

Estudo de Viabilidade

Ibis - Santa Cruz do Sul

Santa Cruz do Sul | RS
Setembro de 2024

Estudo de Viabilidade
Econômico-Financeira

Termo de entrega

Este objeto trata-se da entrega de estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido no mês de Setembro de 2024, para o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de Santa Cruz do Sul - RS;

O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute, realizada de maneira totalmente independente, não recebendo nenhuma influência interna e/ou externa para a conclusão e coleta dos dados.

A ENINOVA, localizada na Rua Tenente João Cícero, nº47, 7º andar, Boa Viagem, Recife – PE, inscrita sob o CNPJ sob o nº 17.423.926/0001-92 realizou este trabalho com o objetivo de estudar o mercado e a viabilidade econômico – financeira da região para implantação de um hotel na região de Santa Cruz do Sul - RS.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta hoteleira atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório.

Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.



Rubrica do
responsável pelo estudo:

Termo de entrega

A ENINOVA não tem qualquer relação com o projeto em questão, e não participa direta e nem indiretamente com resultado dessa pesquisa, não tem qualquer vínculo ou relação de parceria com nenhum dos sócios e investidores desse projeto, a Eninova não será titular ou tem intenção de adquirir nenhuma unidade objeto da oferta;

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por hotéis do mesmo padrão do analisado. Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da Eninova e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.

A empresa contratante pagou a Eninova o valor fixo de R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais) referente a confecção deste estudo. Nos últimos 12 (doze) meses não houve qualquer outra contratação e/ou remuneração das empresas envolvidas nesse CIC hoteleiro. As informações contidas neste relatório tem consentimento da Eninova para divulgação, desde que mencionada a fonte.

Recife, Setembro de 2024.



Rubrica do
responsável pelo estudo:

METODOLOGIA

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

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



Rubrica do
responsável pelo estudo:

ESTUDOS DESENVOLVIDOS

Hotel Japaratinga - AL - Realizado em Janeiro de 2024	Santa Maria - RS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Camaçari - BA - Realizado em Março de 2024	Dourados - MS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Nova Mutum - MT - Realizado em Fevereiro de 2024	Alta Floresta - MT - Realizado em Novembro de 2024
Ibis Sobral - CE - Realizado em - Janeiro de 2024	Santa Cruz do Sul - RS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Lucas do Rio Verde - MT - Realizado em Novembro de 2023	Vilhena - RO - Realizado em Outubro de 2023
Ibis Caxias - MA - Realizado em Agosto de 2023	Arcoverde - PE - Realizado em Setembro de 2022
Ibis Sorriso - MT - Realizado em Abril de 2023	Luis Eduardo Magalhães - BA - Realizado em Abril de 2023
Ibis Garanhuns - PE - Realizado em Março de 2024	Jequiá da Praia - AL - Realizado em Maio de 2024
Hotel em Campos do Jordão - Realizado em Fevereiro de 2024	Várzea Grande - MT - Realizado em Dezembro de 2024



Rubrica do
responsável pelo estudo:

Equipe Técnica Eninova

Responsável Técnico



Núbio Gadelha Neto

Diretor Executivo

Declaro, nos termos do inciso XIV do Anexo B da RCVM 86, que participei da elaboração deste estudo e que as informações aqui contidas refletem, de maneira fidedigna, as análises e conclusões obtidas a partir dos dados disponíveis, sem qualquer influência indevida de terceiros. Declaro, ainda, que cumpro com as normas e diretrizes aplicáveis ao presente estudo.

Núbio Gadelha Neto, Engenheiro Civil pela PUC- RS, Postgraduate in International Hospitality Management, com vasta experiência na área de Gestão Hoteleira. Nascido literalmente em um hotel, Nubio cresceu imerso no universo da hospitalidade. Com mais de 20 anos de experiência na gestão hoteleira, ele desenvolveu uma paixão intensa por tecnologia e soluções inovadoras para transformar o mercado. Sua jornada o levou a fundar a Eninova, no qual tem construído um ecossistema robusto de soluções voltadas para hotéis, resorts, pousada e empreendimentos de aluguel por temporada



Equipe Técnica Eninova

Equipe Técnica



Ana Paula Santiago
Turismóloga pela UFPE- PE
Diretora de Operações



Danielle Gomes
Turismóloga pela FAFIRE- PE
Gerente de Business
Intelligence



Lucas Henrique
Turismólogo pela UFPE- PE
Supervisor de Operações

Declaro, nos termos do inciso XIV do Anexo B da RCVM 86, que revisei e validei tecnicamente este estudo, assegurando que as metodologias adotadas são adequadas e que as conclusões apresentadas estão fundamentadas em dados consistentes e verificáveis. Declaro, ainda, que não houve qualquer interferência externa que comprometesse a independência deste trabalho.

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Metodologia Aplicada

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

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



Rubrica do
responsável pelo estudo:

1. Apresentação e Dados do Projeto

Santa Cruz do Sul - RS

Rede - Accor

Bandeira - Ibis

Administradora - à definir.

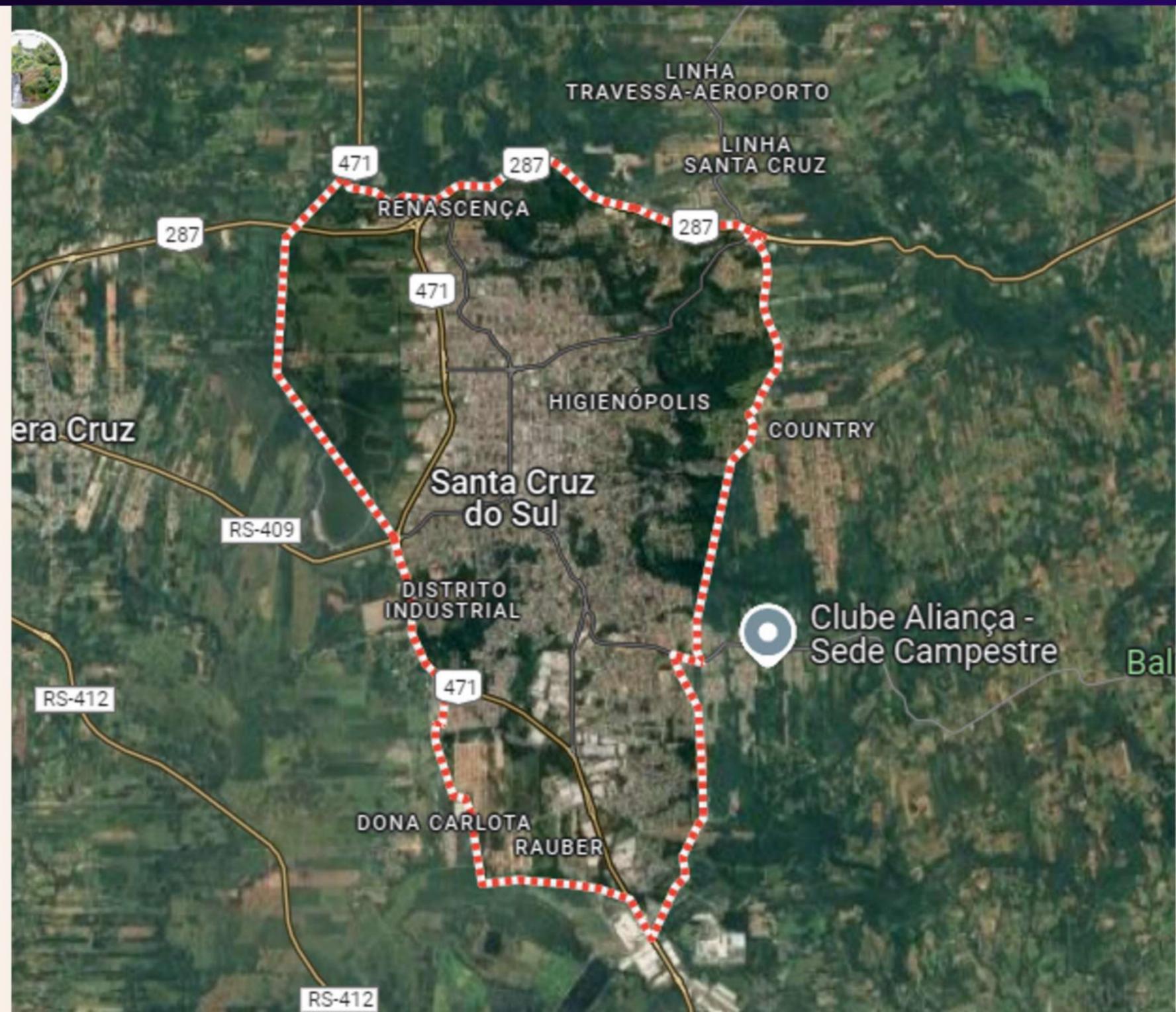
Categoria - Econômico

Uhs - 96 quartos

Tipo de negócio - Venda de Condo-Hotel

Previsão de inauguração - à definir - previsto para 2028.

Este estudo teve como objetivo estudar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do **Ibis Santa Cruz do Sul**, com a projeção para um total de 96 quartos. O projeto foi pensado para a construção de um hotel de categoria econômica, que deverá ser operado com a marca Ibis, cuja propriedade pertence à Accor.



