhecido pela arquitetura, estrutura e excelente serviços. Já ganhou diversos prêmios, entre eles a participação na "Hot List 2018" pela revista Condé Nast Traveler e o prêmio *Design Award* 2018 pela arquitetura do hotel no Rio de Janeiro.

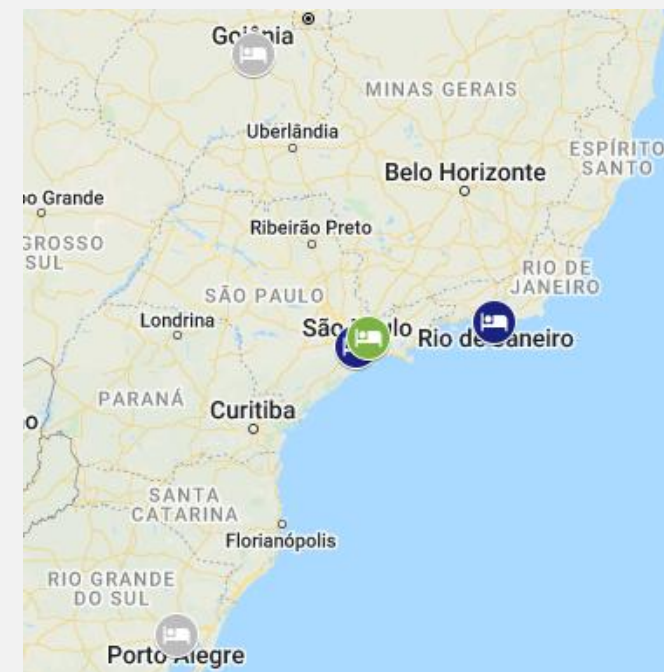
No intuito de expandir seu portfólio, o Grupo Emiliano lançou recentemente a marca V3rso Tailored by Emiliano, o primeiro negócio que o grupo chama de "*tech boutique hotel*" do Brasil. O Grupo Emiliano define a marca como um estilo de hospedagem de luxo customizado por meio de uma plataforma digital, com o objetivo de agregar tecnologia, personalização e curadoria de serviços.

Da decoração do quarto, opção de livros aos itens do frigobar, tudo será customizado a partir do gosto do cliente e o hóspede poderá escolher os horários de entrada e saída conforme sua conveniência. As propriedades contarão também com uma rede associada de serviços como *coworking*, academias e restaurantes para usufruir.

Os apartamentos serão padronizados e a comercialização pelas plataformas digitais será similar ao da hotelaria tradicional.

O primeiro empreendimento a ser lançado em 2024 com a nova marca foi o V3rso Jardins, em parceria com a incorporadora You.Inc. Além deste empreendimento e do V3rso Parque Global, o grupo já tem outros dois projetos em construção e/ou estudo localizados em Porto Alegre e em Goiânia.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS HOTÉIS EMILIANO



Legenda

- Hotéis em operação
- Nova oferta
- V3rso Parque Global

Elaboração: HotelInvest

Escala
200 km

2. O PROJETO HOTELEIRO

Conceitos e características principais

Hospedagem de alto padrão inserido em um empreendimento multiuso. Total de 42 apartamentos e inauguração prevista para outubro de 2027



Perspectiva do Parque Global

O complexo Parque Global*

Com uma área de mais de 250 mil m² de área construída, o Parque Global vai abrigar um condomínio residencial com cinco torres de alto padrão um condomínio formado por shopping center de 60.000 m² de ABL e condomínio formado por um Complexo de inovação, saúde e educação. Neste último condomínio, além da torre do V3rso, haverá também um hospital do grupo Albert Einstein, um centro médico (nível AAA), um centro de ensino e inovação e uma torre residencial.

V3rso Tailored by Emiliano

O V3rso Tailored by Emiliano Parque Global terá 42 UHs NR (de 36m², 42m² e 50m²) e 100 UHs residenciais com metragens de 52 a 100 m². Os quartos contarão com uma plataforma digital exclusiva para solicitação de serviços, como *personal trainer*, *delivery*, arrumação *pay per use*, além da personalização do apartamento.

O empreendimento estará localizado em frente ao shopping do complexo, que contará com várias opções para atender aos hóspedes. Adicionalmente, os clientes terão acesso aos três pavimentos de uso comum, que contarão com espaços como piscina, espaço *gourmet*, salão de festas, *coworking*, sala de jogos, academia, lavanderia, *spa* e garagem.

*Futuro empreendimento: V3rso Parque Global. SPE do empreendimento: GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.. Empreendimento aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2023/0428-00 e apostilamento nº 2023/0428-01. Promoveu o registro do Memorial de Incorporação no 15º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme o R.4/297.584 de 03/11/2023. O projeto legal passará por modificativo perante a Prefeitura Municipal visando a adequação ao projeto final, com posterior rerratificação do Memorial de Incorporação junto ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo. O projeto poderá sofrer alterações no contexto da aprovação do modificativo, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos e/ou por critérios técnicos construtivos e mercadológicos a critério exclusivo da incorporadora. Imagem meramente ilustrativa, podendo sofrer alterações. As unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento serão entregues conforme Projeto Legal, Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo de Acabamento do empreendimento, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento. O shopping center será construído de forma faseada, sendo a ABL apresentada correspondente a fase final. O grupo Albert Einstein possui contrato de built-to-suit firmado para desenvolvimento do hospital.

Espaços de convivência e *coworking* poderão ser utilizados pelos hóspedes do hotel

COWORKING E ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA

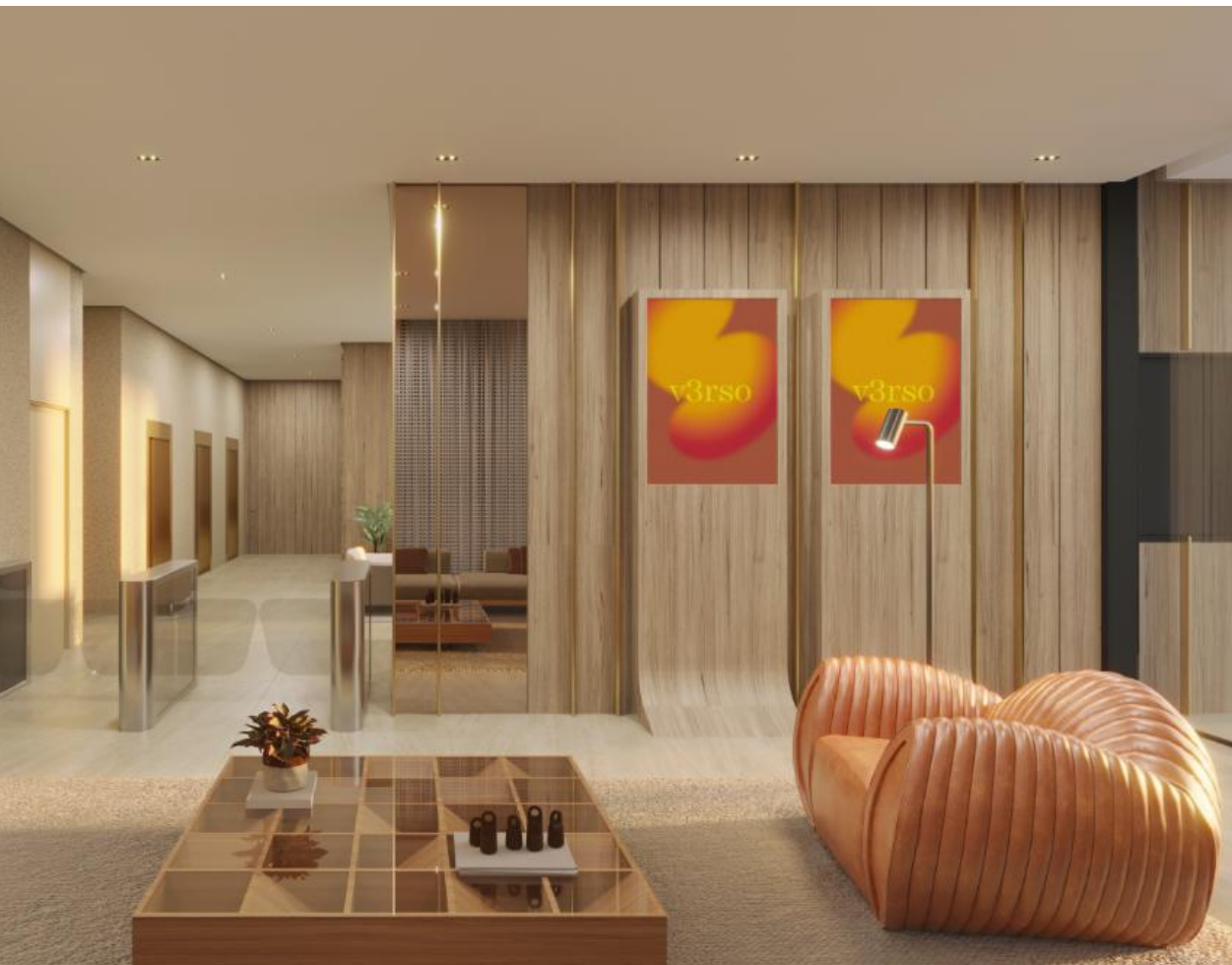


Imagens ilustrativas do V3rso Tailored by Emiliano Porto Alegre/RS

2. O PROJETO HOTELEIRO

V3rso Tailored by Emiliano

LOBBY



O lobby terá um design
clean e moderno



Imagens ilustrativas do V3rso Tailored by Emiliano Goiânia/GO

2. O PROJETO HOTELEIRO

V3rso Tailored by Emiliano

Serviços customizáveis para cada cliente, de acordo com suas preferências,
para os apartamentos V3rso no *pool*/ hoteleiro

APARTAMENTOS



Imagens ilustrativas V3rso Tailored by Emiliano Jardins/SP

2. O PROJETO HOTELEIRO

Análise da localização

A principal oferta de serviços e as maiores empresas instaladas na região estão do outro lado do Rio Pinheiros

Endereço

Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP, 04794

Acessibilidade adequada

O local do empreendimento possui acesso pela pista local da Marginal Pinheiros, além de estar próximo da Ponte Estaiada, Ponte do Morumbi, Avenida Morumbi e Rua Paulo II. Futuramente, o local contará com uma ponte nova* que será construída próxima ao complexo e a futura estação de trem Panamby da linha 17 Ouro do monotrilho**.

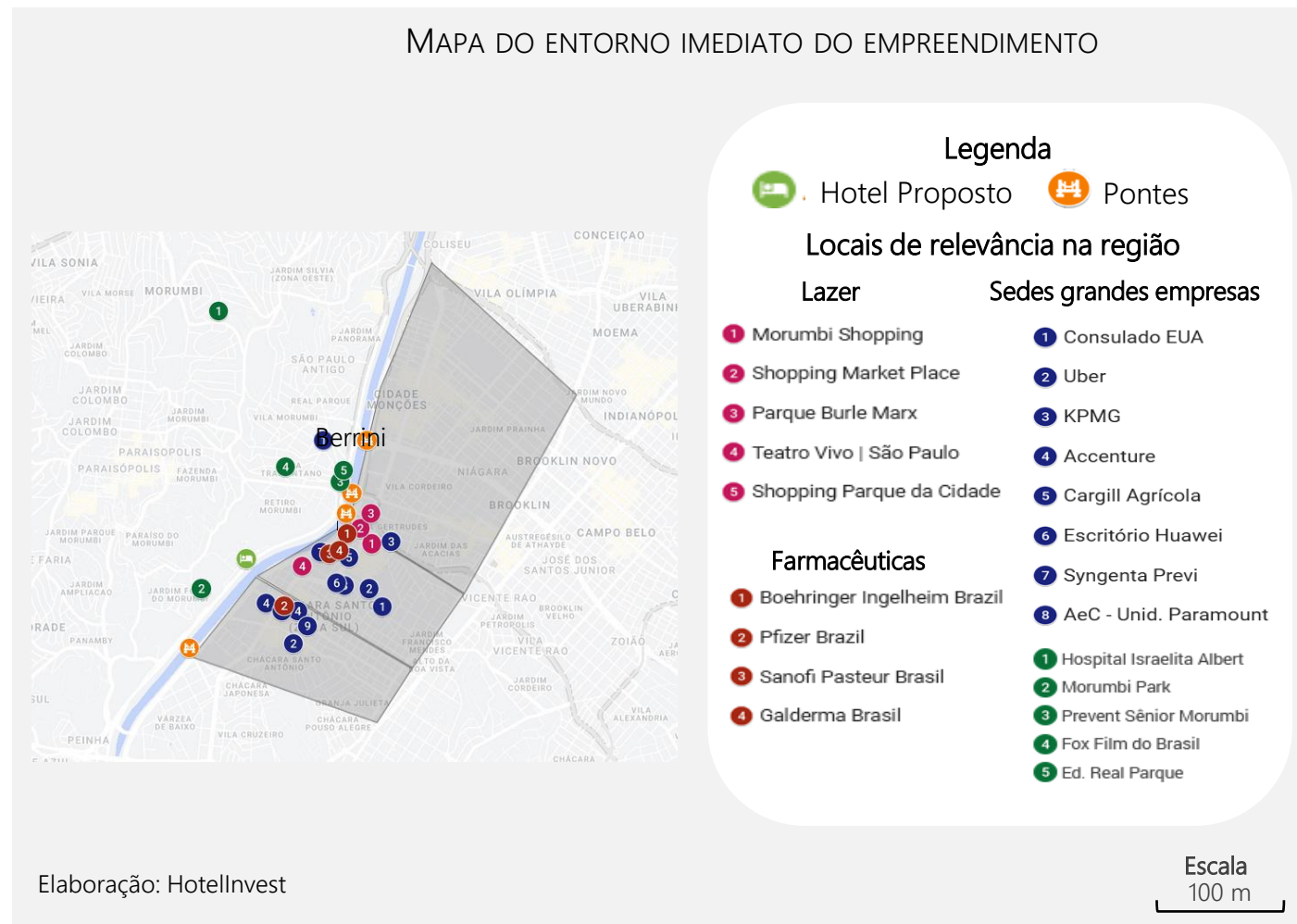
Visibilidade adequada

Atualmente não há construções elevadas no entorno imediato que possam prejudicar a visibilidade do empreendimento.