1. Apresentação e Dados do projeto

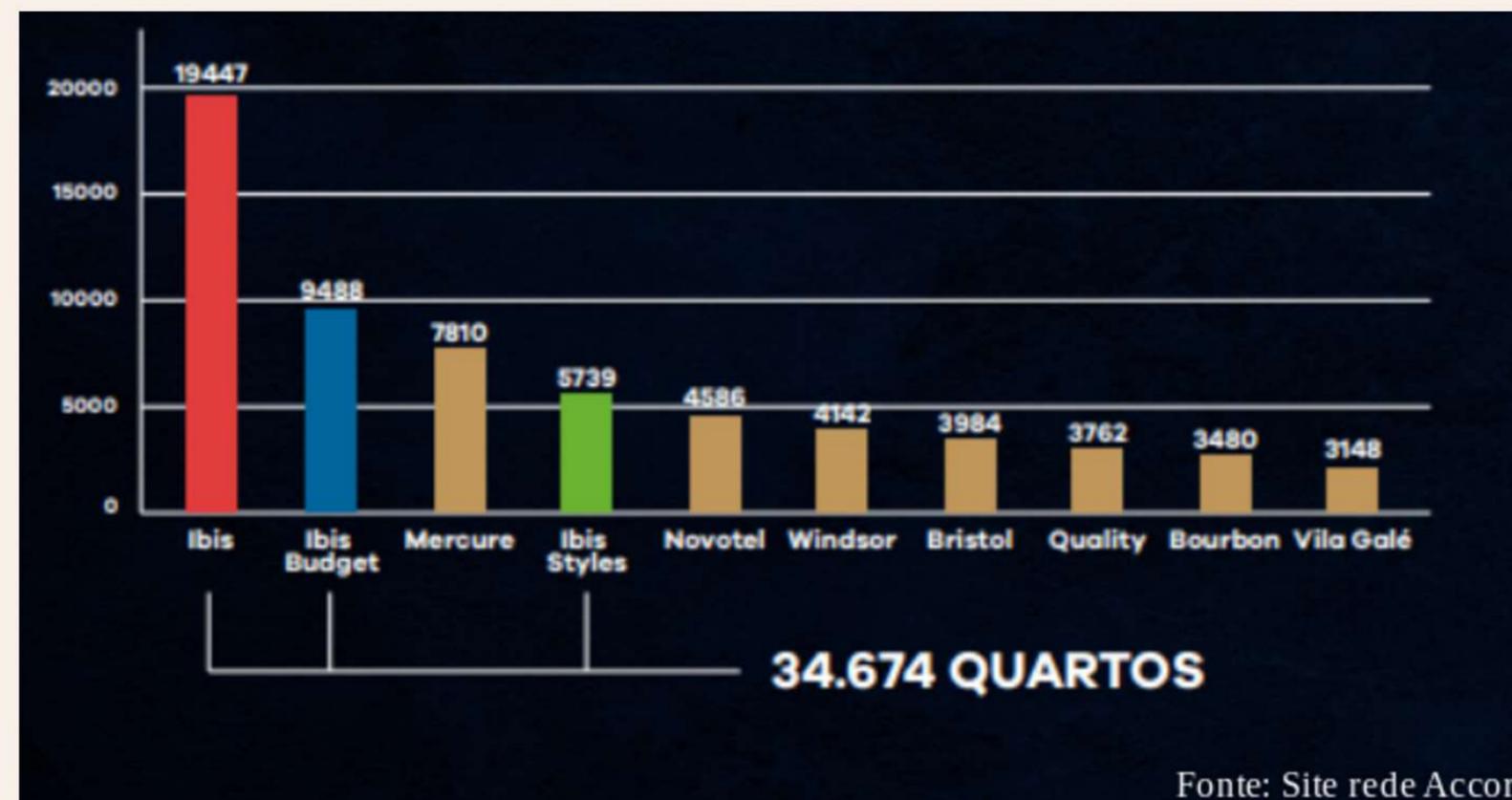
Comentários sobre os critérios de escolha da operadora hoteleira mais adequada para o empreendimento. A escolha da rede hoteleira foi definida levando em consideração os seguintes critérios:

O Ibis Santa Cruz do Sul pertence a rede Accor, de origem francesa, que atua em mais de 110 países com mais de 5.300 hotéis, inaugurando 1 hotel a cada 29 horas no mundo. A posição em hospitalidade lifestyle é uma das categorias de maior crescimento na indústria.

Algumas das marcas da rede são: Sofitel, Fairmont, Grand Mercure, Pullman, Novotel, Adagio, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget, entre outros. Atuando no Brasil, a Accor é dona de 5 das 10 maiores marcas hoteleiras do país, sendo a principal delas a bandeira Ibis Hotel.

A operadora possui 334 hotéis no Brasil, o que representa 3,5 vezes mais hotéis que a 2ª colocada. Além disso, a Ibis é a marca Top of Mind (31% lembram primeiro do Ibis, 18% Hilton, 8% Mercure).

REDE IBIS NO BRASIL



1. Apresentação e Dados do projeto



Força de distribuição:

Através da administração da Accor, o empreendimento terá toda a expertise de uma empresa consolidada no Brasil, e que possui atualmente **17 hotéis da bandeira Ibis presentes no estado do Rio Grande do Sul** em operação, trazendo toda experiência do conhecimento nos canais de vendas e presença nos diversos mercados, elevando bastante a publicidade e conhecimento deste novo produto na região.



ibis Canoas Shopping

4,2/5 All  620 Reviews

O ibis Canoas Shopping é perfeito para a sua estada, seja a negócios ou a lazer. Os quartos são aconchegantes, com wi-fi gratuito e ar condicionado. No restaurante, são...



ibis Porto Alegre Assis Brasil

4,4/5 All  874 Reviews

Localizado na principal avenida de Porto Alegre, o ibis Porto Alegre Assis Brasil está de portas abertas para recebê-lo, seja para uma hospedagem a negócios ou a lazer. Temos...



ibis Porto Alegre Aeroporto

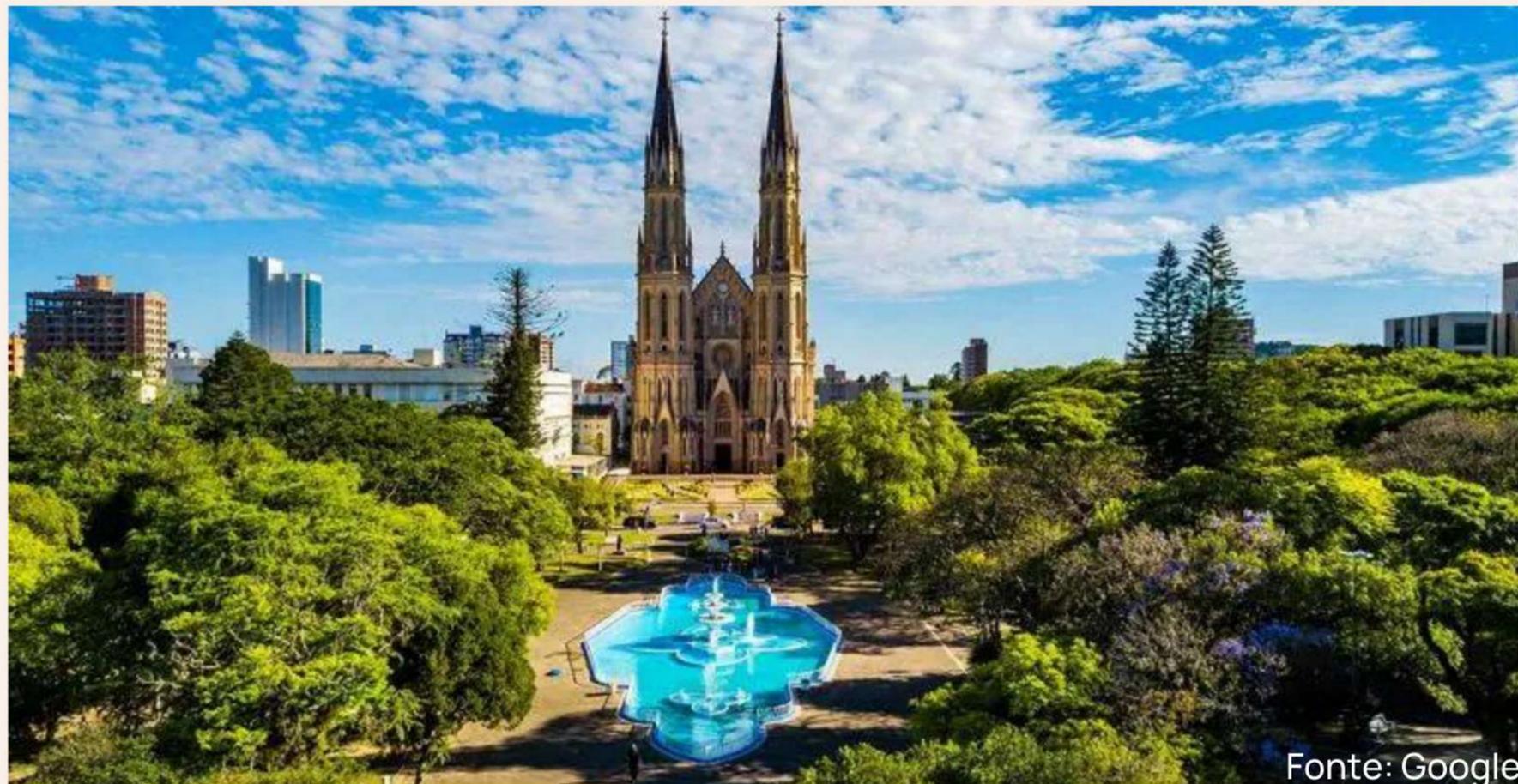
4,5/5 All  2079 Reviews

O ibis Porto Alegre Aeroporto é perfeito para quem precisa de um hotel bem localizado na cidade. Tanto para uma rápida viagem de negócios quanto para passeios. Os...

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Dados socioeconômicos

Santa Cruz do Sul é um município localizado no estado do Rio Grande do Sul, a cerca de 150 km da capital do estado, Porto Alegre. A cidade é conhecida por sua forte tradição cultural, principalmente de origem alemã, e também pela grande produção agrícola. Santa Cruz do Sul possui cerca de 133 mil habitantes conforme dados do IBGE (2022), e uma densidade demográfica de 181,54 habitantes por km², sendo então a cidade mais populosa da microrregião em que está situada e a cidade polo de sua região intermediária e imediata.



Fonte: Google

Sua economia é amplamente baseada no cultivo de tabaco, sendo uma das principais regiões produtoras do Brasil. Além disso, o setor industrial da cidade é bastante desenvolvido, com indústrias relacionadas ao processamento de tabaco, alimentos, bebidas e metalurgia. A cidade se destaca no cenário gaúcho pela diversificação econômica e pela infraestrutura que suporta seu desenvolvimento industrial e agrícola. O comércio e o setor de serviços também apresentam forte presença, devido à sua posição central na região e ao seu papel como polo de saúde e educação, atraindo pessoas de cidades vizinhas para acessar esses serviços.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Dados socioeconômicos

Santa Cruz do Sul pertence à Mesorregião do Centro Oriental Rio-Grandense, situada no centro do estado do Rio Grande do Sul, e é o município mais importante da Microrregião de Santa Cruz do Sul, que engloba 16 municípios. A cidade destaca-se por ser a que possui a maior população e o maior PIB dessa microrregião, sendo um centro econômico e populacional estratégico.

Geograficamente, Santa Cruz do Sul se localiza em uma área de fácil acesso às principais rodovias do estado, o que facilita o escoamento da produção agrícola e industrial. Esse fator contribui significativamente para o desenvolvimento econômico do município, fortalecendo sua inserção nas cadeias produtivas regionais e nacionais.

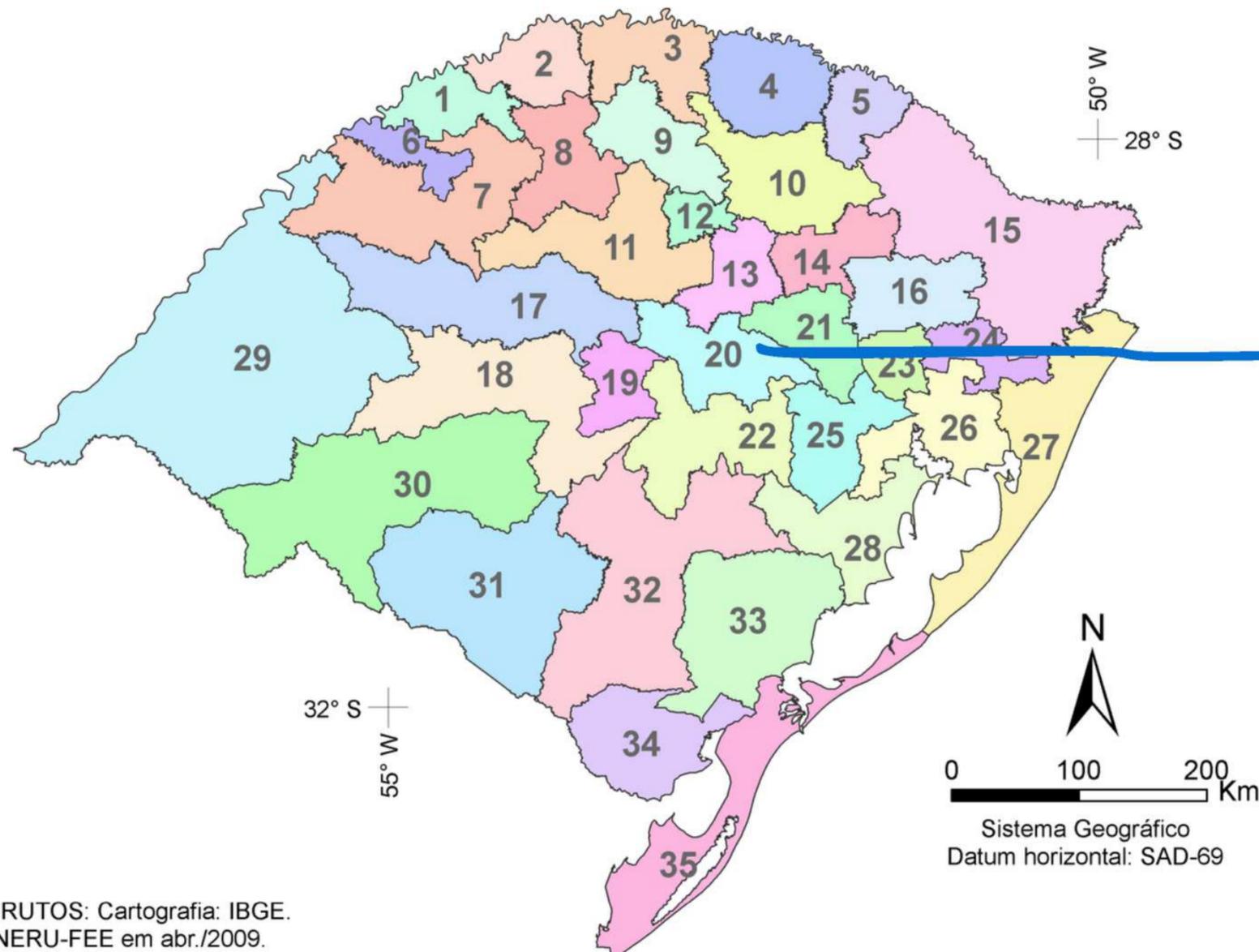
Cidades que compõem a Microrregião - Santa Cruz				
Cidade	População (2022)	% da Região	PIB (2021)	% da Região
Arroio do Tigre	12.058	5%	492.270	4%
Candelária	28.906	13%	1.078.185	8%
Estrela Velha	3.070	1%	197.413	2%
Gramado Xavier	3.304	1%	109.481	1%
Herveiras	2.565	1%	71.142	1%
Ibarama	3.732	2%	112.226	1%
Lagoa Bonita do Sul	2.251	1%	68.914	1%
Mato Leitão	4.859	2%	180.535	1%
Passa-Sete	3.983	2%	132.982	1%
Santa Cruz do Sul	133.230	59%	9.815.170	75%
Segredo	6.009	3%	163.086	1%
Sinimbu	8.578	4%	213.479	2%
Sobradinho	14.226	6%	438.641	3%
Vale do Sol	9.897	4%	272.711	2%
Venâncio Aires	68.763	30%	3.732.029	29%
Vera Cruz	26.710	12%	826.715	6%
TOTAL	226.771	100%	13.073.524	100%

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Microrregiões geográficas (IBGE), Rio Grande do Sul — 2009

Legenda:

- 1 - Santa Rosa
- 2 - Três Passos
- 3 - Frederico Westphalen
- 4 - Erechim
- 5 - Sananduva
- 6 - Cerro Largo
- 7 - Santo Ângelo
- 8 - Ijuí
- 9 - Carazinho
- 10 - Passo Fundo
- 11 - Cruz Alta
- 12 - Não-Me-Toque
- 13 - Soledade
- 14 - Guaporé
- 15 - Vacaria
- 16 - Caxias do Sul
- 17 - Santiago
- 18 - Santa Maria
- 19 - Restinga Seca
- 20 - Santa Cruz do Sul
- 21 - Lajeado-Estrela
- 22 - Cachoeira do Sul
- 23 - Montenegro
- 24 - Gramado-Canela
- 25 - São Jerônimo
- 26 - Porto Alegre
- 27 - Osório
- 28 - Camaquã
- 29 - Campanha Ocidental
- 30 - Campanha Central
- 31 - Campanha Meridional
- 32 - Serras de Sudeste
- 33 - Pelotas
- 34 - Jaguarão
- 35 - Litoral Lagunar



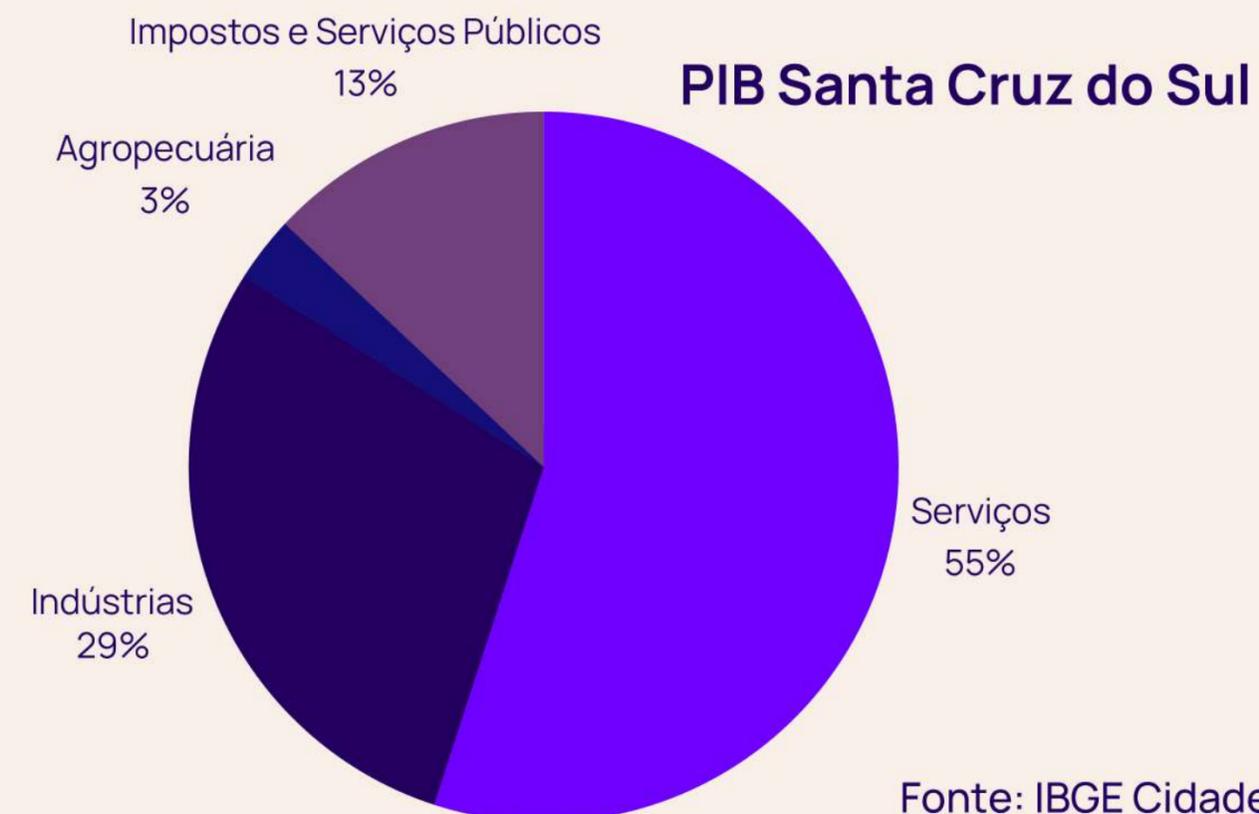
Microrregião de Santa Cruz do Sul no mapa do Rio Grande do Sul.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul- Dados socioeconômicos

De acordo com as informações previamente introduzidas, Santa Cruz do Sul é a cidade mais populosa de sua Microrregião, sendo responsável por 75% das riquezas geradas nesta região e estando em 5ª posição no ranking do PIB Gaúcho. Como pode-se observar, através dos números apresentados abaixo, sua economia é fortemente ancorada nos setores de serviços principalmente, porém, com números relevantes destinados a indústria. No setor de serviços, o poolo de comércio em geral, saúde e educação são os principais responsáveis pela atratividade da movimentação de pessoas de cidades próximas para acessar estes serviços, já no setor industrial, destacamos o Tabaco, Metalurgia, Alimentação, Roupas, Plástico e Borracha como os principais produtos industriais produzidos na cidade.