Entorno qualificado

O Hotel proposto estará inserido no empreendimento Parque Global, um novo bairro que contará com shopping, centro de ensino e inovação, hospital, centro médico, restaurantes e residências, integrado ao Parque Linear Bruno Covas, nas margens do Rio Pinheiros. Após a sua conclusão, o empreendimento como um todo será referência em questão de moradia, saúde e inovação. Além disso, com a construção de dois parques de ondas e um complexo misto, a região irá ganhar ainda mais visibilidade e se tornará ainda mais atrativa.

MAPA DO ENTORNO IMEDIATO DO EMPREENDIMENTO



*A Nova Ponte corresponde às contrapartidas constantes das Certidões de Diretrizes SMT números 056/12, 084/15 e 085/15, que podem sofrer alteração por definição da Prefeitura Municipal de São Paulo.

**A futura Estação Panamby da Linha 17 Ouro consta de projeto de planejamento urbano da cidade, de responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo e do Metrô



3. Características gerais do mercado

- Conjuntura macroeconômica
- A cidade de São Paulo

Crescimento mantido pelo consumo

O PIB acumulado de 2023 registrou um crescimento de 2,9%, superando as expectativas do início do ano. Para 2024 foi previsto um aumento de 3,2% no PIB, impulsionado pela demanda doméstica e gastos do governo, apesar dos sinais de desaceleração observados nos últimos trimestres do ano. Para 2025, prevê-se um crescimento do PIB de 1,8%, refletindo um cenário de enfraquecimento da economia devido o retorno do ciclo de aumento da taxa de juros, além da redução gradual do impulso fiscal e uma menor contribuição do ciclo de crédito. (Itaú BBA, nov/2024)

Inflção dentro da meta, mas tendência altista

A inflação acumulada de 2023 foi de 4,6%, dentro da meta estabelecida. Para 2024, a projeção é de 4,8%, com riscos de alta devido ao aumento do preço do petróleo, à bandeira amarela no setor energético, à alta das proteínas e à aceleração dos serviços, refletindo um mercado de trabalho apertado. Para 2025, prevê-se uma inflação de 5,0%, com riscos adicionais causados pela depreciação cambial, pressão nos serviços, aumento dos preços das proteínas e o reajuste do ICMS sobre combustíveis em 12,5%. (Itaú BBA, nov/2024).

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio ²	Taxa de juros ³	Taxa de juros real ⁴	Balança Comercial ⁵
2012	1,9%	5,8%	2,0	8,5%	1,3%	14,8
2013	3,0%	5,9%	2,2	8,4%	3,9%	-9,0
2014	0,5%	6,4%	2,4	11,0%	5,0%	-9,9
2015	-3,5%	10,7%	3,3	13,6%	3,2%	13,7
2016	-3,3%	6,3%	3,5	14,2%	7,0%	40,2
2017	1,3%	2,9%	3,2	9,9%	3,9%	56,0
2018	1,8%	3,7%	3,7	6,6%	2,7%	46,6
2019	1,2%	4,3%	3,9	6,0%	0,2%	35,2
2020	-3,3%	4,5%	5,2	2,8%	-2,4%	50,4
2021	4,8%	10,1%	5,4	4,8%	-0,7%	61,4
2022	3,0%	5,8%	5,2	12,6%	7,5%	61,5
2023	2,9%	4,6%	5,0	13,3%	6,8%	98,8
2024e	3,2%	4,8%	5,3	10,9%	6,9%	74,1
2025e	1,8%	5,0%	5,7	13,3%	8,1%	67,6
2026e	1,8%	4,0%	5,8	12,5%	7,2%	77,4
2027e	1,7%	4,0%	5,8	10,7%	6,2%	87,7

1- Crescimento real do PIB
2- Câmbio médio anual (BRL/USD)
3- Selic média anual
4- Selic/IPCA - fim do período
5- Saldo (USD Bilhões)
e- Estimativa

Fonte: Itaú BBA (novembro/2024)

Fundamentos externos e doméstico fragilizam o Real

Ao final de 2023, o dólar estava abaixo de R\$ 5,00, impulsionado pela redução do risco-país e pela balança comercial positiva. No entanto, em 2024, o real se enfraqueceu devido à queda nos preços das commodities e ao aumento do prêmio de risco, com o dólar projetado para atingir R\$ 5,30. Todavia, o aumento dos ruídos políticos e a atual situação fiscal do Brasil podem vir a atrapalhar a dinâmica positiva do real. (Itaú BBA, nov/2024).

Movimento de aumento da taxa de juros

Em agosto de 2023, o COPOM iniciou cortes na taxa de juros, encerrando o ano em 11,75% a.a. No primeiro trimestre de 2024, a queda continuou, mas foi limitada por desafios político-fiscais e inflação. Em setembro, o COPOM aumentou os juros em 0,25 p.p., seguido por um aumento de 50 pontos base em novembro, levando a Selic para 11,25% a.a. Espera-se que a taxa alcance 12% a.a. no início de 2025, mantendo um cenário contracionista que pode desacelerar a economia. (Itaú BBA, nov/2024).

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio ²	Taxa de juros ³	Taxa de juros real ⁴	Balança Comercial ⁵
2012	1,9%	5,8%	2,0	8,5%	1,3%	14,8
2013	3,0%	5,9%	2,2	8,4%	3,9%	-9,0
2014	0,5%	6,4%	2,4	11,0%	5,0%	-9,9
2015	-3,5%	10,7%	3,3	13,6%	3,2%	13,7
2016	-3,3%	6,3%	3,5	14,2%	7,0%	40,2
2017	1,3%	2,9%	3,2	9,9%	3,9%	56,0
2018	1,8%	3,7%	3,7	6,6%	2,7%	46,6
2019	1,2%	4,3%	3,9	6,0%	0,2%	35,2
2020	-3,3%	4,5%	5,2	2,8%	-2,4%	50,4
2021	4,8%	10,1%	5,4	4,8%	-0,7%	61,4
2022	3,0%	5,8%	5,2	12,6%	7,5%	61,5
2023	2,9%	4,6%	5,0	13,3%	6,8%	98,8
2024e	3,2%	4,8%	5,3	10,9%	6,9%	74,1
2025e	1,8%	5,0%	5,7	13,3%	8,1%	67,6
2026e	1,8%	4,0%	5,8	12,5%	7,2%	77,4
2027e	1,7%	4,0%	5,8	10,7%	6,2%	87,7

1- Crescimento real do PIB
2- Câmbio médio anual (BRL/USD)
3- Selic média anual
4- Selic/IPCA - fim do período
5- Saldo (USD Bilhões)
e- Estimativa

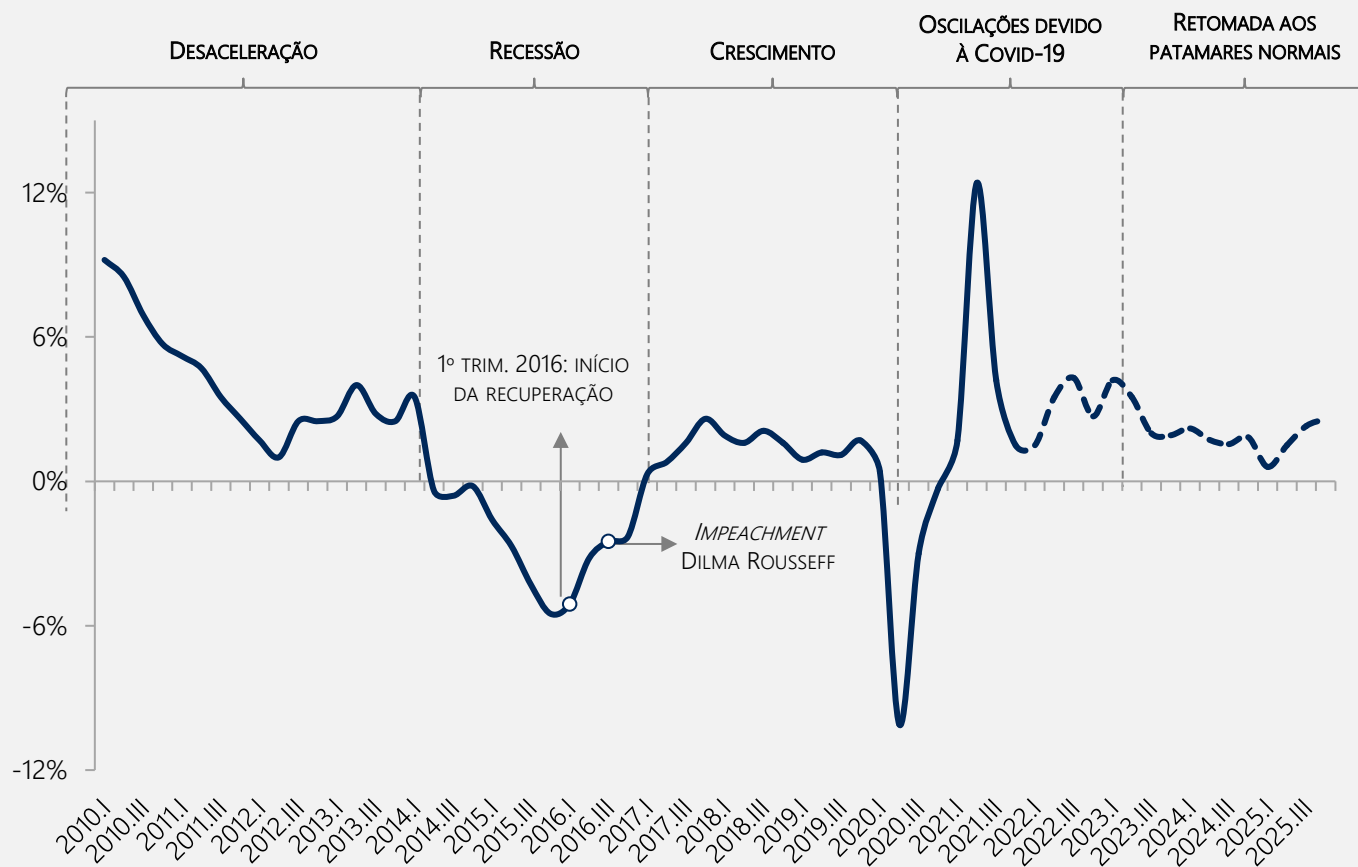
Fonte: Itaú BBA (novembro/2024)

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Evolução do PIB

CRESCIMENTO INICIADO EM 2017 FOI INTERROMPIDO PELA COVID-19, E PROJEÇÕES FUTURAS SÃO TÍMIDAS

EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DO PIB NACIONAL* – HISTÓRICO E PROJEÇÕES



*Variação em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Fonte: IBGE e Itaú BBA (novembro/2024)