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS - Santa Cruz do Sul			
PIB		Empresas	
2011	4.845.317	2012	6.546
2021	9.815.170	2022	10.568
TCM*	7,31%	TCM*	4,90%
Pessoal Ocupado		IDH-M	
2012	47.798	2000	0,682
2022	56.999	2010	0,773
TCM*	1,77%	TCM*	1,26%



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul- Dados socioeconômicos

SANEAMENTO BÁSICO

90,3% dos domicílios contam com esgotamento sanitário.

EDUCAÇÃO

98,3% taxa de escolarização

ECONOMIA E RENDA

2,7 salários mínimos é a média do salário dos trabalhadores formais

NEGÓCIOS

18.650 empresas ativas

POSIÇÃO NO RANKING DO PIB GAÚCHO

5º LUGAR

SETORES QUE MAIS CONTRATAM

Serviços
Indústria
Comércio
Construção Civil
Agropecuária

PRINCIPAIS PRODUTOS

Milho	Verdura/legumes
Tabaco	Frutas
Soja	Cana-de-açúcar
Arroz	Batata doce
Mandioca	

SHOPPINGS

Santa Cruz
Germânia
Lisaruth Open Mall
Munchen Open Mall

SAÚDE

3 hospitais
32 postos de saúde
1 unidade de pronto atendimento
139 serviços de atividade médica ambulatorial

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Dados socioeconômicos

De acordo com os dados divulgados pelo **Idese** (índice de Desenvolvimento Socioeconômico) em 2020, Santa Cruz do Sul ocupa a 3ª posição no estado referente a este índice, atrás apenas da capital Porto Alegre e da cidade de Bento Gonçalves, na Serra Gaúcha. No quesito renda, o Idese mostra que a cidade é a 2ª na colocação do ranking gaúcho.

Sobre a **geração de empregos na cidade**, segundo as estatísticas do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o acumulado de vagas fechou em 4.731 entre os meses de Janeiro a Julho de 2023, ficando atrás apenas de Porto Alegre e muito à frente de cidades que costumavam apresentar altas taxas de desenvolvimento, como Canoas e Caxias do Sul.

A **posição estratégica** no mapa do Rio Grande do Sul é um dos fatores determinantes para os empreendimentos com sede em Santa Cruz do Sul e também um fator determinante para os novos investidores, já que a cidade está a apenas 151 km da capital e a 345 km do Porto de Rio Grande, de onde saem os containers de tabaco produzidos na região. Sobre suas rodovias, o grupo espanhol Sacyr assumiu a gestão da Rodovia RSC-287, no trecho de 204 km entre Tabaí e Santa Maria, com a previsão de investimentos que podem chegar a 1,5 bilhão em 2026, incluindo a duplicação da via.

Apesar de ser uma cidade de interior, Santa Cruz reafirma sua **capacidade de inovação e qualificação**, através de cursos, fóruns e eventos profissionalizantes, que fazem com que o nível da mão-de-obra local seja diferenciado, tornando-se assim uma característica positiva para a cidade, diferencial este que é muito lembrado pelos investidores e consumidores.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Empresas e Setor Industrial

O setor industrial em Santa Cruz do Sul é o segundo segmento que mais gera empregos na cidade, ficando atrás apenas do setor do comércio. As 3 maiores empresas da cidade estão ligadas a produção do Tabaco, estas fábricas exportam sua produção para todo o mundo, principalmente para a Ásia e Europa. O tabaco é colhido em toda região sul e 90% dele é trazido e processado nas fábricas da cidade, devido a isso, a cidade não sofre diretamente com as crises econômicas nacionais. Na pandemia, por exemplo, todas as fábricas continuaram funcionando normalmente, ao ponto do PIB da cidade saltar 4 posições no ranking de maiores PIBs do estado (montante de 10,5 bilhões). Podemos citar ao lado as maiores empresas alocadas no município, que contribuem fortemente para as riquezas de Santa Cruz do Sul:



Cadeiras de praia



Indústria de cigarros



Produção de produtos a base de proteína



Produtos na área de saúde e educação



SOUZA CRUZ

Indústria de cigarros



Tabaco e Vaping

- Universal Leaf Tabacos
- Muller Comércio de Alimentos
- Xalingo
- Genésio A. Mendes
- Tabacco House
- Frigorífico Gassen
- Organik Soul Tabacos

- Prime Leaf Export
- Germanl Alimentos
- ATC Tabacco
- Profigen do Brasil
- WMS Supermercados
- Distribuidora Schweickardt

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Incentivos para investimentos

Santa Cruz é uma cidade sinônima de desenvolvimento e oportunidades, e **está entre uma das melhores cidades para se investir e crescer**, segundo uma publicação em 2022 referente ao estudo desenvolvido pela Urban Systems que analisa os maiores polos econômicos nacionais com mais de 100 mil habitantes, Santa Cruz do Sul figura entre os principais destinos para se investir no Brasil, sendo as atividades ligadas a indústria e agropecuária as que mais se destacaram neste cenário.

Abaixo, destacamos os principais incentivos promovidos pela gestão da cidade para quem deseja investir ou empreender em Santa Cruz do Sul:



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Educação

Os índices de educação em Santa Cruz do Sul são bem elevados, o resultado destes bons números é atribuído a uma combinação de fatores, como questões históricas, culturais e econômicas. A taxa de escolarização na cidade é de 98,3%, com cerca de 81 escolas da educação básica até o ensino médio, entre públicas e privadas. Sobre o ensino superior, existem hoje 3 instituições, a Unisc, Uergs e Dom Alberto. No segmento profissionalizante, a cidade possui unidades do Senai, Sesi e Senac, instituições que contribuem de forma significativa para a preparação da mão-de-obra em diferentes áreas, sobretudo para a indústria.

A cidade possui também Escola Agrícolas e programas de formação profissional desenvolvidos por instituições ligadas à indústria do Tabaco, os jovens do campo contam com acesso a cursos e atividades capazes de fazer toda a diferença quando o assunto é sucessão rural.



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Inovação e Teconologia

Santa Cruz está consolidada também no caminho da tecnologia e inovação, a cidade possui o **Gauten Parque de Inovação e Tecnologia**, um complexo que ocupa uma área de 2 mil metros quadrados no Distrito Industrial, com capacidade de acomodar até 40 empresas neste segmento. O complexo foi criado pela prefeitura e é fruto de um investimento na ordem de 5 milhões, representando um grande avanço no setor tecnológico.

Outro investimento que está em fase de implantação é uma nova estrutura promovida pela Universidade de Santa Cruz do Sul, chamada **Cosmo**. A proposta é consolidar um ambiente com 6 mil metros quadrados para proporcionar ações colaborativas com foco no desenvolvimento de novos negócios. O investimento é de 45 milhões de reais e a previsão é de conclusão em 2026. Eventos na área de tecnologia também acontecem anualmente na cidade, consolidando o município nesta importante temática mundial de inovação e tecnologia.



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Infraestrutura

A infraestrutura de mobilidade urbana de Santa Cruz do Sul é bem estruturada e planejada, garantindo a circulação eficiente de veículos e pedestres dentro do município e facilitando o deslocamento para outras regiões. A cidade é cortada por importantes rodovias estaduais e federais, o que a conecta a outros centros urbanos e é essencial para o transporte de mercadorias e a movimentação de pessoas. Ao circular pela cidade, é fácil perceber que suas ruas são completamente pavimentadas e sinalizadas, além de limpas, com muitas faixas de pedestres, sinalização eletrônica com calçadas largas e com rampas para cadeirantes. A locomoção pela área central da cidade, tanto de carro como a pé é bem fácil, devido as ruas terem quadras bem definidas. Sobre o comércio e serviços, é possível encontrar grande variedade, principalmente nas redondezas entre a Praça da Bandeira e Praça Getúlio Vargas, que é onde se concentra a maior quantidade de lojas. Há supermercados, lojas de departamento, restaurantes, e farmácias, assim como as redes: Havan, Magazine Luiza, Atacadão, Supermercado Nacional, Hering, Renner, Natura, O Boticário, Copenhagen, MC Donalds, Subway, Royal Trudel, todos os principais bancos, dentre outras marcas.



Rua Mal. Floriano

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Shopping Santa Cruz: Shopping pequeno, sem grandes lojas. Possui caixa 24h, playground e cinema além de uma praça de alimentação com cerca de 8 opções de restaurantes. É o shopping mais tradicional da cidade.



Shopping Germânia: O menor dos três e com mais da metade das lojas ainda fechadas. Possui um supermercado, três restaurantes e algumas lojas de conveniência.



Showroom Munchen Open Mall & Residence: É um complexo de 6 prédios onde no térreo possui algumas lojas de departamento e restaurantes e nas torres algumas salas comerciais e moradias. O empreendimento é bem novo.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do responsável pelo estudo:

COMPLEXO LAGO DOURADO: É MAIS LAZER PARA SANTA CRUZ DO SUL!

COMPLEXO
Lago Dourado



Informativo sobre o Projeto do Governo no Lago Dourado que está sendo executado com o objetivo de proporcionar lazer, esporte e diversão aos moradores e visitantes da cidade.

No entorno do maior reservatório artificial de água do Município está nascendo a mais esperada obra de lazer dos santa-cruzenses. O **Complexo Lago Dourado** contará com ampliação da pista de caminhada e de ciclismo, quadras poliesportivas, campos de futebol, quiosques com churrasqueiras, áreas de estacionamento, pista de skate e de bicicross, play-molhado e uma escola de educação ambiental.

O projeto de instalação do **Complexo Lago Dourado** é um programa do Governo Municipal e tem por objetivo proporcionar, aos munícipes e visitantes, momentos de lazer, opções de esporte e diversão, promovendo o bom relacionamento do homem com a natureza, respeitando a utilização fundamental do **Lago Dourado**: o abastecimento de água.



ENTENDA MAIS SOBRE O QUE ESTÁ ACONTECENDO NO LAGO DOURADO. **A SUPERVISÃO AMBIENTAL DA OBRA É NOSSO COMPROMISSO!**

Com o objetivo de preservar a qualidade ambiental, o projeto de instalação do **Complexo Lago Dourado** executa uma série de atividades que visam contemplar o efetivo controle ambiental sistemático das obras e as premissas estabelecidas na Licença Ambiental, como a execução dos **PROGRAMAS DE CONTROLE AMBIENTAL**, os quais têm a função de minimizar e compensar os impactos da obra.