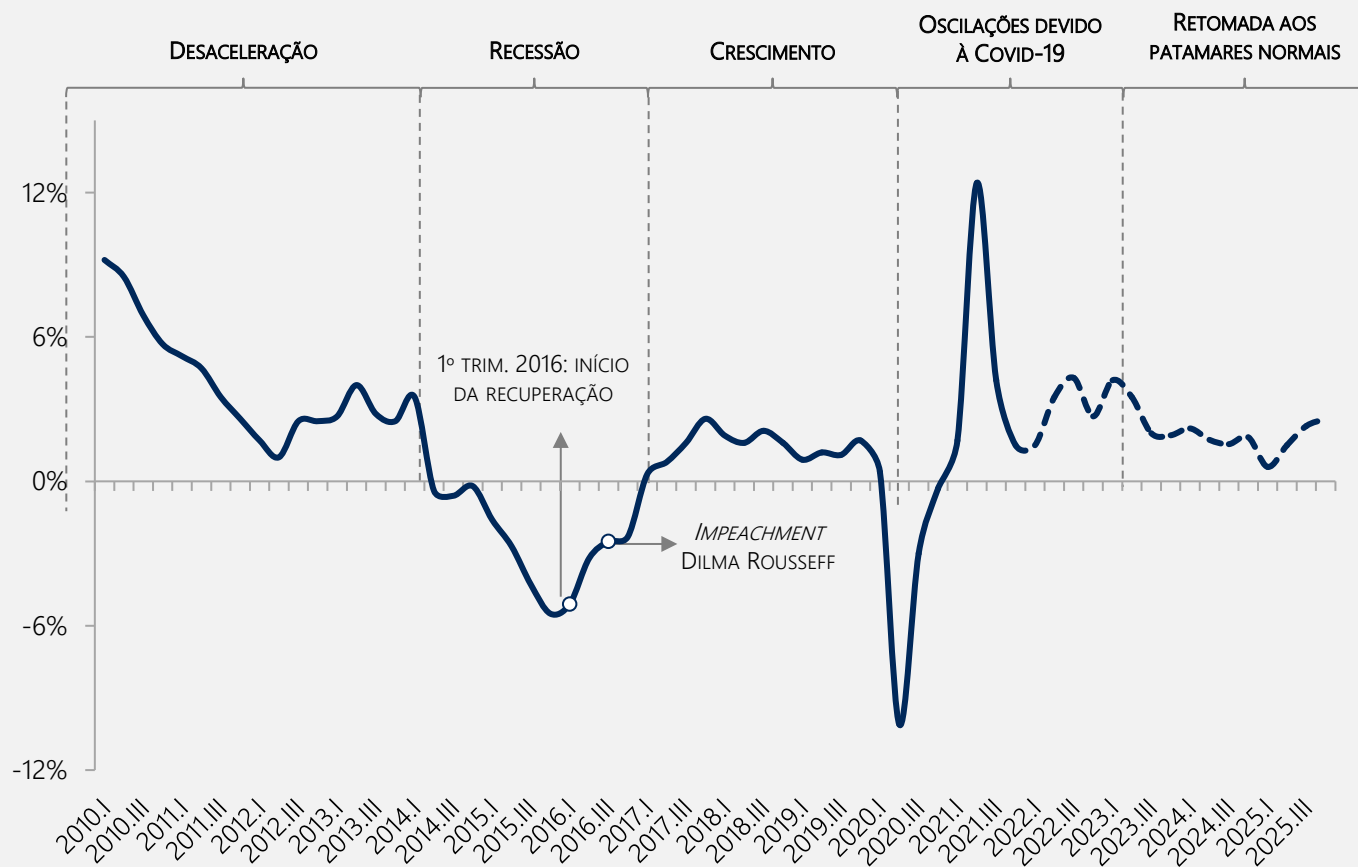
- O PIB do Brasil, que até 2010 apresentava crescimentos altos, entrou em um processo de desaceleração, seguido por uma recessão a partir do 2º trimestre de 2014, devido à crise econômica e política vividas no país na época.
- Para 2020, as expectativas eram de nova intensificação de crescimento, com inflação controlada, juros baixos e agenda de reformas em aprovação. No entanto, a Covid-19 interrompeu momentaneamente as perspectivas positivas do PIB, que fechou o ano com queda de 3,3%.
- A retomada da economia começou a partir do 2º semestre de 2020 e permitiu um crescimento de 5% do PIB de 2021 em relação ao ano anterior, ficando acima do nível pré pandemia.

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Evolução do PIB

CRESCIMENTO INICIADO EM 2017 FOI INTERROMPIDO PELA COVID-19, E PROJEÇÕES FUTURAS SÃO TÍMIDAS

EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DO PIB NACIONAL* – HISTÓRICO E PROJEÇÕES



*Variação em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.
Fonte: IBGE e Itaú BBA (novembro/2024)

- 2023 finalizou com crescimento do PIB de 2,9%, isto é, levemente abaixo do realizado em 2022 (3,0%), puxado pela manutenção do consumo das famílias e pelo agronegócio.
- No médio prazo, as incertezas fiscais já interromperam a trajetória de queda da taxa de juros. Apesar da projeção de crescimento de 3,2% ao ano até o final do ano, esses riscos, somados às pressões inflacionárias, podem prejudicar o crescimento econômico em 2024. A confiança do mercado e os investimentos podem ser afetados, criando desafios para a recuperação

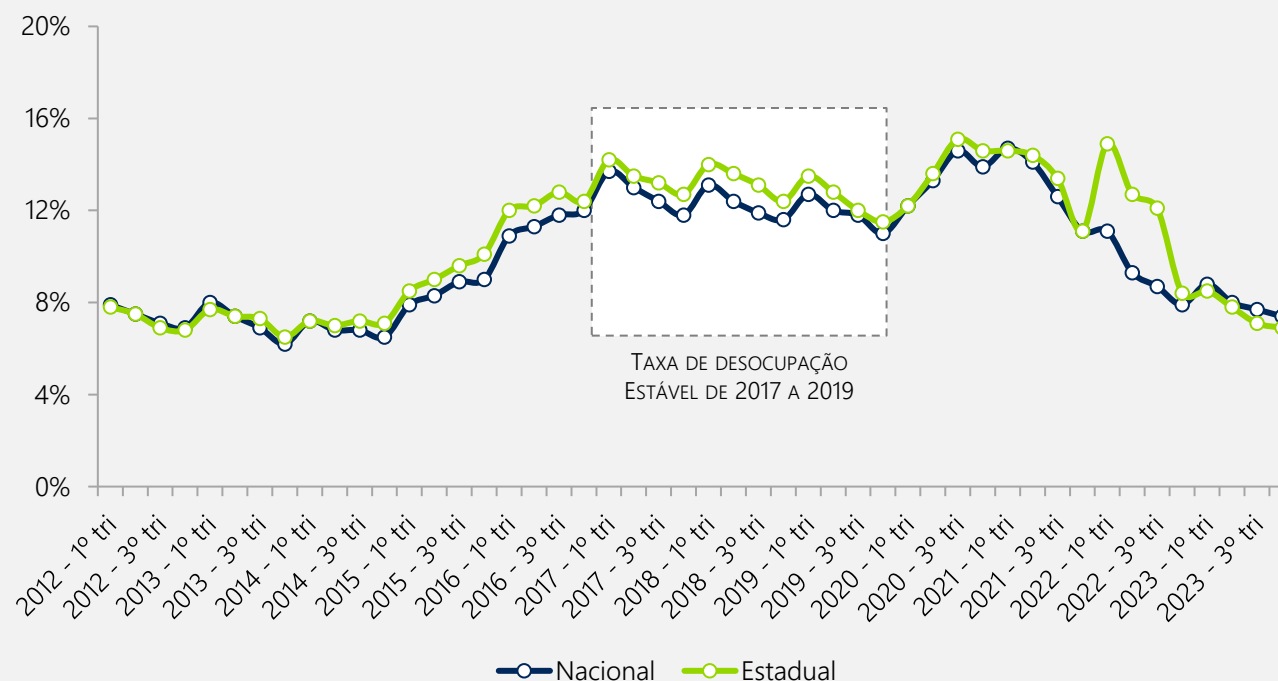
Projeção de **crescimento tímido** em médio e longo prazos.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

Conjuntura macroeconômica – Taxa de desocupação

Com a recuperação da economia nacional a taxa de desocupação segue em queda e registra os menores percentuais desde 2015

TAXA DE DESOCUPAÇÃO ESTADUAL E NACIONAL



- As taxas de desemprego nacional e estadual medidas pelo IBGE, que no primeiro trimestre de 2013 chegaram a 8,0% e 7,7%, atingiram 13,7% e 14,2%, respectivamente, no primeiro trimestre de 2017, devido à recessão econômica vivida nos dois anos anteriores. Esse patamar elevado se manteve até o último trimestre de 2019, no qual o desemprego nacional e estadual atingiu, respectivamente, 11,1% e 11,5%.
- Por conta da crise mundial ocasionada pela pandemia do coronavírus, a taxa de desemprego nacional e estadual voltou a subir, atingindo no primeiro trimestre de 2021 14,7% e 14,6% respectivamente, sendo a máxima registrada na série histórica analisada.
- Com o fim da pandemia, início da recuperação da economia mundial e a melhora do cenário macroeconômico, a taxa de desemprego vem se aproximando das mínimas históricas, atingindo 6,8% e 6,9%, nacional e estadual, no segundo trimestre de 2024.
- Historicamente, o estado de São Paulo apresenta uma taxa de desocupação abaixo da média nacional, devido à diversificação econômica e à forte presença dos setores industrial e de serviços. Contudo, a informalidade persiste em algumas regiões devido à falta de qualificação profissional

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São Paulo



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São Paulo – Economia local

Com uma população de quase 12 milhões de habitantes, São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul

Sendo a 5ª cidade mais populosa do mundo, São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul e sede de diversas empresas nacionais e internacionais. Por possuir uma estrutura industrial significativa em seu entorno, a cidade é o principal destino de negócios e eventos do país, segmentos que representam a maior parte de sua demanda hoteleira. Além de abrigar uma força de trabalho altamente qualificada, contribui significativamente para o crescimento econômico, possuindo o setor de serviços como destaque na composição de seu PIB municipal.

População



11,4 milhões de habitantes
(cidade mais populosa da América do Sul)

PIB



R\$ 828 bilhões
7,62% do PIB do País

Empresas



+ 2 milhões
de empresas ativas no município

Serviços



Responsável por **66,31%** da economia municipal, seguido por impostos (16,6%)

Hotelaria



403 hotéis, totalizando
45 mil unidades habitacionais

IDH



0,806
18º maior IDH do estado



Fonte: IBGE (2022), Empresômetro (nov/2024), Ministério do Turismo (2024) e e HotellInvest

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São Paulo – PIB, emprego e investimentos

Crescimento anual médio do PIB municipal de 5,1% de 2011 a 2021.
O setor de serviços se destaca na geração de empregos formais

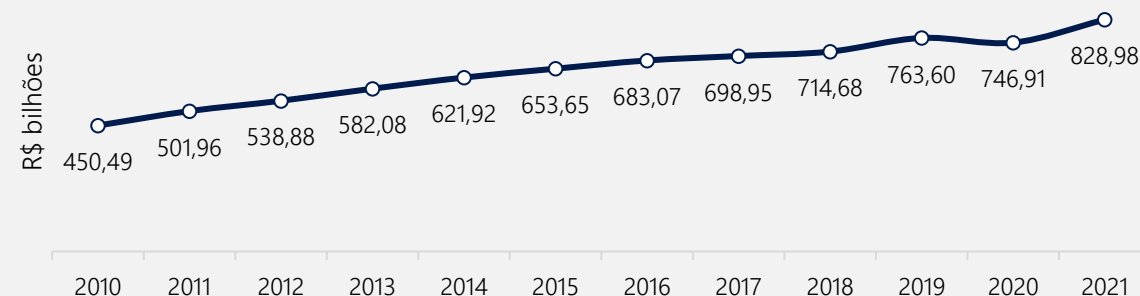
PIB e emprego

- Crescimento anual médio do PIB municipal abaixo da média nacional (5,1% contra 7,4%), sendo a cidade de São Paulo responsável por 30,5% do PIB estadual.
- No ranking do PIB a preços correntes, o município está na 1ª posição de cidades do estado, sendo o setor de serviços responsável pela geração de 72,2% do PIB municipal, seguido de impostos (20,3%), indústria (7,5%) e agropecuária (0,01%).
- Ainda que a pandemia de Covid 19 tenha afetado o saldo de empregos no ano de 2020, de acordo com o CAGED, o município vem apresentando saldos positivos desde 2021.

Novos investimentos e/ou possíveis geradores de demanda hoteleira

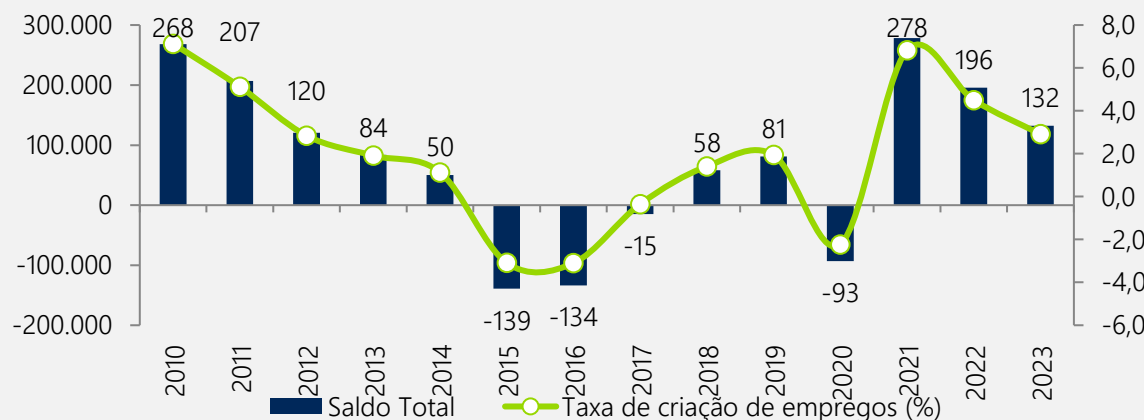
- ORÇAMENTO RECORDE: A cidade de São Paulo obteve R\$ 111,8 bilhões em caixa em 2024, cerca de 16% acima do apresentado em 2023.
- LOLLAPALOOZA E THE TOWN: Festivais de música POP que abrangem experiências gastronômicas e artísticas
- EXPO REVESTIR: A maior feira de revestimentos e acabamentos da América Latina, com mais de 300 expositores que apresentaram lançamentos da área do *design*.
- HOSPITALAR: Feira para exposição de negócios e projetos de desenvolvimento tecnológico para a área da saúde.
- SHOWS INTERNACIONAIS: Em 2023 a cidade sediou grandes shows que movimentaram a cidade, como Iron Maiden, Andrea Bocelli e Bruno Mars.

EVOLUÇÃO DO PIB MUNICIPAL (PREÇOS CORRENTES)



Fonte: IBGE

EVOLUÇÃO DE EMPREGOS – SALDO TOTAL



Fonte: IBGE

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO

A cidade de São Paulo – Fluxo aéreo de passageiros

A Grande São Paulo possui 03 aeroportos em seu entorno, entre eles, os 02 maiores aeroportos do país

AEROPORTO INTERNACIONAL DE SÃO PAULO/GUARULHOS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2011	30.003.428	-	-
2012	32.777.330	9,2	9,2
2013	35.962.000	9,7	19,9
2014	39.537.000	9,9	31,8
2015	38.985.000	-1,4	29,9
2016	36.596.326	-6,1	22,0
2017	37.744.000	3,1	25,8
2018	42.230.432	11,9	40,8
2019	43.002.119	1,8	43,3
2020	20.322.520	-52,7	-32,3
2021	24.170.612	18,9	-19,4
2022	34.480.706	42,7	14,9
2023	41.307.915	19,8	37,7

*Variação percentual em relação ao ano anterior

**Variação percentual acumulada, em relação a 2011

O Aeroporto de Guarulhos é o **maior aeroporto da América do Sul**, apesar de ter sido fortemente impactado pela crise do COVID-19, passa por um processo de retomada e apresenta perspectivas de crescimento, entretanto ainda abaixo dos patamares pré-pandêmicos.

AEROPORTO DE SÃO PAULO/CONGONHAS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2011	16.756.452	-	-
2012	16.775.770	0,1	0,1
2013	17.119.530	2,0	2,2
2014	18.134.768	5,9	8,2
2015	19.279.644	6,3	15,1
2016	20.816.957	8,0	24,2
2017	21.858.816	5,0	30,5
2018	21.961.782	0,5	31,1
2019	21.968.834	0,0	31,1
2020	6.964.390	-68,3	-58,4
2021	9.677.569	39,0	-42,2
2022	18.075.764	86,8	7,9
2023	22.032.407	21,9	31,5

*Variação percentual em relação ao ano anterior

**Variação percentual acumulada, em relação a 2011

Recentemente concedido à iniciativa privada durante leilão do governo federal, o Aeroporto de Congonhas deverá **receber novos investimentos**, como um novo terminal de passageiros, ampliação do pátio de aeronaves, revitalização da fachada e ampliação da sala de embarque, que devem somar R\$ 2 bilhões

AEROPORTO INTERNACIONAL DE CAMPINAS/VIRACOPOS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2011	7.568.384	-	-
2012	8.858.380	17,0	17,0
2013	9.295.349	4,9	22,8
2014	9.846.853	5,9	30,1
2015	10.324.658	4,9	36,4
2016	9.325.252	-9,7	23,2
2017	9.332.631	0,1	23,3
2018	9.223.074	-1,2	21,9
2019	10.585.018	14,8	39,9
2020	6.709.061	-36,6	-11,4
2021	10.045.361	49,7	32,7
2022	11.845.500	17,9	56,5
2023	12.524.219	5,7	65,5

*Variação percentual em relação ao ano anterior

**Variação percentual acumulada, em relação a 2011

O Aeroporto de Viracopos, maior aeroporto de cargas do país, apresentou um aumento de **18,3%** na movimentação aeroportuária de 2019 em relação a 2023, ultrapassando os níveis pré-pandêmicos. **Atualmente o aeroporto passa por um processo de relicitação**, aguardando decisão do TCU (Tribunal de Contas da União).



4. Análise do mercado hoteleiro e perspectivas

- Set competitivo
- Segmentação da demanda
- Nova oferta
- Demanda potencial
- Evolução de oferta e demanda

Set competitivo secundário composto por 10 hotéis *midscale* e 03 hotéis *upscale*. Não foram elencados competidores primários

DESEMPENHO DO SET COMPETITIVO DO V3RSO PARQUE GLOBAL									
Hotel	Número de UHs	Segmentação estimada				Estimativa de 2023			
		Negócios - Morumbi	Eventos/Grupos	Outros	Negócios - Chácara/Berrini	Quantidade ponderada de quartos	Occ.	Diária média bruta	RevPAR
Competidores secundários	3.437	15 %	29 %	9 %	48 %	1.058	62,6 %	R\$759,36	R\$475,71
Totais/médias	3.437	15 %	29 %	9 %	48 %	1.058	62,6 %	R\$759,36	R\$475,71

Fonte: HotelInvest

Ocupação média dos competidores secundários em 2023:

62,6%

O set competitivo é definido de acordo com o padrão de produto, o perfil da demanda, o posicionamento de mercado e a distância do V3RSO Parque Global.

No caso do hotel em análise, não há nenhum empreendimento 100% equiparável, uma vez que o V3rso é um produto novo e único no mercado e estar localizado em uma região com pouca oferta hoteleira, que não tem o mesmo padrão e, portanto, não deve concorrer diretamente com o produto. Assim, todos os concorrentes foram elencados no set competitivo secundário, que é composto por 13 hotéis. Para cada um dos competidores indiretos, foi considerado um índice de competitividade diferente conforme as características de cada empreendimento, como localização, nível de preço e produto, facilidade de acesso e oferta de serviços.

Para fins de análise, o ano base das projeções é 2023. É válido salientar que o mercado de São Paulo é sazonal, com pouca atratividade turística além da demanda de negócios, fazendo com que os hotéis fiquem mais vazios durante os finais de semana, férias e feriados.

Observação: a diária média dos hotéis analisados é expressa em valores brutos reais de outubro de 2024, sem café da manhã.

Set competitivo distribuído entre três bairros: Berrini, Chácara Santo Antônio e Morumbi

HOTÉIS DO SET COMPETITIVO DO V3RSO PARQUE GLOBAL

Hotel	Nº de UHs	Categoria	Localização	Competidor
Novotel Berrini	209	Midscale	Berrini	Secundário
Novotel Morumbi	190	Midscale	Morumbi	Secundário
Hotel Intercity Nações Unidas	183	Midscale	Chácara Santo Antônio	Secundário
Estanplaza International	148	Midscale	Chácara Santo Antônio	Secundário
Mercure Nações Unidas	145	Midscale	Chácara Santo Antônio	Secundário
Transamérica Chácar Sto Antônio	98	Midscale	Chácara Santo Antônio	Secundário
Blue Tree Premium Morumbi	397	Midscale	Morumbi	Secundário
Blue Tree Premuium Verbo Divino	380	Midscale	Chácara Santo Antônio	Secundário
Park Inn Berrini	214	Midscale	Berrini	Secundário
Upscale Berrini	1.267	Upscale	Berrini	Secundário
Gran Estanplaza Berrini	206	Upscale	Berrini	Secundário

Total de hotéis
competitivos

13

Total de UHs
competitivas

1.058

Fonte: HotelInvest

A detailed map of the Morumbi neighborhood in São Paulo, Brazil. The map shows a grid of streets and various landmarks. A blue line representing the Tietê River runs vertically through the center-left of the map. Numbered circles (1-13) are placed at specific locations: 1 is near Jardim das Acácias; 2 is near Leroy Merlin Morumbi; 3, 4, 5, 6, and 8 are clustered in the southern part near Chácara Santo Antônio; 7 is near Morumbi Shopping; 9 is near Jardim Panorama; 10 and 11 are near the center; 12 is near Grand Hyatt São Paulo; and 13 is near the top center. Other notable landmarks include Hospital Israelita Albert Einstein, Hospital Santa Paula, Fazenda Churrascada, Shopping Parque Cidade, and several shopping centers and parks like Parque Tupy and Parque Cordeiro. The map also shows major roads like Av. Morumbi and Av. Ver. José Diniz.

Escala
 2 km

Competidores secundários

- 1 Novotel Berrini
- 2 Novotel Morumbi
- 3 Intercity Nações Unidas
- 4 Estanzapla International
- 5 Mercure Nações Unidas
- 6 Transamérica Chácara Sto. Antônio
- 7 Blue Tree Morumbi
- 8 Blue Tree Verbo Divino
- 9 Park Inn by Radisson Berrini
- 10 Gran Estanzapla Berrini
- 11 Hilton São Paulo Morumbi
- 12 Gran Hyatt São Paulo
- 13 Sheraton São Paulo WTC

A maior parte da demanda por hospedagem do set competitivo é do segmento de negócios provenientes da região da Chácara/Berrini (48%)

Negócios Chácara/ Berrini (48%)

- Empresários, funcionários, prestadores de serviços que visitam a cidade por questões referentes a negócios, com concentração da demanda nos bairros Chácara Santo Antônio e Berrini.
- Demanda concentrada em dias úteis e menor sensibilidade a preço.

Eventos/Grupos (29%)

- Reuniões, convenções, congressos e outros tipos de grupos corporativos que visitam a cidade.
- Demanda proveniente dos centros de convenções dos próprios hotéis ou em espaços para eventos da cidade.
- O pico de grupos corporativos é de segunda à sexta-feira e os de eventos aos finais de semana.

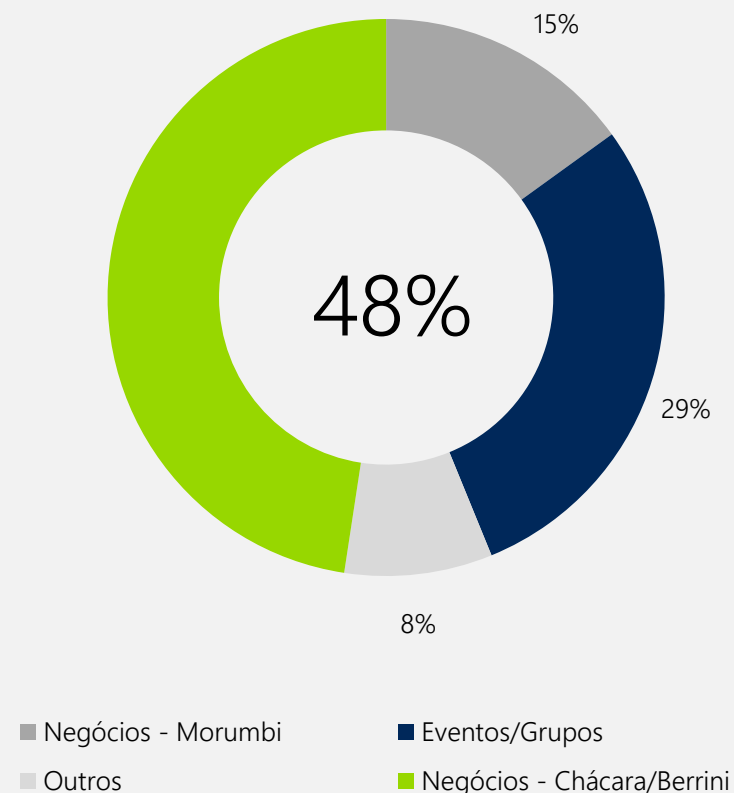
Negócios – Morumbi (15%)

- Empresários, funcionários, prestadores de serviços que visitam a cidade por questões referentes a negócios, com concentração da demanda no bairro do Morumbi.
- Demanda concentrada em dias úteis, nos meses letivos e menor sensibilidade a preço.

Outros (8%)

- Visita a parentes e amigos, compras, lazer, pessoas que vão à cidade em busca de tratamento médico e eventos sociais.
- Demanda sazonal, concentrada nos finais de semana, férias e feriados e público mais sensível a preço.

SEGMENTAÇÃO DO MERCADO COMPETITIVO



Fonte: HotelInvest

A demanda potencial é composta pela soma das demandas base, induzida e não acomodada. Para o projeto em estudo, não há demanda induzida



Além do V3RSO Parque Global, não há nenhum outro hotel em desenvolvimento no set competitivo

NOVA OFERTA HOTELEIRA				
Hotéis propostos	Número de UHs	Índice de competitividade	UHs ponderadas	Data estimada de abertura
V3rso Parque Global	42	100 %	42	outubro 1, 2027
Totais/médias	42		42	

Fonte: HotelInvest

Total de UHs em construção
42

Atualmente, além do V3rso Parque Global, com previsão de início da operação em outubro de 2027, não há nenhuma abertura prevista para outros hotéis competitivos na região em análise.

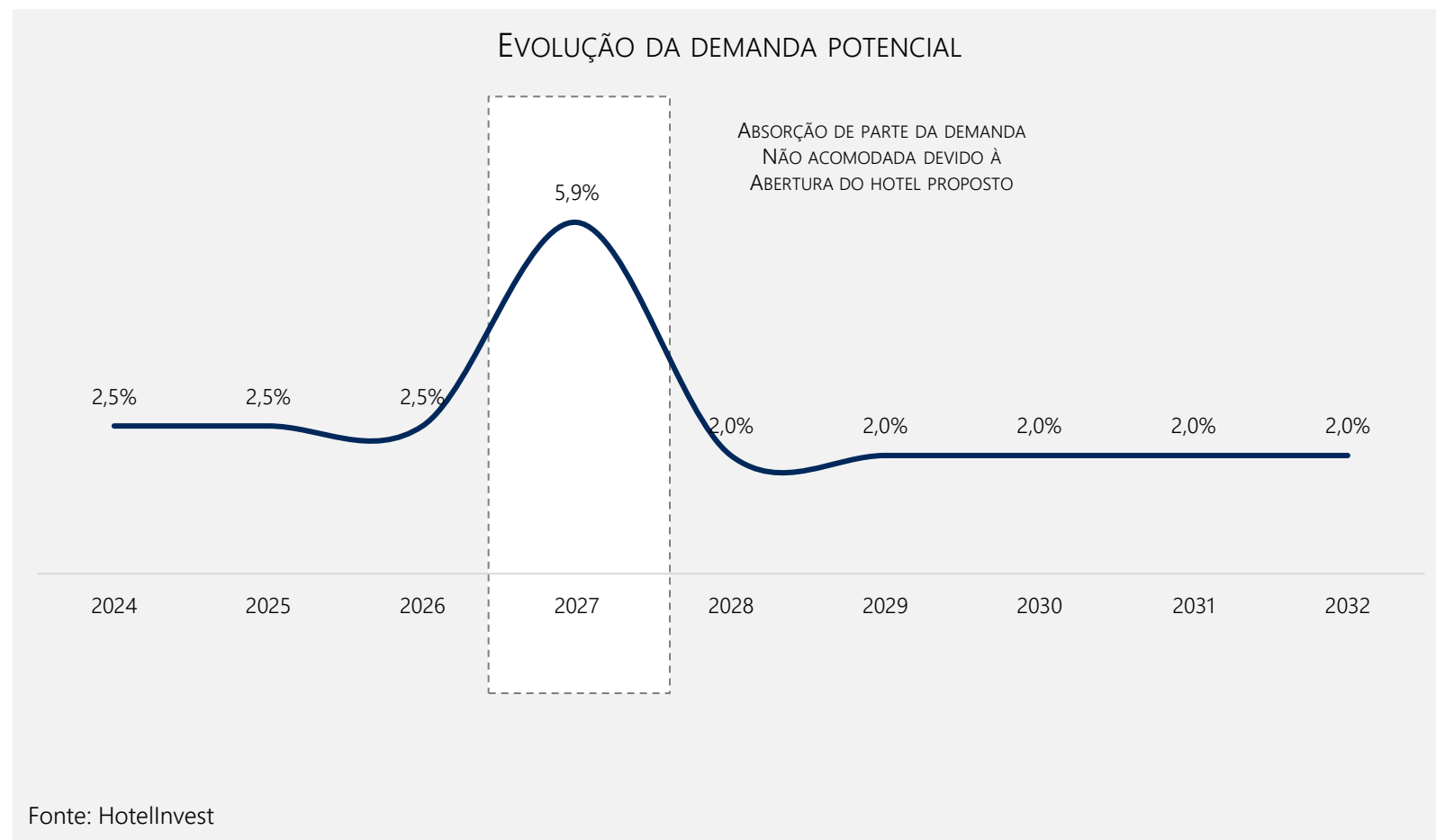
É importante salientar que apesar das etapas do estudo terem sido conduzidas com todo o rigor, é impossível determinar com total precisão todos os hotéis que deverão ser abertos no futuro, ou quais serão suas estratégias mercadológicas ou o seu impacto no mercado e no hotel em estudo (V3rso Parque Global). Dependendo do número de UHs futuras no mercado, o potencial operacional para o empreendimento em análise pode ser afetado positiva ou negativamente.

4. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Demanda potencial

- O mercado hoteleiro, que até 2019 vinha em um processo de recuperação de desempenho pós-crise econômica nacional, sofreu novamente uma queda entre 2020 e 2021 devido à Covid-19, que afetou a hotelaria e o turismo nacional.
- Após uma forte retomada de eventos e viagens corporativas e de lazer entre os anos de 2022 e 2023, espera-se que nos próximos três anos (2024 e 2026) a hotelaria de São Paulo cresça próximo à evolução da economia nacional. Já em 2027, observa-se um aumento do percentual, uma vez que com a entrada do Hotel Proposto no mercado há a absorção de parte da demanda não acomodada.
- Nos anos seguintes, após consolidação do Hotel Proposto pelo mercado e sem novos hotéis, por São Paulo ser uma economia já madura, a demanda hoteleira deve voltar à crescer em linha com a economia do país.

Crescimento acumulado de 26,0% e crescimento médio anual de 2,6%



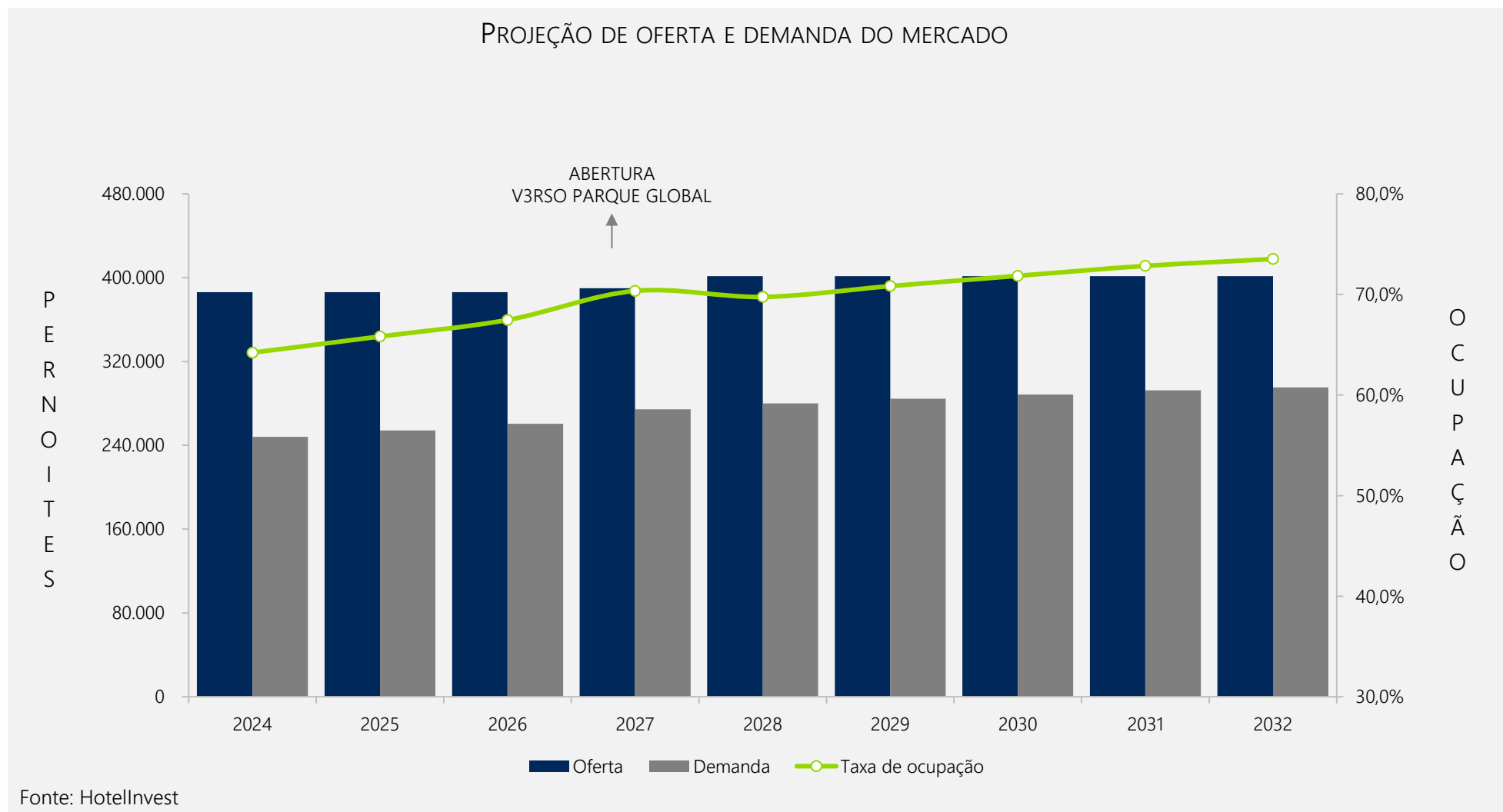
4. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Evolução de oferta e demanda

Consistente aumento de ocupação do mercado,
mesmo com a abertura do V3rso Parque Global

No gráfico ao lado são apresentadas as estimativas de crescimento de oferta e demanda total no mercado em estudo, entre o ano base (2023) e o ano estabilizado. As estimativas refletem a demanda não acomodada, induzida (quando existente) e as projeções de demanda base.

Mesmo com a entrada do V3rso Parque Global no segundo semestre de 2027, o índice de ocupação não apresenta uma queda expressiva e deve continuar em trajetória de crescimento ao longo dos próximos anos já que não há nova oferta prevista.





5. Posicionamento e penetração do hotel

- Taxa de ocupação e diária média

5. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL

Taxa de ocupação e diária média

Desempenho do V3RSO Parque Global no ano estabilizado: 67% de ocupação e R\$ 1.041,76 de diária média bruta

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

Mercado (Ano fiscal)				Hotel Proposto (ano fiscal)				
Anos	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média bruta	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média bruta	Penetração da diária média	Penetração de RevPAR
Ano base	62,6 %	—	R\$759,36	—	—	R\$834,55	109,9 %	—
2024/25	64,2	5,0 %	797,33	—	—	—	—	—
2025/26	65,8	3,0	821,25	—	—	—	—	—
2026/27	67,5	3,0	845,88	—	—	—	—	—
2027/28	70,4	2,0	862,80	51,0	—	962,42	111,5	80,9
2028/29	69,8	2,0	880,06	55,0	2,0	981,67	111,5	88,0
2029/30	70,8	2,0	897,66	65,0	2,0	1.001,30	111,5	102,4
2030/31	71,9	2,0	915,61	66,0	2,0	1.021,33	111,5	102,5
2031/32	72,8	2,0	933,92	67,0	2,0	1.041,76	111,5	102,6

DIÁRIA MÉDIA DO V3RSO PARQUE GLOBAL CASO ESTIVESSE EM OPERAÇÃO NO ANO BASE (2023)

Fonte: HotellInvest

Crescimento de ocupação entre 2024 e o ano de estabilização (2031/2032), com exceção de 2028/2029, que apresenta uma manutenção da ocupação, em virtude do primeiro ano completo de operação do Hotel Proposto. Com relação à diária média, há aumentos reais em todos os anos, considerando uma constante evolução do ambiente econômico do país e contínua demanda por hospedagem.

No que concerne o desempenho do V3RSO Parque Global, a expectativa é de que o hotel tenha uma ocupação inferior ao seu set competitivo devido a sua localização, que deve atender menos a demanda corporativa da região da Chácara/Berrini, que é a parcela mais representativa do mer-

cado (lado esquerdo). Entretanto, pela menor quantidade de quartos do hotel proposto, entende-se que o produto deve atender a demanda da região em que está inserida, bem como a demanda futura do complexo. Já a diária média deverá ser mais alta por conta do padrão de produto mais elevado, apesar da falta de serviços no hotel, que é um ponto suprido pelo complexo inteiro do Parque Global.

Vale ressaltar que a qualificação do entorno imediato do V3rso foram assumidas como premissas dessa projeção e caso elas não ocorram, os resultados aqui apresentados podem ser prejudicados.



6. DRE sintético do hotel

- Previsão resumida de receitas e despesas

No ano estabilizado, o lucro operacional é de 46,3% e o resultado operacional é 31,8%



PREVISÃO RESUMIDA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL) ¹									
	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	Estabilizado				
Unidades Habitacionais:	42	42	42	42	42				
Ocupação:	54%	62%	66%	67%	67%				
Diária Média:	R\$962	R\$982	R\$1.001	R\$1.021	R\$1.041,76				
RevPAR:	R\$520	R\$609	R\$661	R\$684	R\$698				
Dias em Operação:	365	365	365	365	365				
Pernoites:	8.278	9.505	10.118	10.271	10.271	% Bruta	PAR	POR	
RECEITAS									
Hospedagem	R\$7.967	R\$9.330	R\$10.131	R\$10.490	R\$10.700	100,0 %	R\$254.762	R\$1.041,76	
Total	7.967	9.330	10.131	10.490	10.700	100,0	254.762	1.041,76	
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	288	311	323	326	326	3,0	7.750	31,69	
Impostos e deduções	717	840	912	944	963	9,0	22.929	93,76	
Comissões	598	700	760	787	803	7,5	19.107	78,13	
Total	1.602	1.850	1.994	2.056	2.091	19,5	49.786	203,58	
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	6.365	7.480	8.137	8.434	8.609	80,5	204.976	838,18	
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	1.849	1.885	1.907	1.917	1.922	18,0	45.769	187,15	
Taxa Condominial	823	823	823	823	823	7,7	19.584	80,08	
Marketing	159	187	203	210	214	2,0	5.095	20,84	
Manutenção	82	101	114	115	116	1,1	2.757	11,27	
Utilidades	527	553	568	575	579	5,4	13.785	56,37	
Total	3.439	3.549	3.615	3.639	3.654	34,2	86.989	355,71	
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	2.926	3.931	4.522	4.794	4.955	46,3	117.987	482,46	
Basic Fee	558	653	709	734	749	7,0	17.833	72,92	
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	2.368	3.278	3.813	4.060	4.206	39,3	100.153	409,54	
DESPESAS FIXAS									
Seguro Predial e IPTU	133	133	133	133	133	1,2	3.169	12,96	
Incentive Fee	223	314	368	393	407	3,8	9.698	39,66	
Fundo de Reserva	199	233	253	262	268	2,5	6.369	26,04	
Total	556	681	754	788	808	7,5	19.237	78,66	
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.812	R\$2.597	R\$3.059	R\$3.272	R\$3.399	31,8 %	R\$80.917	R\$331,1	

RESULTADO OPERACIONAL POSITIVO DESDE O PRIMEIRO ANO DE OPERAÇÃO. EBITDA DE 31,8% NO ANO ESTABILIZADO (2031/2032).

Para projetar as receitas e despesas futuras do empreendimento em estudo, a HotellInvest se utiliza de diversos recursos que fornecem as bases de custos mais próximas da realidade. As estimativas de receitas e despesas variam conforme a evolução de ocupação e diária estimadas e levam em consideração o atual momento econômico do país e da cidade.

Para o hotel em questão, foi considerado um desempenho crescente até o ano de estabilização, em razão do período de penetração do V3RSO Parque Global, uma estrutura operacional enxuta, perspectiva de recuperação do mercado e da economia nacional nos próximos anos.

É válido salientar que como ainda não há nenhum empreendimento V3rso em operação, a base dos custos foi estimada conforme orçamento da operadora, bem como hotéis de categoria semelhante e podem variar, após o início da operação.

As projeções estão expressas em valores reais de outubro de 2024 e não consideram efeitos de inflação.