Para mitigar os impactos sobre a fauna local, devido à movimentação de veículos, máquinas e de pessoas, movimentação de solo e supressão vegetal, durante toda fase de instalação do **Complexo Lago Dourado** será executado o **Programa de Afugentamento e Resgate da Fauna**, o qual promoverá o deslocamento dos animais para locais seguros.

Também garantiremos a integridade genética das espécies vegetais identificadas como prioritárias para conservação, espécies raras, ameaçadas de extinção ou endêmicas, através do **Programa de Resgate de Germoplasma**. Todo o processo de manejo da vegetação será monitorado por técnicos especialistas, garantindo apenas o corte da vegetação licenciada, através do **Programa de Controle de Supressão Vegetal**.

Para mitigar os impactos dessa supressão, o **Programa de Compensação Ambiental** garantirá a reposição florestal através do plantio de mudas nativas e da compensação por área equivalente à desmatada.

É fundamental zelarmos pela preservação dos recursos naturais, como a água e o solo, por isso serão executados os programas de **Controle de Processos Erosivos**, de **Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Efluentes Líquidos** e de **Controle da Qualidade dos Recursos Hídricos**.

Através do **Programa de Educação Ambiental** iremos difundir o conhecimento sobre a valorização dos recursos naturais, visando à compreensão da necessidade de preservação da biodiversidade e estimulando o exercício da cidadania, por meio de visitas guiadas no local.

Por fim, através do **Programa de Comunicação Social** iremos, de forma transparente e abrangente, disseminar as informações sobre as etapas de execução relativas ao projeto de instalação do **Complexo Lago Dourado**.

TRANSTORNO MOMENTÂNEO

Durante a fase de obras, alguns contratempos serão necessários, pois a instalação do empreendimento requer circulação de trabalhadores, maquinários e veículos no local e entorno. Além do ruído das máquinas, podem ocorrer períodos de lentidão e possíveis bloqueios no trânsito. **Contamos com sua compreensão.**

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Turismo e Eventos

Analizando a cidade do ponto de vista de seus atrativos turísticos, percebe-se que os eventos são os que mais atraem turistas e visitantes. A cidade possui vários pontos de lazer na cidade, como o Parque da Oktoberfest que fica bem no centro da cidade e tem várias opções de lazer, como quadra de basquete, pista de skate e um ginásio de esportes e um centro de convenções recém inaugurado, onde toda a sua estrutura fica aberta para utilização da população. Fora o parque da Oktoberfest, a cidade dispõe de outras praças menores com bancos e brinquedos infantis, como a praça da Bandeira, praça Getúlio Vargas e o Skatepark. A cidade também possui um campo de golf com 18 buracos, muito utilizado pelos empresários. Investimentos em Calçadão, Autódromo, e outros pontos turísticos da cidade são sempre feitos. O Complexo do Lago Dourado, cujo material foi citado na página anterior deste estudo, também é um importante equipamento que está sendo executado pelo município, com objetivo de proporcionar mais um espaço de lazer para população local e visitantes.

Os eventos são responsáveis por atrair a maior quantidade de visitantes, em entrevista com Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo da Cidade de Santa Cruz do Sul, Cesar Antônio Cechinato, percebe-se que há grande empenho da Secretaria em captar os eventos para a cidade, inclusive entre os meses de Dezembro à Janeiro, que é o período de menor demanda na cidade no momento, justamente com o propósito de trabalhar a sazonalidade. Os maiores eventos da cidade hoje são: Festa das Cucas, Oktoberfest, Enart, Eventos no Autódromo e Expoagro Afubra, que acontece no município vizinho de Rio Pardo. Existe um calendário disponível no site da prefeitura, além de materiais impressos que são disponibilizados em pontos na cidade e distribuídos nas recepções dos hotéis.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do responsável pelo estudo:

Santa Cruz do Sul - Turismo e Eventos

Mapa Turístico de Santa Cruz do Sul



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do responsável pelo estudo:



Vista do Parque Santa Cruz



Catedral São João Batista



Monumento ao imigrante

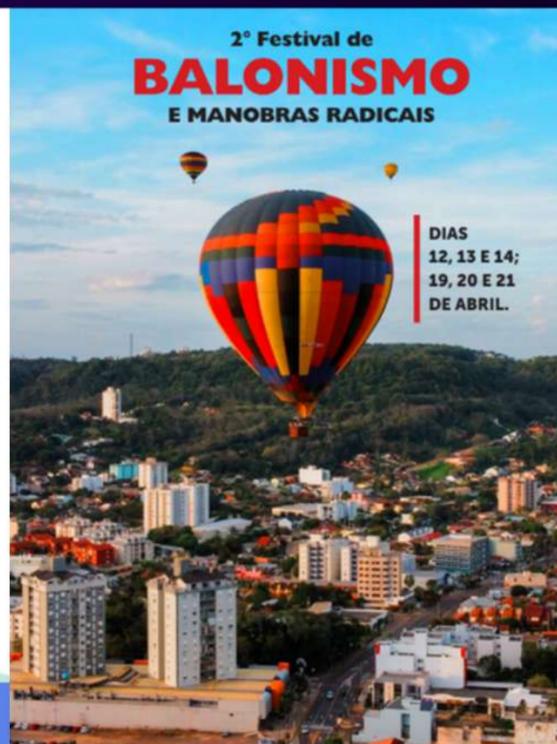


Parque da Gruta



Parque da Ocktober Fest

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Calendário dos principais Eventos - Santa Cruz do Sul	
Mês	Evento
Fevereiro	Bailinho Borges
	Carnaval de rua
Março	Festival da Cerveja Gaúcha
Abril	2º Festival de Balonismo e manobras radicais
	Feira literária Internacional de Santa Cruz
Junho	Festival Santa Cruz de Cinema
	Festa das Cucas
Julho	Festa do Dia do Colono e do Motorista
Agosto	2º Gauten Summit
Outubro	39ª Oktoberfest e Feirasul
Novembro	Procissão das Criaturas e Comic Sul
Dezembro	Christkindfest

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul

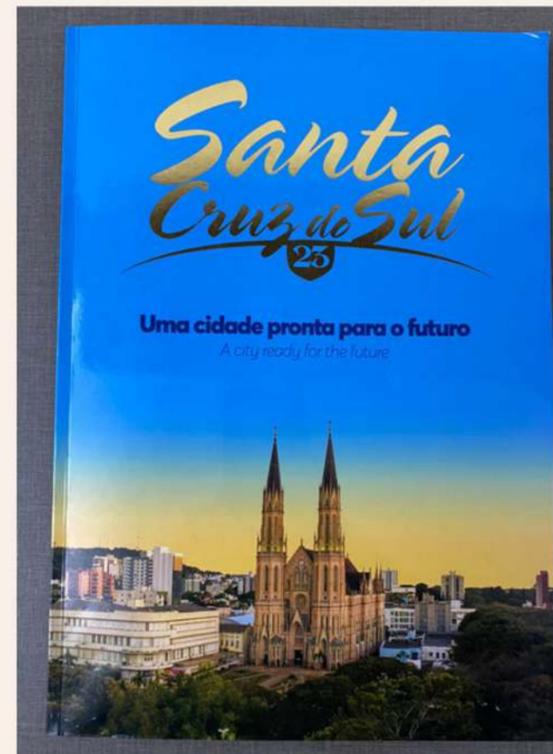
Santa Cruz do Sul - Dados socioeconômicos

A Prefeitura da cidade de Santa Cruz do Sul possui uma estrutura de gestão municipal bem estruturada na cidade, no que diz respeito às Secretarias de Desenvolvimento e Turismo, com foco na atratividade de novos negócios. Em visita a cidade, a equipe da Eninova teve a oportunidade de coletar materiais que são fundamentais para decisão das pessoas que desejam investir, empreender ou ainda levar eventos à cidade, são eles:



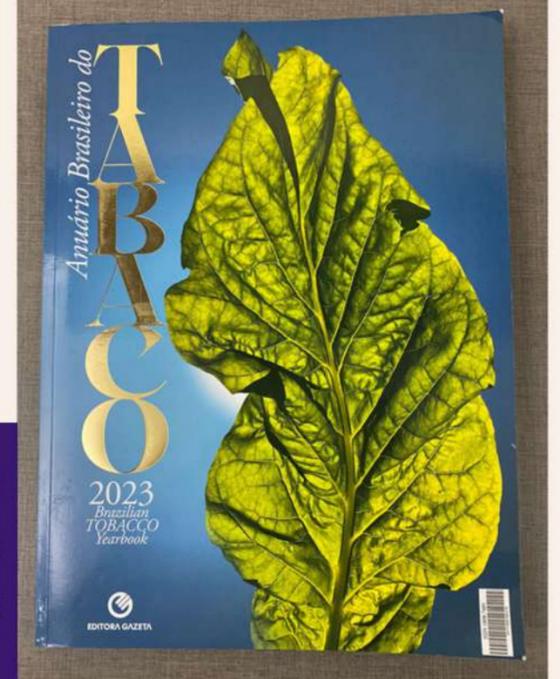
Calendário de Eventos da cidade, que é disponibilizado em formato impresso e também tem forte divulgação pelo site e redes sociais da prefeitura

Encarte todos em Inglês com o resumo de apresentação da cidade, falando sobre os números positivos e as vantagens de investir em Santa Cruz do Sul



Material completo sobre a cidade, sendo apresentado em 2 idiomas (Inglês e Português), mostrando principalmente a cidade como uma excelente opção de moradia e investimento, devido a sua prosperidade, crescimento e qualidade de vida.

Material específico e bastante completo falando sobre o setor do Tabaco na cidade, chamado de "Anual Brasileiro de Tabaco", material este que é atualizado todos os anos.