¹O DRE sintético apresentado considera todas as despesas e remuneração das partes, conforme previsto no contrato de investimento coletivo
*As despesas departamentais são expressas como um percentual das receitas departamentais. EBITDA: valor antes dos impostos.

Fonte: HotellInvest



7. Estimativa de investimento da UH

- À vista
- à prazo
- Aportes

7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO DA UH

À vista

42 unidades habitacionais estão disponíveis para venda,
com 3 opções de metragem

VALOR DE INVESTIMENTO À VISTA DA UH (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Área privativa (m²)	Unidades disponíveis	Investimento total da UH à vista¹	Preço da UH²	Capital de Giro e OS&E³	ITBI e emolumentos⁴
36,00	24	R\$ 1.032.745,38	R\$ 42.917,41	R\$ 35.424,00	R\$ 30.079,96
42,00	12	R\$ 1.204.869,61	R\$ 128.448,32	R\$ 41.328,00	R\$ 35.093,29
50,00	6	R\$ 1.434.390,85	R\$ 134.390,85	R\$ 49.200,00	R\$ 41.777,73

¹Valores de outubro/2024. Compreende o valor total de investimento da UH, incluindo FF&E, OS&E e afiliação e assessoria.

²Reajuste pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento e pelo IPCA-A até a data de quitação.

³Valor de aporte de capital de giro deverá ser pago na forma de prestação de serviços, sendo reajustado pelo IPCA.

⁴Valor de ITBI e emolumentos estimados em 30% do valor da UH.

PÁGINA EXCLUÍDA E SUBSTITUÍDA PELA PÁGINA 41

7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO DA UH

À vista

Em reais de outubro de 2024, o valor total a ser desembolsado por cada unidade habitacional de 36,00 m² à vista é de R\$ 1.032.745,38

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição à vista da unidade habitacional de 36,00 m², que corresponde a 24 das 42 UHs disponíveis para venda. Quando adquirida à vista, o valor total a ser investido será de R\$ 1.032.745,38, em valores reais na data base de outubro de 2024. Este valor deverá ser pago em uma vez. Neste valor, estão inclusos:

- O valor da unidade habitacional será de R\$ 967.241,41. Neste preço já está contemplado os valores referentes à assessoria e afiliação à marca. Esses aportes não serão pagos pelos compradores da UH à operadora hoteleira, e sim para a Benx Incorporadora diretamente;
- Já o aporte referente ao capital de giro, no valor de R\$ 22.644,00 de OS&E* de R\$ 12.780,00 deverá ser pago pelo cliente na fase pré-operacional do hotel (abr/2027) diretamente à operadora;
- As despesas de ITBI e emolumentos notariais (R\$ 1.000,00, 96), serão pagas na emissão e averbação do habite-se e do empreendimento (estimada para março/2027).
- Os valores referentes às demais despesas habitacionais estão descritos

na página anterior. A análise de TIR e VPL para a unidade de 36,00 m² está demonstrada na seção 8, já para as demais, os resultados estão apresentados no Apêndice (página 66).

*OS&E– Equipamentos e suprimentos operacionais do apartamento e das áreas comuns do hotel.

PÁGINA EXCLUÍDA E SUBSTITUÍDA PELA PÁGINA 41

42 unidades habitacionais estão disponíveis para venda, com 3 opções de metragem

VALOR DE INVESTIMENTO À VISTA DA UH (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Área Privativa	36 m2	42 m2	50 m2
Unidades Disponíveis	24	12	6
Preço da Unidade à vista (1)	R\$ 967.241,41	R\$ 1.128.448,32	R\$ 1.343.390,85
Enxoval, Despesas e Capital de Giro (2)	R\$ 35.424,00	R\$ 41.328,00	R\$ 49.200,00
Custos Administrativos e Tributários (3)	R\$ 30.079,96	R\$ 35.093,29	R\$ 41.777,73
Preço Unitário Total do CIC (4)	R\$ 1.032.745,38	R\$ 1.204.869,61	R\$ 1.434.368,58

1. Preço estimado de aquisição da Unidade, compreendendo os custos de construção, os custos de intermediação, assessoria e afiliação à marca, bem como os custos de montagem, equipagem e decoração (FF&E). Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento, prevista para jul/2027 e, após isso, pelo IPCA até a data de quitação.
2. Estimativa de custo de enxoval (OS&E), despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, a ser pago diretamente à Operadora no início da fase pré-operacional, prevista para jul/2027. Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo IPCA até a data de quitação.
3. Valor de ITBI e emolumentos de cartório estimados em 3% do preço da unidade. Serão pagas por ocasião da averbação da conclusão das obras e especificação de matrícula da Unidade.
4. Soma dos itens anteriores, compreendendo o preço total previsto para a aquisição e início da operação da Unidade.

Fonte: Benx Incorporadora

7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO DA UH
À prazo

Todas as 42 unidades disponíveis para venda
podem ser pagas também à prazo

VALOR DE INVESTIMENTO À PRAZO DA UH (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Área privativa (m²)	Unidades disponíveis	Investimento total da UH à prazo¹	Preço da UH à prazo²	Capital de Giro e OS&E³	ITBI e emolumentos⁴
36,00	24	R\$ 1.223.046,72	R\$ 1.223.046,72	R\$ 35.424,00	R\$ 35.622,72
42,00	12	R\$ 1.426.887,84	R\$ 1.426.887,84	R\$ 41.328,00	R\$ 41.559,84
50,00	6	R\$ 1.698.676,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 49.200,00	R\$ 49.476,00

¹Valores de outubro/2024. Compreende o valor total de investimento da UH, incluindo FF&E, OS&E e afiliação e assessoria.
²Reajuste pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento e pelo IPCA-A até a data de quitação.
³Valor de aporte de capital de giro deverá ser pago em 12 parcelas mensais, sendo reajustado pelo IPCA.
⁴Valor de ITBI e emolumentos estimados em outubro/2024.

PÁGINA EXCLUÍDA E SUBSTITUÍDA PELA PÁGINA 42



7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO DA UH

À prazo

Em reais de outubro de 2024, o valor total a ser desembolsado da unidade de 36,00 m² à prazo é de R\$ 1.223.046,72

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição à prazo da unidade autônoma de 36,00m², que corresponde às 24 unidades das 42 existentes no hotel.

Quando adquirida à prazo, o valor total a ser investido será de R\$ 1.223.046,72, em valores reais na data base outubro de 2024. Este valor deverá ser pago em uma parcela de entrada de R\$ 80.640, seguida de duas parcelas mensais de R\$ 80.640 e 24 parcelas no valor de R\$ 13.440, além de dois reforços anuais de R\$ 120.960 e uma parcela na entrega das chaves no valor de R\$ 57.600. Ao fim do parcelamento, o saldo de R\$ 288.000 deverá ser quitado com recursos próprios ou via financiamento bancário. Todo o fluxo de pagamentos será corrigido pelo INCC de 12 últimos meses (6,08% a.a.) até a quitação da unidade habitacional. Neste valor, estão inclusos:

- O valor da unidade habitacional será de R\$ 1.152.000,00. O preço já contempla os aportes de assessoria e afiliação à UH. Os itens não serão pagos pelos compradores da UH à Benx Incor, e sim para a Benx Incorporadora diretamente de acordo comercial;

- Já o aporte referente ao capital de giro, no valor de R\$ 22.644,00 e o de OS&E* de R\$ 12.780,00 deverá ser pago pelo cliente no início da fase pré-operacional do hotel (abr/2027) diretamente à operadora.

- As despesas de ITBI e custos notariais (R\$ 35.622,72) serão pagas na emissão da escritura de habite-se do empreendimento (estimada para abr/2027).

Os valores para as demais unidades habitacionais estão descritos na página 69. A análise de TIR e VPL para a unidade de 36,00 m² está descrita na seção 8, já para as demais, os resultados estão listados no Apêndice II (página 69).

OS&E– Equipamentos e suprimentos operacionais do apartamento e das áreas comuns do hotel.

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

PÁGINA EXCLUÍDA E SUBSTITUÍDA PELA PÁGINA 42

7. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO DA UH

À prazo

Todas as 42 unidades disponíveis para venda podem ser pagas também à prazo

VALOR DE INVESTIMENTO À PRAZO DA UH (JÁ INCLUSOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Área Privativa	36 m2	42 m2	50 m2
Unidades Disponíveis	24	12	6
Preço da Unidade à vista (1)	R\$ 1.152.000,00	R\$ 1.344.000,00	R\$ 1.600.000,00
Enxoval, Despesas e Capital de Giro (2)	R\$ 35.424,00	R\$ 41.328,00	R\$ 49.200,00
Custos Administrativos e Tributários (3)	R\$ 35.622,72	R\$ 41.559,84	R\$ 49.476,00
Preço Unitário Total do CIC (4)	R\$ 1.223.046,72	R\$ 1.426.887,84	R\$ 1.698.676,00

1. Preço estimado de aquisição da Unidade, compreendendo os custos de construção, os custos de intermediação, assessoria e afiliação à marca, bem como os custos de montagem, equipagem e decoração (FF&E). Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento, prevista para jul/2027 e, após isso, pelo IPCA até a data de quitação.
2. Estimativa de custo de enxoval (OS&E), despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, a ser pago diretamente à Operadora no início da fase pré-operacional, prevista para jul/2027. Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo IPCA até a data de quitação.
3. Valor de ITBI e emolumentos de cartório estimados em 3% do preço da unidade. Serão pagas por ocasião da averbação da conclusão das obras e especificação de matrícula da Unidade.
4. Soma dos itens anteriores, compreendendo o preço total previsto para a aquisição e início da operação da Unidade.

Fonte: Benx Incorporadora

ANEXO - CRONOGRAMA

CRONOGRAMA - TORRE 4	2024												2025												2026												2027											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
FUNDAÇÃO																																																
ESTRUTURA																																																
ACABAMENTOS																																																
MONTAGEM FF&E																																																
DATA DE ENTREGA																																																
PRÉ-OPERAÇÃO/ OS&E																																																
DATA DE INAUGURAÇÃO																																																

Fonte: Benx Incorporadora



8. Análise da rentabilidade do empreendimento

- Comprador das unidades habitacionais
- À vista
- A prazo

8. ANÁLISE DA RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

Comprador das unidades habitacionais

A análise de rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) para a unidade de 36,00 m² é apresentada nas próximas páginas

A análise de rentabilidade do V3RSO Parque Global será calculada sob a perspectiva do comprador da unidade habitacional. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda de cada unidade habitacional de 36,00 m² de área privativa do V3RSO Parque Global, conforme definido pela Benx Incorporadora;**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal da UH):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela UH (Unidade Habitacional) e suas perspectivas de resultado operacional. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* em termos reais de 0,50% a.m. (6,0% a.a.), índice em linha ao adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador de cada tipo de parte ideal de unidade habitacional.

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

Para as demais partes ideais das unidades habitacionais, a análise de rentabilidade (TIR, VPL e ROI mensal e anual) está apresentada nos Apêndices I e II (a partir da página 66).

TIR do investidor em
10,31% em valores nominais

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR – PAGAMENTO À VISTA (UH DE 36,00 m² DE ÁREA PRIVATIVA)

	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038
Preço de venda da UH	-996.212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS&E + Pré-operacional e capital de giro + Afiliação e assessorias	-	-	-41.186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI + emolumentos	-	-	-35.035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado operacional + venda da unidade	-	-	-	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131
Fluxo de Caixa do Investidor	(996.212)	-	(76.220)	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131
TIR nominal	10,31%													
VPL nominal	552.048													
TIR real					6,08%									
VPL real					614.261									

Fonte: HotellInvest

Reajuste do preço da unidade até a data de quitação (abr/24) e do ITBI na entrega da unidade (abr/27) pelo INCC (acumulado dos últimos 12 meses em 6,1% a.a. ou 0,49% a.m.).

Os demais custos são reajustados pelo IPCA de acordo com as premissas de inflação (Itaú BBA, outubro/2024): 4,8%, 5,0%, 4,0% e 4,0% de 2024 a 2027. | Para atualizar o resultado operacional da unidade no período de 2028 em diante foi utilizado o IPCA de 2027 (4,0%).

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento e o resultado operacional por unidade habitacional de 36,00 m², em valores nominais. Além do preço de venda da unidade à vista (R\$ 996.212), foram considerados também os valores referentes ao capital de giro e outros custos (ITBI e emolumentos notariais), conforme indicados pela Benx Incorporadora e apresentados nas páginas 41 e 42.

Ao final do 10º ano de operação (outubro de 2037), considera-se a venda do ativo.

TIR do investidor em 8,85% em valores nominais

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR – PAGAMENTO À PRAZO (UH DE 36,00 m² DE ÁREA PRIVATIVA)

	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038
Preço de venda da UH	-350.201	-311.453	-622.259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E + Pré-operacional e capital de giro + Afiliação e assessorias	-	-	-41.259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI + emolumentos	-	-	-41.490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado operacional + venda da unidade	-	-	-	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131
Fluxo de Caixa do Investidor	(350.201)	(311.453)	(705.008)	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131
TIR nominal	8,85%			TIR real	4,95%									
VPL nominal	354.858			VPL real	445.922									

Fonte: HotellInvest

Reajuste do preço da unidade e do ITBI pelo INCC (acumulado dos últimos 12 meses em 6,1% a.a. ou 0,49% a.m.) até a data de quitação do apartamento, ou seja, mai/27.

Os demais custos são reajustados pelo IPCA de acordo com as premissas de inflação (Itaú BBA, outubro/2024): 4,8%, 5,0%, 4,0% e 4,0% de 2024 a 2027. | Para atualizar o resultado operacional da unidade no período de 2028 em diante foi utilizado o IPCA de 2027 (4,0%).

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento e o resultado operacional por unidade habitacional de 36,00 m², em valores nominais. Além do preço de venda da unidade à prazo (R\$ 1.283.913), foram considerados também os valores referentes ao capital de giro e outros custos (ITBI e emolumentos notariais), conforme indicados pela Benx Incorporadora e apresentados nas páginas 40 e 41.

Ao final do 10º ano de operação (outubro de 2037), considera-se a venda do ativo.



9. Taxa de capitalização do projeto

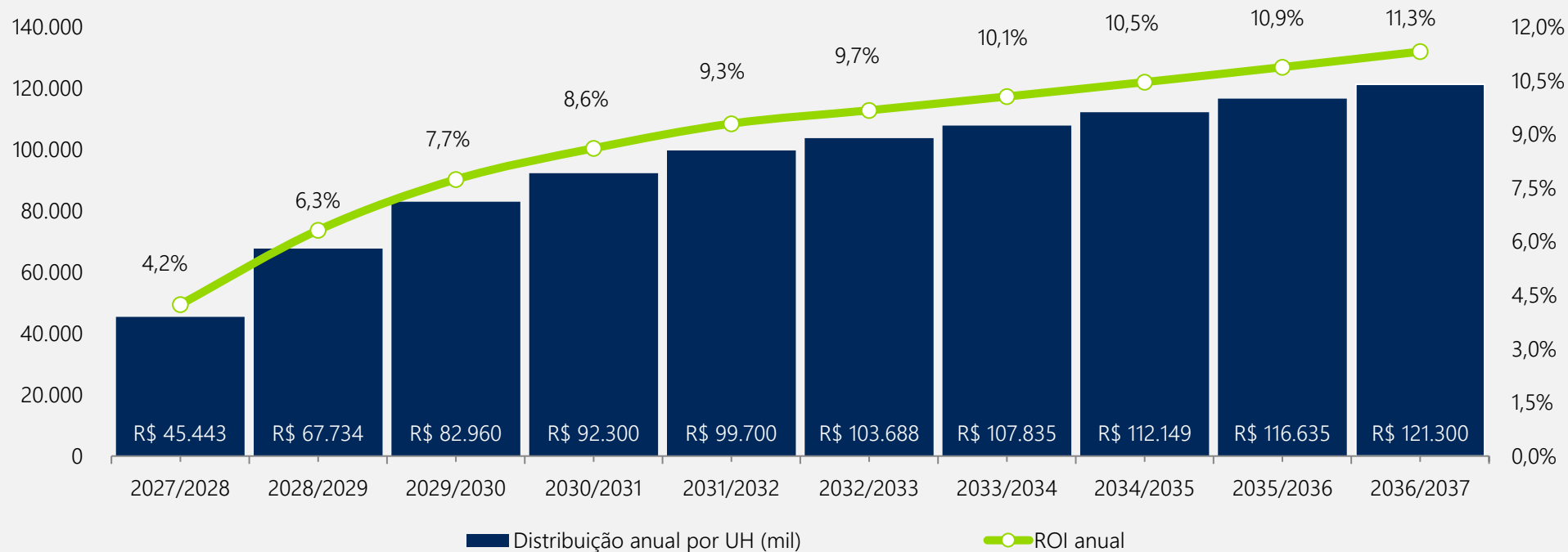
- ROI à vista
- ROI à prazo
- Comparativo *Cap Rate*

9. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

ROI do comprador do condo-hotel à vista

Distribuição anual de R\$ 121 mil da UH de 36m² e ROI nominal de 11,3% no 10º ano (2036/2037)

DISTRIBUIÇÃO E ROI ANUAIS DA UH DE 36,00 M² DE ÁREA PRIVATIVA – PAGAMENTO À VISTA



ROI em 2036/2037:

Anual
11,3%

Mensal
0,90%

Fonte: HotelInvest

Reajuste do preço da unidade até a data de quitação (abr/24) e do ITBI na entrega da unidade (abr/27) pelo INCC (acumulado dos últimos 12 meses em 6,1% a.a. ou 0,49% a.m.). Os demais custos são reajustados pelo IPCA de acordo com as premissas de inflação (Itaú BBA, outubro/2024): 4,8%, 5,0%, 4,0% e 4,0% de 2024 a 2027. | Para atualizar o resultado operacional da unidade no período de 2028 em diante foi utilizado o IPCA de 2027 (4,0%).

ROI calculado com base no valor de aquisição da parte ideal da UH menor (36m²) à vista com capital de giro, ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito na seção 7.

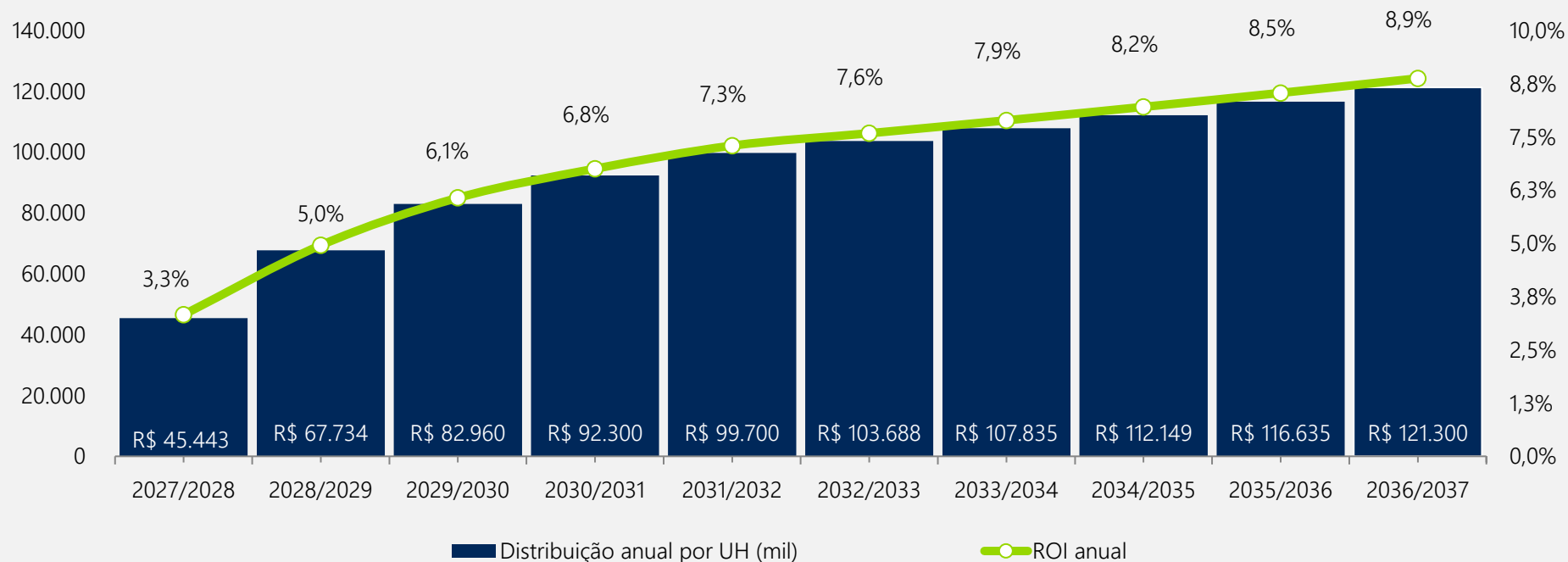
Todos os valores estão em reais de outubro de 2024.

9. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

ROI do comprador do condo-hotel à prazo

Distribuição anual de R\$ 121 mil da UH de 36m² e ROI nominal de 8,9% no 10º ano (2036/2037)

DISTRIBUIÇÃO E ROI ANUAIS DA UH DE 36,00 m² DE ÁREA PRIVATIVA – PAGAMENTO À PRAZO



ROI em 2036/2037:

Anual
8,9%

Mensal
0,71%

Fonte: HotelInvest

Reajuste do preço da unidade e do ITBI pelo INCC (acumulado dos últimos 12 meses em 6,1% a.a. ou 0,49% a.m.) até a data de quitação do apartamento, ou seja, mai/27. Os demais custos são reajustados pelo IPCA de acordo com as premissas de inflação (Itaú BBA, outubro/2024): 4,8%, 5,0%, 4,0% e 4,0% de 2024 a 2027. | Para atualizar o resultado operacional da unidade no período de 2028 em diante foi utilizado o IPCA de 2027 (4,0%).

ROI calculado com base no valor de aquisição da unidade de 36m² com capital de giro, ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito na seção 7.

Todos os valores estão em reais de outubro de 2024.

9. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

Comparativo Cap Rate

Cap rate do V3RSO Parque Global
estimado em 0,95% a.m.

COMPARATIVO COM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO EM OPERAÇÃO

Empreendimento	Localização	Preço praticado*	Distribuição média mensal**	Cap Rate (a.m.)	Fonte
Hotel <i>midscale</i> (unidade inteira)	Berrini	R\$ 600.000	R\$ 4.817	0,80%	Pesquisa com imobiliárias
V3RSO Parque Global	Morumbi	R\$ 1.065.628	R\$ 10.108	0,95%	Benx

* O preço praticado para a unidade "Hotel *midscale*" foi obtido por meio de pesquisas junto aos corretores imobiliários da região. O preço de venda do hotel V3RSO Parque Global refere-se ao preço de venda à vista UH de 36 m² em valores nominais.

** A distribuição média informada para o "Hotel *upscale*" refere-se ao período de novembro/2023 a outubro/2024 (últimos 12 meses), em valores de out/2024. Desempenho após término da pandemia de COVID 19. Para o V3RSO Parque Global foi considerada a distribuição média mensal da cota no 10º ano de operação (2037), em valores nominais.

Fonte: Imobiliárias locais e Benx Incorporadora

Cap rate do
V3RSO Parque Global
em 2036/2037

Anual

9,6%

Mensal

0,95%

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

Na tabela acima, estão apresentadas as taxas de *Cap Rate* para o empreendimento V3RSO Parque Global e para o empreendimento comparável "Hotel *midscale*", em operação. Não foi encontrado um hotel de mesma categoria ao em estudo (*upscale*) na região e por isso, recorreu-se a segunda categoria mais próxima. O hotel comparado não teve seu nome divulgado em razão de não ser um empreendimento de capital aberto, com informações públicas disponibilizadas ao mercado. É importante observar que a taxa de capitalização pode variar em função da cidade onde o empreendimento está localizado, do tipo de produto hoteleiro e da gestão da operadora hoteleira.



10. Condições restritivas

10. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Esse relatório é apresentado como um estudo de viabilidade para uma propriedade proposta específica.
- Esse relatório é uma versão resumida e simplificada, que apresenta as principais conclusões do estudo desenvolvido.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela HotellInvest são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.
- Contratos de financiamento, *leasing* e similares não foram considerados, a menos que especificados no relatório.
- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HotellInvest.
- Não se pode requerer à HotellInvest testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- Os resultados projetados neste estudo consideraram a operação com 42 unidades para o V3RSO Parque Global.

10. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem um desenvolvimento responsável e uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.
- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e por outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.
- As premissas de posicionamento de diária e de custo de operação adotadas no estudo levam em consideração outras marcas já consolidadas no segmento de mercado *upscale*.
- Partiu-se da premissa de que o mercado hoteleiro e de eventos voltará a patamares e comportamentos similares ao de 2019 a partir da abertura do hotel. No entanto, mudanças estruturais ainda incertas podem afetar o comportamento das viagens por um período longo, ainda desconhecido.
- Adotou-se como premissa do estudo que, em âmbito nacional, o cenário de maior pressão inflacionária e alta na taxa de juros se limitará a 2023 e que os índices entrarão em nova trajetória de queda a partir de 2024, como preveem as principais casas de análise econômica do país. Adicionalmente, assume-se que o governo conseguirá fazer as reformas estruturais e privatizações necessárias para a saúde das contas públicas do país.



11. Consultores envolvidos no estudo

11. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

**DIOGO CANTERAS***Sócio-fundador*

Liderou mais de 500 estudos de mercado, no Brasil e no exterior. Idealizador e gestor do principal fundo de investimento imobiliário em hotelaria da América Latina. Foi diretor de desenvolvimento do Caesar Park e da Atlantica Hotels. Lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Hoteleiros na FGV durante 8 anos. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil. É um dos consultores mais influentes do setor hoteleiro latino-americano. Coordenador do Conselho Consultivo do Manual de Melhores Práticas para os Hotéis de Investidores Pulverizados do SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP e pós-graduado em Administração de Empresas pela FGV.

+30 anos de experiência

+ 500 estudos

Formação



Insper

**CRISTIANO VASQUES ****Sócio*

Liderou mais de 300 estudos de mercado, no Brasil e no exterior, inclusive projetos de planejamento turístico estadual e local. Atua na HotelInvest desde 2001. Em 2007, ajudou a estruturar e a implementar o Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest. Coordenou equipes multidisciplinares de consultoria em projetos de planejamento turístico participativo no âmbito do PRODETUR/BID, nos estados da Bahia e do Maranhão. Colunista fixo da revista Hotelnews e professor do curso de desenvolvimento hoteleiro organizado pelo SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP, com especialização em *Advanced Hotel Real Estate Finance* pela Cornell University e em Gestão Estratégica de Turismo e Hotelaria pela FGV

+20 anos de experiência

+ 300 estudos

* Responsável Técnico

INFORMAÇÃO INCLUÍDA

11. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO



KAREN MARIANO

Gerente

Profissional com 15 anos de experiência, sendo metade destes na área de consultoria em investimento hoteleiro, atuando em projetos turístico-imobiliário, viabilidade econômico-financeira, *valuation*, conceituação de produto e seleção e negociação de operadoras. A outra metade de sua carreira foi dedicada ao conhecimento e entendimento dos principais destinos de turismo ao redor do mundo, tanto do ponto de vista de oferta de hospedagem quanto de atrativos turísticos, desde países como Brasil e Estados Unidos até países localizados na Europa, África e Ásia. Adicionalmente, já atuou no setor operacional da maior rede hoteleira presente no Brasil (Accor) e na área de contabilidade para hotéis no estado de São Paulo. Formada no MBA executivo com foco em Gerenciamento de Projetos na FGV, possui especialização em Finanças pela Saint Paul Business School e é graduada em Hotelaria pelo Senac.