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Vias de Acesso

As principais vias de acesso a Santa Cruz do Sul, cidade localizada no Vale do Rio Pardo, são:

1. BR-471

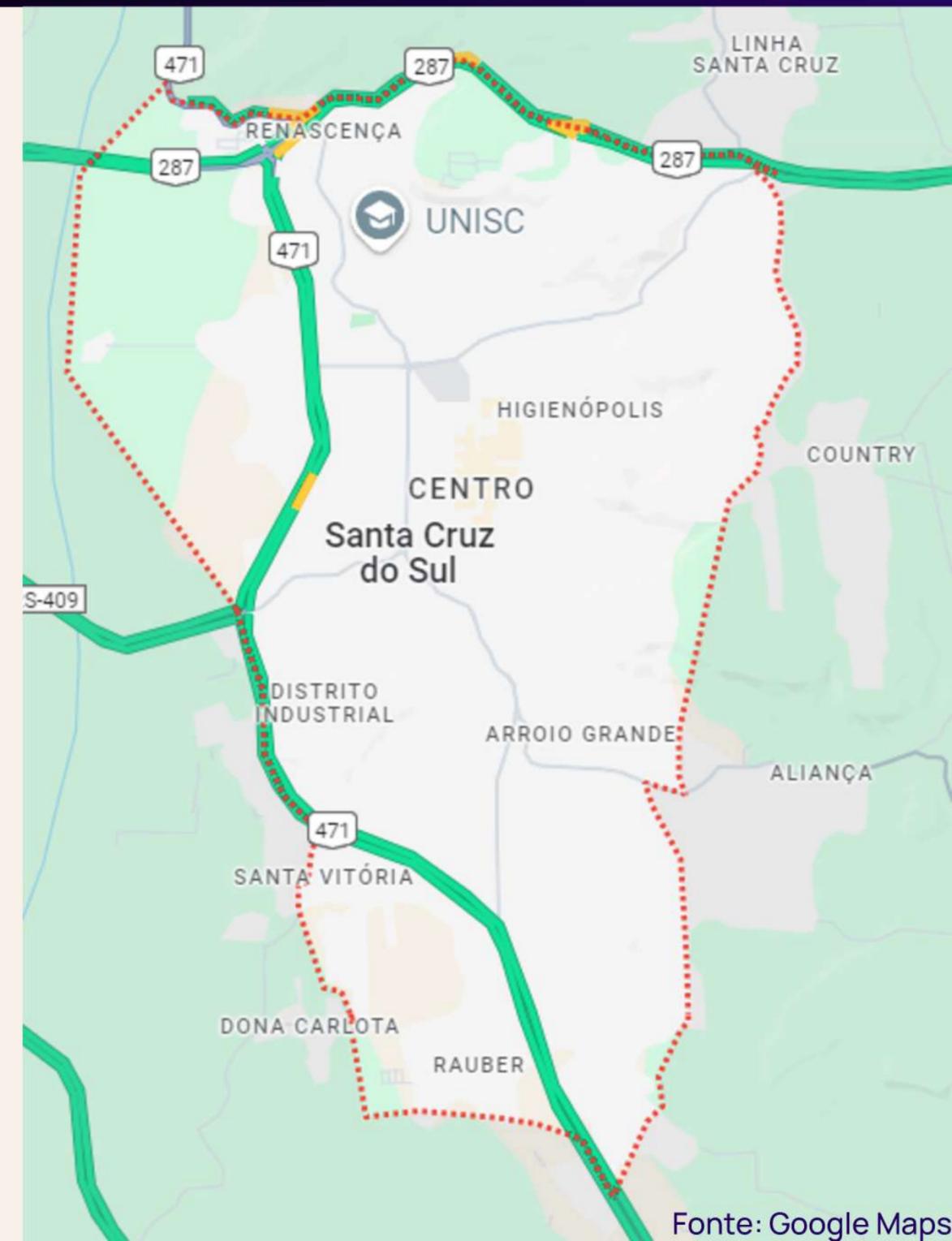
- Descrição: É uma das principais rodovias que ligam Santa Cruz do Sul ao restante da região. A BR-471 conecta a cidade com municípios vizinhos e segue em direção ao sul do estado, passando por diversas cidades e áreas rurais. Além de facilitar o acesso à cidade, é uma via estratégica para o escoamento da produção agrícola e industrial da região.

2. RS-287

- Descrição: A RS-287 é uma rodovia estadual que conecta Santa Cruz do Sul a Porto Alegre e a outras cidades importantes do estado, como Venâncio Aires e Cachoeira do Sul. É a via mais utilizada para quem vem da capital e do centro-norte do estado, sendo fundamental para o transporte de pessoas e mercadorias. É uma via de intenso fluxo, especialmente em períodos de eventos como a Oktoberfest.

3. RS-409

- Descrição: A RS-409 liga Santa Cruz do Sul ao município vizinho de Vera Cruz e a outras cidades menores da região. Essa rodovia é importante para o deslocamento local e o acesso a regiões rurais e urbanas próximas.



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Rodoviária

A Rodoviária de Santa Cruz do Sul é um importante ponto de conexão no transporte rodoviário. Localizada em uma área de fácil acesso e próxima ao centro da cidade, a rodoviária desempenha um papel fundamental no fluxo de passageiros, conectando Santa Cruz do Sul a diversos municípios e a capitais, como Porto Alegre.

Movimentação de Passageiros

A rodoviária registra uma movimentação considerável de passageiros, com destaque para o aumento de fluxo em períodos de grande demanda, como feriados e eventos importantes na cidade, como a Oktoberfest. Durante esse evento, que atrai milhares de turistas de diferentes partes do Brasil, a rodoviária experimenta um aumento significativo no número de embarques e desembarques, especialmente de turistas vindos de cidades próximas e da capital, Porto Alegre.

Nos períodos regulares, o fluxo de passageiros é sustentado principalmente pelo turismo de negócios e pela população local que utiliza os ônibus para deslocamentos intermunicipais.



Principais Empresas e Destinos

A rodoviária é atendida pelas seguintes empresas de transporte: Expresso São João, Unesul e Planalto. Essas empresas oferecem linhas regulares tanto para destinos de curta e média distância, como as cidades vizinhas ou trajetos mais longos, como Porto Alegre e a Serra Gaúcha. Além disso, há linhas para outros estados em determinadas épocas do ano, o que amplia a conectividade de Santa Cruz do Sul com outras regiões do Brasil.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Aeroporto

Santa Cruz do Sul não possui aeroporto com capacidade de receber voos comerciais das principais companhias aéreas, portanto, a cidade é atendida por principalmente pelo Aeroporto de Santa Maria, que fica a 133 km da cidade, ou ainda pelo Aeroporto de Porto Alegre, situado a 151 km. **O Aeroporto de Santa Maria** teve sua gestão municipalizada em 2015 e desde 2017 ele passou a ser gerido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico. o município é responsável pelo terminal e a pista é de responsabilidade militar. O terminal já recebeu um investimento de mais de 1,2 milhões de reais para melhorar a operação, já que antes não contava sequer com ar-condicionado.

Atualmente, duas companhias aéreas operam no aeroporto: a Azul e a VoePass. Devido aos alagamentos recentes ocorridos no Rio Grande do Sul, atualmente estão disponíveis apenas voos para Florianópolis e São Paulo, com a promessa de que os voos para Porto Alegre retornarão em breve. A Azul possui na cidade três voos semanais para São Paulo. A companhia aérea Latam foi contatada e solicitou mais voos para conectar a região a São Paulo, no entanto, a restrição é a capacidade da pista, que não suporta aeronaves de maior porte. A Latam manifestou interesse em adicionar voos se a pista for adequadamente ampliada.

Existe uma carta de intenção da Gol para operar mais voos, mas a pista precisa dobrar seu índice de resistência, o que exige uma grande obra financiada por recursos federais, um objetivo a médio prazo. Durante os alagamentos, o CEO da CVC entrou em contato para discutir a implementação de voos para Porto Seguro, mas a limitação da pista impediu a realização do plano.

Atualmente, está em andamento a duplicação da Rodovia 287, a principal via de acesso ao aeroporto, com o objetivo de melhorar o fluxo de tráfego.

Fonte: Pesquisa de campo Eninova



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Cruz do Sul - Aeroporto

O **Aeroporto Internacional Salgado Filho**, localizado em Porto Alegre, é o principal aeroporto da região sul do Brasil e desempenha um papel vital na movimentação de passageiros e cargas no país. Como um dos maiores aeroportos em termos de fluxo de passageiros e operações aéreas no Brasil, ele conecta a capital gaúcha a diversos destinos nacionais e internacionais, consolidando-se como um importante hub de transporte aéreo.

O aeroporto atende a uma média anual de cerca de 7 milhões de passageiros. Esse número reflete a importância do aeroporto como ponto de entrada e saída para a região sul, com um fluxo constante de viajantes a negócios, turistas e moradores locais. A movimentação de passageiros no aeroporto é caracterizada por uma alta demanda para destinos domésticos, como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, e capitais do nordeste, mas também por voos internacionais diretos para países como Argentina, Uruguai e Portugal.

Nos últimos anos, o Aeroporto Salgado Filho passou por um processo de modernização e ampliação para aumentar sua capacidade e melhorar a experiência dos passageiros.

Com as recentes cheias no estado do Rio Grande do Sul, o Aeroporto ficou fechado por meses, o que representará uma queda significativa na movimentação de passageiros no ano de 2024.



2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Santa Maria e Caxias do Sul - Movimentação Aeroportos

Movimentação de Passageiros - Aeroporto de Santa Maria (SBSM) Santa Maria/RS

Passageiros	59.183	44.658	32.624	31.486	32.300	33.687	9.411	26.194	31.900	45.294
Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

Crescimento
Médio:
-2,63%

Movimentação de Passageiros - Aeroporto Salgado Filho (SBPA) Porto Alegre/RS

Passageiros	8.344.696	8.256.632	7.564.897	7.928.476	8.309.416	8.303.510	3.431.568	4.539.460	6.621.837	7.530.015
Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

Crescimento
Médio:
-1,62%

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

Considerações

A partir da análise das tendências e perspectivas macroeconômicas da cidade de Santa Cruz do Sul, identifica-se oportunidades para o investimento na região. O município configura-se como uma cidade polo de sua região, atendendo diretamente a cerca de 16 municípios vizinhos, está situado a apenas 151 km da capital do estado do Rio Grande do Sul e possui um PIB com taxa de crescimento bastante positiva. A cidade possui um excelente Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,784 e um alto índice de escolaridade, ocupando assim a 2ª colocação no ranking gaúcho no indicador Indese (Índice de Desenvolvimento Socioeconômico).

O PIB de Santa Cruz do Sul possui maior destaque nos setores de serviços e da Indústria, sendo as empresas ligadas a produção do Tabaco as que mais possuem relevância no cenário econômico, já que 90% de todo o Tabaco que é colhido na região Sul do Brasil é trazido e processado nas fábricas da cidade. O setor de tecnologia é uma área amplamente contemplada na cidade, existe hoje um complexo na cidade destinado a sediar empresas neste segmento e o calendário de eventos da cidade também contempla um evento grandioso neste setor, o chamado Gauten Summit. O setor de turismo tem uma relevância significativa quando o assunto é a atratividade a partir de seus pontos turísticos, no entanto, o segmento de eventos, possui um calendário bem estruturado, com eventos fixos uma total atenção da Secretaria de Desenvolvimento em suas divulgações e na captação de mais eventos, principalmente tentando alocá-los em meses de menor demanda na cidade, para trabalhar a sazonalidade. A infraestrutura básica da cidade vem sendo atendida, ao trafegar pelo município percebe-se o zelo no cuidado público pelas ruas, calçadas e praças.