15 anos de experiência

+ 105 estudos

Formação



MARIANA CASELLI

Analista

Profissional com seis anos de experiência em diferentes áreas da HotelInvest. Iniciou sua carreira na hotelaria através da gestão de ativos hoteleiros da carteira de *Asset Managment* dentro da HotelInvest e posteriormente assessorando a gestão estratégica do Fundo Maxinvest, administrado pelo BTG. Recentemente integrou a equipe de consultoria da HotelInvest, auxiliando na

elaboração de estudos de viabilidade econômico-financeira, *valuation* e estudos de mercado. É graduada em Hotelaria pelo Senac, com curso de Finanças pela Saint Paul Business School.

6 anos de experiência

+ 5 estudos

11. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

Estudos realizados pela HotelInvest nos últimos três anos

- Resort – Interior – SP
- Hotel econômico – Canela – RS
- Hotel econômico – Gramado – RS
- Hotel econômico – Gramado – RS
- Hotel *midscale* – Gramado – RS
- Hotel *midscale* – Gramado - RS
- Hotel *midscale* – Gramado - RS
- Hotel *midscale* – Gramado - RS
- Hotel *midscale* – Gramado - RS
- Hotel *midscale* – Gramado - RS
- Hotel *upscale* – Gramado – RS
- Hotel *upscale* – Gramado - RS
- Hotel *upscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *midscale* - Rio Grande – RS
- Hotel *midscale* – Bento Gonçalves - RS
- Hotel *midscale* – Bento Gonçalves - RS
- Hotel *midscale* – Porto Alegre - RS
- Hotel *midscale* – Porto Alegre - RS
- Hotel *upscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel proposto econômico – Pontal do Paraná – PR
- Hotel *upscale* – Salvador – BA
- Hotel proposto *upscale* – São Paulo – SP
- Hotel proposto *upper midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel proposto econômico – Canoas – RS
- Hotel proposto econômico – Brasília – DF
- Hotel proposto *midscale* – Brasília – DF
- Hotel proposto *upper midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel proposto *midscale* – Recife – PE
- Análise viabilidade centro de convenções – São José do Rio Preto – SP
- SNO resort – Florianópolis – SC
- SNO luxo – Preá – CE
- Hotel econômico – São Paulo – SP
- Resort Proposto – Chapada dos Veadeiros – GO
- Hotel *midscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel econômico – Dom Eliseu – PA
- Hotel econômico – Redenção – PA
- Hotel *upscale* – Porto Alegre – RS
- Hotel *upscale* – São José do Rio Preto – SP
- Resort – Aracaju - SE
- Hotel econômico – Cajamar - SP

11. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

- Hotel *upscale* – Rio de Janeiro - RJ
- Hotel *upper midscale* – Porto Alegre - RS
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro - RJ
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro - RJ
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *midscale* – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel *midscale* – Brasília – DF
- Resort *upper midscale* – Brumadinho – MG
- Hotel *upscale* – São Paulo – SP
- SNO – São José dos Campos – SP
- Hotel *upscale* – Península de Maraú – BA
- Hotel econômico – Cascavel – PR
- Hotel econômico – Lucas do Rio Verde – MT
- Hotel luxo – São Paulo – SP
- Hotel *midscale* – Angra dos Reis – RJ
- Hotel econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel luxo – São Paulo – SP
- Hotel econômico – Varginha – MG
- Hotel proposto econômico – Contagem – MG
- Hotel proposto econômico – Manaus – AM
- Hotel proposto supereconômico – Manaus – AM
- Hotel proposto econômico – Porto Velho – RO
- Resort – Águas de Lindóia
- Hotel econômico – Primavera do Leste – MT
- Hotel proposto econômico – Belém – PA
- Hotel proposto econômico – Alta Floresta – MT
- Hotel proposto luxo – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel proposto *midscale* – Poços de Caldas – MG
- Hotel proposto econômico – Aparecida de Goiânia
- Hotel econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel econômicos – Lucas do Rio Verde - MT
- Hotel econômicos – Campo verde – MT
- Hotel econômicos – Porto Alegre do Norte – MT
- Hotel econômicos – Querência – MT
- Hotel supereconômico – Curitiba - PR
- Hotel supereconômico – Curitiba – PR
- Hotel *midscale* – Curitiba - PR
- Hotel supereconômico – Blumenau - SC
- Hotel supereconômico – Foz do Iguaçu - PR
- Hotel econômico - Canoas - RS
- Hotel econômico – Chapecó - SC

11. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO

- Hotel econômico – Londrina - PR
- Hotel econômico – Porto Alegre - RS
- Hotel econômico – Porto Alegre - RS
- Hotel *midscale* – Porto Alegre - RS
- Hotel supereconômico – São Paulo -SP
- Hotel econômico – São Paulo – SP
- Hotel *upscale* – São Paulo - SP



12. Certificação

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

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são impessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há nenhum interesse presente ou futuro por parte da HotellInvest em relação à propriedade estudada nesse relatório, e tampouco há interesses pessoais, com respeito às partes envolvidas;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados;
- Os honorários da HotellInvest por completar esse trabalho não estão vinculados ao desenvolvimento ou apresentação de resultados ou direção específica de desempenho que favoreçam alguma causa específica do cliente, ao fato de se atingir algum resultado estipulado, ou à ocorrência de algum evento subsequente diretamente relacionado ao uso pretendido desse estudo.
- Nos últimos 12 meses, a Benx Incorporadora pagou à HotellInvest a título de remuneração por estudos de viabilidade e assessoria estratégica o montante total de R\$ 55 mil. Desse total, R\$ 30 mil refere-se ao presente estudo de viabilidade.



Diogo Canteras
Sócio-fundador
HotellInvest



13. Glossário

- ADR: Diária média (Average Daily Rate).
- ABIH: Associação Brasileira da Indústria de Hotéis.
- ADIT BRASIL: Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil.
- A&B: Alimentos e Bebidas.
- ASSET MANAGEMENT: Gestão estratégica de ativos.
- BASIC FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- CAP RATE: Taxa de desconto, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio e o seu valor de mercado.
- CONDO-HOTEL: “É o empreendimento aprovado nos órgãos públicos como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para moradia, como também não poderá fazer a cessão de seu uso a terceiros que não seja o gestor hoteleiro, sendo obrigatória a sua participação no pool” (Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados, SECOVI: 2012).
- DEMANDA BASE: Demanda atualmente acomodada pelos hotéis do set competitivo em análise. A demanda base anual é igual ao total da oferta x 365 dias x ocupação média anual do mercado.
- DEMANDA INDUZIDA: Representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como novas grandes empresas, centros de convenções ou megaeventos.
- DEMANDA NÃO ACOMODADA: Refere-se aos indivíduos que não puderam se hospedar na região, pois todos os quartos já estavam ocupados no período que a reserva foi solicitada.
- DEMANDA POTENCIAL: Resultado da soma da Demanda Base, Demanda Induzida e Demanda não acomodada.
- DRE: Demonstração do Resultado do Exercício.
- EBITDA: Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- FAIR SHARE: Fatia ideal de mercado.
- FF&E: Móveis, decoração e equipamentos (Furniture, fixture and equipment).
- FHORESP: Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de SP.
- FOHB: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.
- FUNDO DE REPOSIÇÃO: Taxa para a reposição de ativos e conservação do hotel, calculada com base em um percentual da receita total do empreendimento.
- GOP: Lucro Operacional Bruto (Gross operating profit).
- INCENTIVE FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado.
- IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano.
- OCC: Taxa de ocupação do hotel.

- PIB: Produto Interno Bruto.
- REVPAR: Receita por Apartamento Disponível (Revenue per available room).
- ROI: Retorno Sobre Investimento.
- SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
- SELIC: Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- SWOT: Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.
- TIR: Taxa Interna de Retorno.
- UH: Unidade Habitacional.
- UTILIDADES: Gastos como energia elétrica, gás, combustível gerador e água.



14. Apêndice I – Rentabilidade das partes, com pagamento à vista

No próximo slide apresenta-se a análise de rentabilidade, para pagamento à vista, de todas as unidades disponíveis para venda

No próximo slide serão apresentadas as análises de rentabilidade do V3RSO Parque Global sob a perspectiva do comprador das unidades habitacionais, conforme tabela apresentada na página 40. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda à vista nominal de cada parte ideal de cada unidade habitacional do V3RSO Parque Global, conforme definido pela Benx Incorporadora.**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal da UH):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma a que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um cap rate em termos reais de 0,5% a.m. (6,0% a.a.), índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador de partes ideais de unidades autônomas no condo-hotel.

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

14. APÊNDICE I – RENTABILIDADE DAS PARTES PAGAMENTO À VISTA

À vista, o ROI do comprador será de 11,3% a.a. e 0,9% a.m.
a partir de 2036/2037 e a TIR nominal do comprador será de 10,3% a.a. (36m²)

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (R\$ NOMINAIS)

		Fluxo de caixa do investidor (R\$ nominais)											Rentabilidade do investidor					
Área privativa (m ²)	Investimento total à vista da UH	Resultado operacional + Venda da UH (R\$)											TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2036/2037	ROI mensal 2036/2037
	OS&E + Capital de giro + Afiliação e assessoria + ITBI e emolumentos	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038						
36,00	(1.032.745,38)	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131	10,3%	R\$ 552.048	6,1%	R\$ 614.261	11,3%	0,9%
42,00	(1.204.869,61)	53.017	79.023	96.787	107.683	116.316	120.969	125.808	130.840	136.074	141.517	2.474.652	10,3%	R\$ 644.057	6,1%	R\$ 716.638	11,3%	0,9%
50,00	(1.434.368,58)	63.116	94.075	115.223	128.194	138.472	144.011	149.771	155.762	161.992	168.472	2.946.015	10,3%	R\$ 766.734	6,1%	R\$ 853.140	11,3%	0,9%

Fonte: HotelInvest



15. Apêndice II – Rentabilidade das partes, com pagamento à prazo

No próximo slide apresenta-se a análise de rentabilidade, para pagamento à prazo, de todas as unidades disponíveis para venda

No próximo slide serão apresentadas as análises de rentabilidade do V3RSO Parque Global sob a perspectiva do comprador das unidades habitacionais, conforme tabela apresentada na página 42. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda à prazo nominal de cada parte ideal de cada unidade habitacional do V3RSO Parque Global, conforme definido pela Benx Incorporadora.**
- **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador da parte ideal da UH):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela parte ideal e suas perspectivas de resultado operacional, proporcional à fração ideal da unidade autônoma à que a parte ideal se refere. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um cap rate em termos reais de 0,5% a.m. (6,0% a.a.), índice atualmente adotado no mercado secundário (fonte: Fundo Maxinvest, com base em 250 vendas de apartamentos registradas nos últimos anos).

Com base nesses passos, calculou-se a rentabilidade potencial do comprador de partes ideais de unidades autônomas no condo-hotel.

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

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (R\$ NOMINAIS)

Investimento total a prazo da UH		Fluxo de caixa do investidor (R\$ nominais)											Rentabilidade do investidor					
		Resultado operacional + Venda da UH (R\$)																
Área privativa (m²)	OS&E + Capital de giro + Afiliação e assessoria + ITBI e emolumentos	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038	TIR nominal	VPL nominal	TIR real	VPL real	ROI anual 2036/2037	ROI mensal 2036/2037
36,00	(1.223.046,72)	45.443	67.734	82.960	92.300	99.700	103.688	107.835	112.149	116.635	121.300	2.121.131	8,9%	R\$ 354.858	5,0%	R\$ 445.922	8,9%	0,7%
42,00	(1.426.887,84)	53.017	79.023	96.787	107.683	116.316	120.969	125.808	130.840	136.074	141.517	2.474.652	8,9%	R\$ 414.001	5,0%	R\$ 520.242	8,9%	0,7%
50,00	(1.698.676,00)	63.116	94.075	115.223	128.194	138.472	144.011	149.771	155.762	161.992	168.472	2.946.015	8,9%	R\$ 492.858	5,0%	R\$ 619.336	8,9%	0,7%

Fonte: HotelInvest

QUER LUCRAR COM HOTEL?

hotelinvest

Diogo Canteras

(+5511) 5555.9494
dcanteras@hotelinvest.com.br

Giovanna Alberti

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9487)
galberti@hotelinvest.com.br

Cristiano Vasques

(+5511) 5555.9494
cvasques@hotelinvest.com.br

Mariana Caselli

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9490)
mcaselli@hotelinvest.com.br

Karen Mariano

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9495)
kmariano@hotelinvest.com.br

João Viana

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9491)
jviana@hotelinvest.com.br

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1912

CJ: 17L, SÃO PAULO, SP

WWW.HOTELINVEST.COM.BR