Sobre mobilidade, a cidade possui um aeroporto de pequeno porte que não opera com voos comerciais, portanto, depende da malha aérea de municípios vizinhos, como Santa Maria e Porto Alegre. Sobre a malha rodoviária, existem algumas linhas que operam em viagens interestaduais, além disso, transportes alternativos são facilmente encontrados.

2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do
responsável pelo estudo:

Considerações

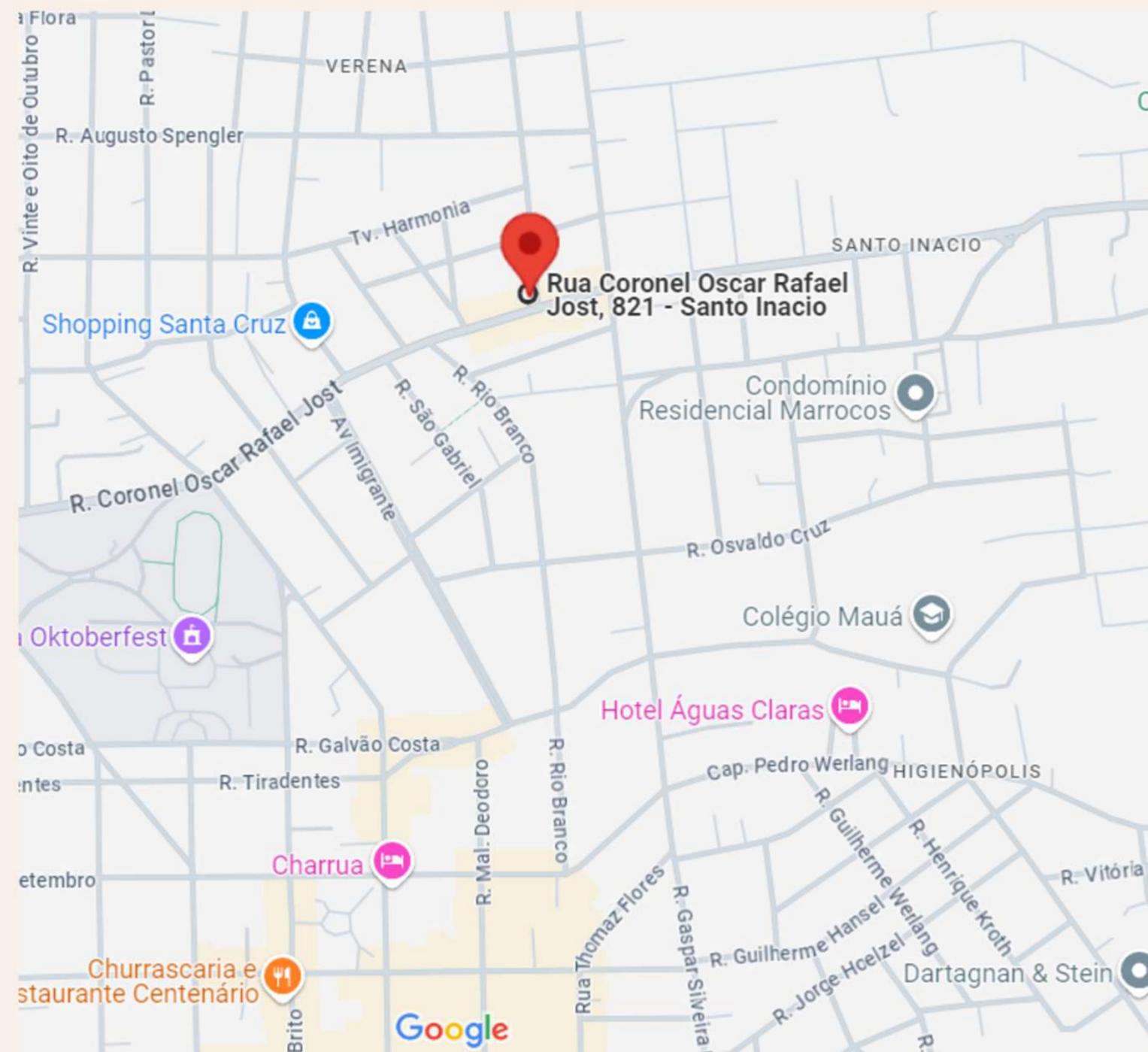
Por fim, percebemos uma boa estruturação da equipe da Secretaria de Turismo e de Desenvolvimento na cidade, no que diz respeito à organização das informações relacionadas à cidade e também na atuação na promoção do destino, com posse de materiais de divulgação de eventos, apresentação da cidade e apresentação do setor produtivo do Tabaco, que é a principal força motriz de Santa Cruz do Sul.

3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Macrolocalização

O terreno fica localizado no centro da cidade, na Rua Coronel Oscar Rafael Jost, que dá acesso direto a principal entrada da cidade, na rotatória com saída/entrada para quem vai ou vem de Porto Alegre. Atualmente há um estabelecimento em funcionamento no local, uma pastelaria. O terreno está a aproximadamente 1,5km de distância do centro mais comercial da cidade, que seria nas proximidades da Rua Mal. Floriano, onde estão reunidos todos os tipos de comércio, como bancos, lojas de departamento, farmácias, mercados e restaurantes, contudo, próximo do terreno existem algumas opções mais próximas com acesso a pé, como o Shopping Santa Cruz, por exemplo, onde não há grandes lojas, mas tem opções de restaurantes, banco 24h, lojas de departamento, playground e cinema para entretenimento. Com relação aos concorrentes diretos, o terreno não é o melhor localizado, mesmo assim levando em consideração as distâncias, ele não fica longe do centro.

Os hotéis que compõem a cesta competitiva estão a uma distância máxima de 2km do terreno em estudo, portanto, a região em que o hotel pretende estar situado é propícia para atividade hoteleira.



3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Microlocalização

O terreno está situado no bairro de Santo Inácio, em um raio de 500 metros é possível ter acesso a Farmácia, ao Shopping Santa Cruz, Supermercados e Cafeterias. A uma distância até 2 km podemos encontrar outros shoppings, postos de gasolina e caixas eletrônicos. A região em que o terreno está localizado não é tão distante do Centro, porém, possui características mais residenciais.

Ponto de interesse (a partir do terreno)	Distância	Tempo de carro
Farmácia	190 m	2 min
Shopping Santa Cruz	400 m	1 min
Supermercado	500 m	2 min
Cafeteria	550 m	1 min
Posto de Gasolina	600 m	2 min
Shopping Germânia	1,1 km	3 min
Showroom Munchen Open Mall & Residence	1,5 km	4 min
Caixas eletrônicos	1,8 km	5 min
Hospital	2,3 km	7 min
Estação Rodoviária de Santa Cruz do Sul	3,1 km	4 min



3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança



Rubrica do responsável pelo estudo:

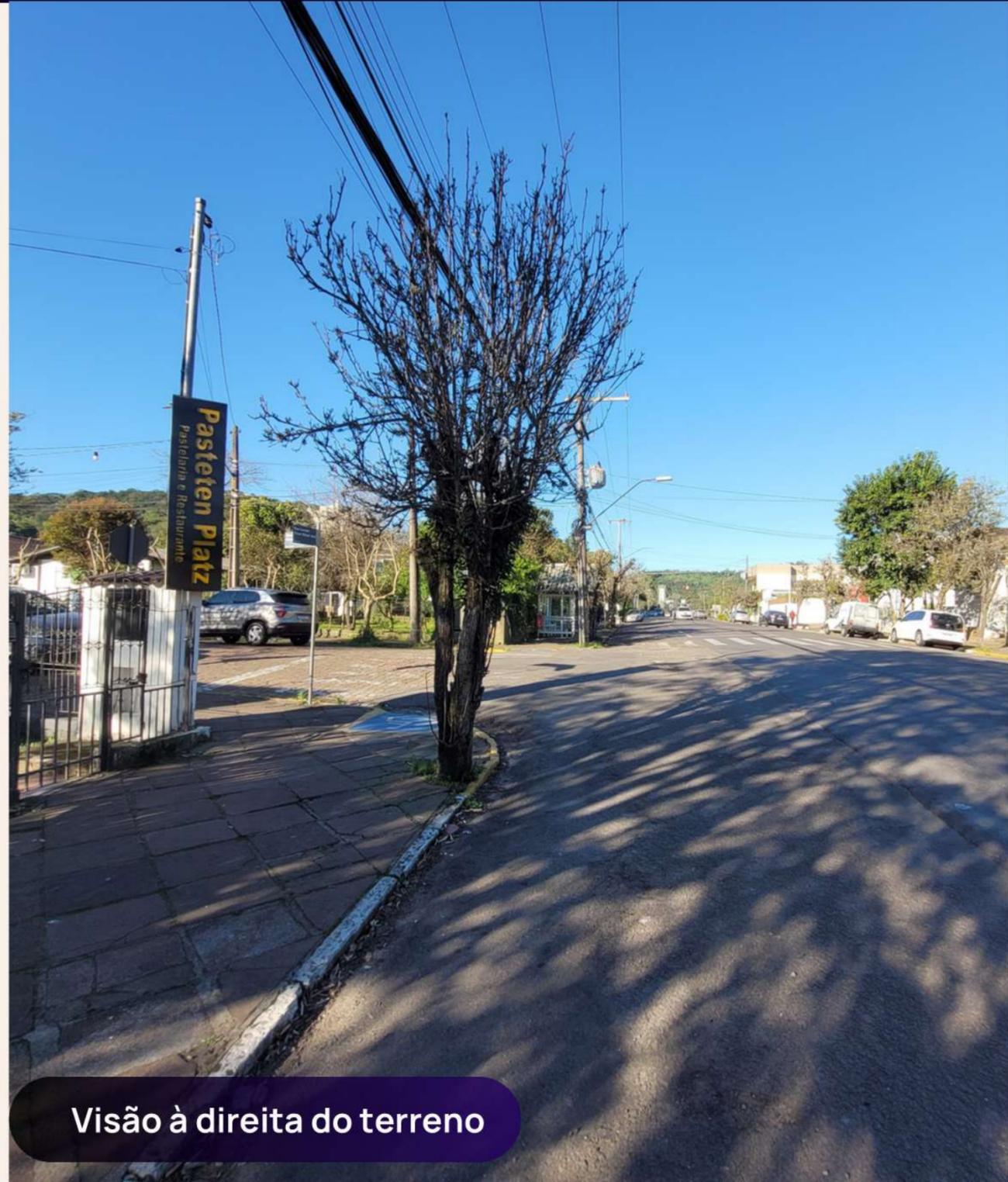
Fonte: Google Maps



3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança



Visão à esquerda do terreno



Visão à direita do terreno



Fonte: Pesquisa de campo Eninova

Vista frontal do terreno



Visão de frente ao terreno

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Oferta Hoteleira

A oferta hoteleira de Santa Cruz do Sul atualmente é caracterizada pela presença de hotéis independentes, com categorias intituladas entre 4 e 2 estrelas. De acordo com o último dado coletado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, a cidade possui 14 hotéis e 4 pousadas, totalizando cerca de 1.624 leitos. Dentre os hotéis e pousadas existentes na cidade, foram selecionados apenas 3 empreendimentos como concorrentes do hotel em estudo, são eles: Hotel Charrua, Hotel Águas Claras e o Hotel Santa Cruz. Os hotéis Charrua e Águas Claras ainda possuem serviço de restaurante, academia, piscina, sauna e salas de evento e reunião, com áreas de convivência e trabalho. Alguns hotéis de destacam por ter uma qualidade excelente, mas não é a realidade da maioria, que possui quartos bem simples e antigos.

Os dados coletados na visita à Secretaria de Turismo de Santa Cruz do Sul e também diretamente com os hotéis indicam que a cidade possui uma ocupação média anual em torno de 71%. A cidade não possui uma coleta de dados com precisão, pois, os proprietários dos hotéis não compartilham os dados com confiabilidade, com tendência a diminuir a ocupação informada, portanto, a ocupação informada tem como base a captação de dados aproximados junto à recepção dos hotéis. Ainda de acordo com a Secretaria de Turismo, a malha hoteleira pesquisada afirmam ter uma ocupação maior nos dias de semana, em média 80% e menor aos finais de semana, com uma média de 50% de ocupação. Os cenários de ocupação relatados podem alterar, principalmente em épocas de maior demanda, onde a cidade rapidamente atinge 100% de sua capacidade hoteleira. Existe uma reclamação constante por parte dos feedback gerados pelos organizadores de eventos na cidade e pelos próprios turistas, acerca da ausência de leitos de hotel com qualidade na cidade.

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Demanda

A demanda do setor hoteleiro de Santa Santa Cruz do Sul é notadamente impulsionada pelo segmento de negócios e eventos, que inclui uma vasta gama de profissionais como representantes comerciais, funcionários, consultores e prestadores de serviço ligados principalmente a indústria, comércio e negócios de uma forma geral.

De acordo com informações coletadas em visita de campo aos hotéis e dados coletados também junto à Secretaria de Turismo do Estado, estes hóspedes tendem a permanecer na cidade por um período médio de 3 dias, sendo os meses de maior movimentação na cidade entre Março a Novembro. Entre os meses de Dezembro a Janeiro a cidade tem menor movimentação, principalmente devidos ao período de férias escolares e universitárias.

De acordo com as informações coletadas in loco e também em entrevista com a Secretaria de Turismo de Santa Cruz do Sul, é comum que em períodos de maior demanda com eventos na cidade haja ausência de leitos, os hotéis costumam lotar e não comportam toda a capacidade que a cidade demanda, e os turistas precisam se hospedar nas cidades vizinhas, que estão acerca de 25 km de distância, ou até mesmo na capital, a 150 km de distância. Em dias comuns, dia de semana, a cidade tem seus maiores dias de ocupação devido ao grande fluxo de hóspedes de negócio. Então durante os meses de alta, compreendido entre março a novembro, nos dias úteis a ocupação pode chegar aos 80%.

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Hotéis do Set Competitivo - Charrua Hotel

Fonte: Pesquisa de campo Eninova

O Charrua Hotel é o hotel mais bem localizado da cidade, situado em frente a Praça da Bandeira, onde fica localizada a prefeitura, a alguns metros do parque da Oktoberfest e com muitas comodidades por perto, como restaurantes e as mais diversas lojas a alguns metros de distância. O hotel dispõe de salas de eventos, restaurante, academia, estacionamento, além de café da manhã incluso nas diárias. São 110 quartos distribuídos entre 4 categorias, onde todas possuem TV, frigobar, banheiro privativo, ar condicionado e mini copa com microondas, fogão de indução, cafeteira e aquecedor de água.

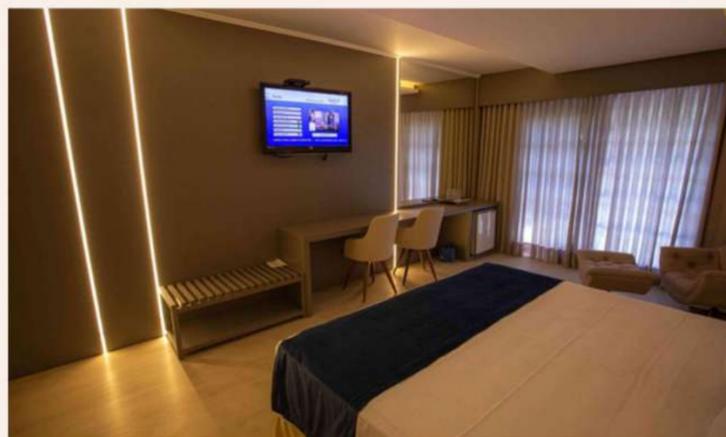


4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Fonte: Pesquisa de campo Eninova

Hotéis do Set Competitivo - Hotel Águas Claras

O Hotel Águas Claras possui 68 UHs distribuídas entre 5 categorias em um prédio do início da década de 90, mas muito bem conservado. Os quartos são todos reformados. Alguns contam com mobília nova e outros ainda mantêm a mobília antiga, mas restaurada, dando um ar vintage para o hotel. Todos os quartos possuem ar condicionado, frigobar e banheiro privativo bem espaçoso. Algumas categorias contam com cofre, banheira e até dois ambientes. Como comodidades, além do café da manhã incluso, o hotel dispõe de piscina, aparelhos de academia, restaurante e bar.

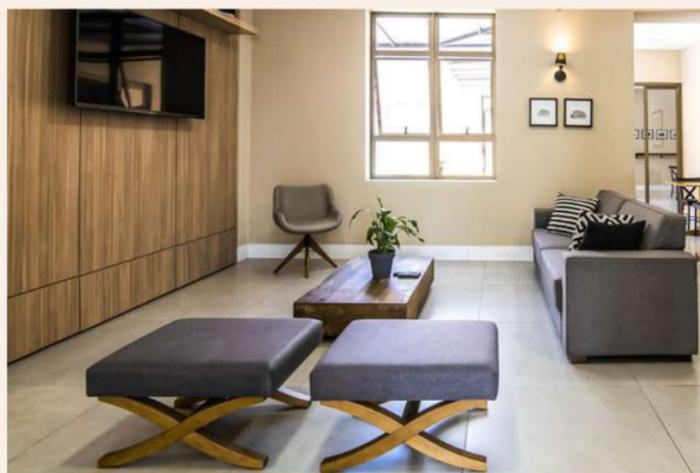


4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Fonte: Pesquisa de campo Eninova

Hotéis do Set Competitivo - Hotel Santa Cruz

O Hotel Santa Cruz é pequeno, mas muito aconchegante. O prédio tem quase 100 anos de idade e fica bem localizando no centro da cidade. Mesmo antigo, ele recebe muito investimento em reformas e manutenções preventivas, então os quartos e o prédio em sim estão extremamente bem conservados. A mobilia do quarto está nova e tem bastante qualidade e inclui serviço de café da manhã e estacionamento, além de ter ar condicionado, frigobar, e TV.



4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Análise SWOT de Santa Cruz do Sul

Pontos fortes	Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none">- Cidade possui boa infraestrutura e promove sempre investimentos em melhorias;- Apoio e incentivos fiscais para novos negócios;- Setor industrial forte, com bastante geração de empregos;- A cidade é a maior da região e atende demanda de aproximadamente 16 outras cidades;- Muitos eventos acontecem na cidade durante o ano;- A cidade possui uma gestão pública estruturada, com capacidade e material suficiente para atrair negócios;- A cidade possui uma localização estratégica, próxima a Santa Maria e Porto Alegre.	<ul style="list-style-type: none">- Aeroporto da cidade não recebe voos comerciais;- Quantidade de leitos na cidade é insuficiente e com pouca qualidade;- Embora a cidade demanda através de negócios e eventos, o mercado local é limitado em comparação com grandes centros urbanos.
Oportunidades	Desafios
<ul style="list-style-type: none">- Criação de novos projetos de lazer para a cidade, como o Lago Dourado;- Ampliação da área destinada a sediar empresas do setor tecnológico pela UNISC;- A cidade possui apenas 3 hotéis com qualidade capaz de competir com a marca Ibis;- Constante crescimento na cidade do Turismo de Negócios e Agroindústria:	<ul style="list-style-type: none">- Ausência de atratividade turística da cidade a partir de seus atrativos naturais;- Conquistar a colaboração dos empresários da cidade para compartilhamento de dados reais de ocupação hoteleira com a secretaria de turismo;- Trabalhar a sazonalidade do mercado;- Trazer eventos para a cidade que aconteçam nos períodos de baixa da cidade.

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Composição do Set Competitivo

Aplicamos os seguintes filtros no levantamento competitivo dos hotéis pesquisados:

1. Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
2. Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
3. Terciária: compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de quartos são consideradas no grupo competitivo.
4. Não competitivo: onde o produto é retirado do grupo por não oferecer Uh's que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.

Cesta Competitiva

Para o set competitivo foram levantados 3 hotéis, caracterizados por empreendimentos que possuem diária média para duplo variando entre R\$ 297,00 a R\$ 350,00, São hotéis que atendem neste momento o perfil de hóspede que consome a cidade, com padrão 3 estrelas.

A taxa de ocupação dos hotéis selecionados na cesta competitiva é de 71%, com uma diária média de R\$ 330,67 para quarto duplo. As informações foram obtidas por meio de pesquisa de campo realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Eninova.

Com base nas informações coletadas, para fins de estudo, iremos considerar a ocupação e a diária média da cesta competitiva traçada.

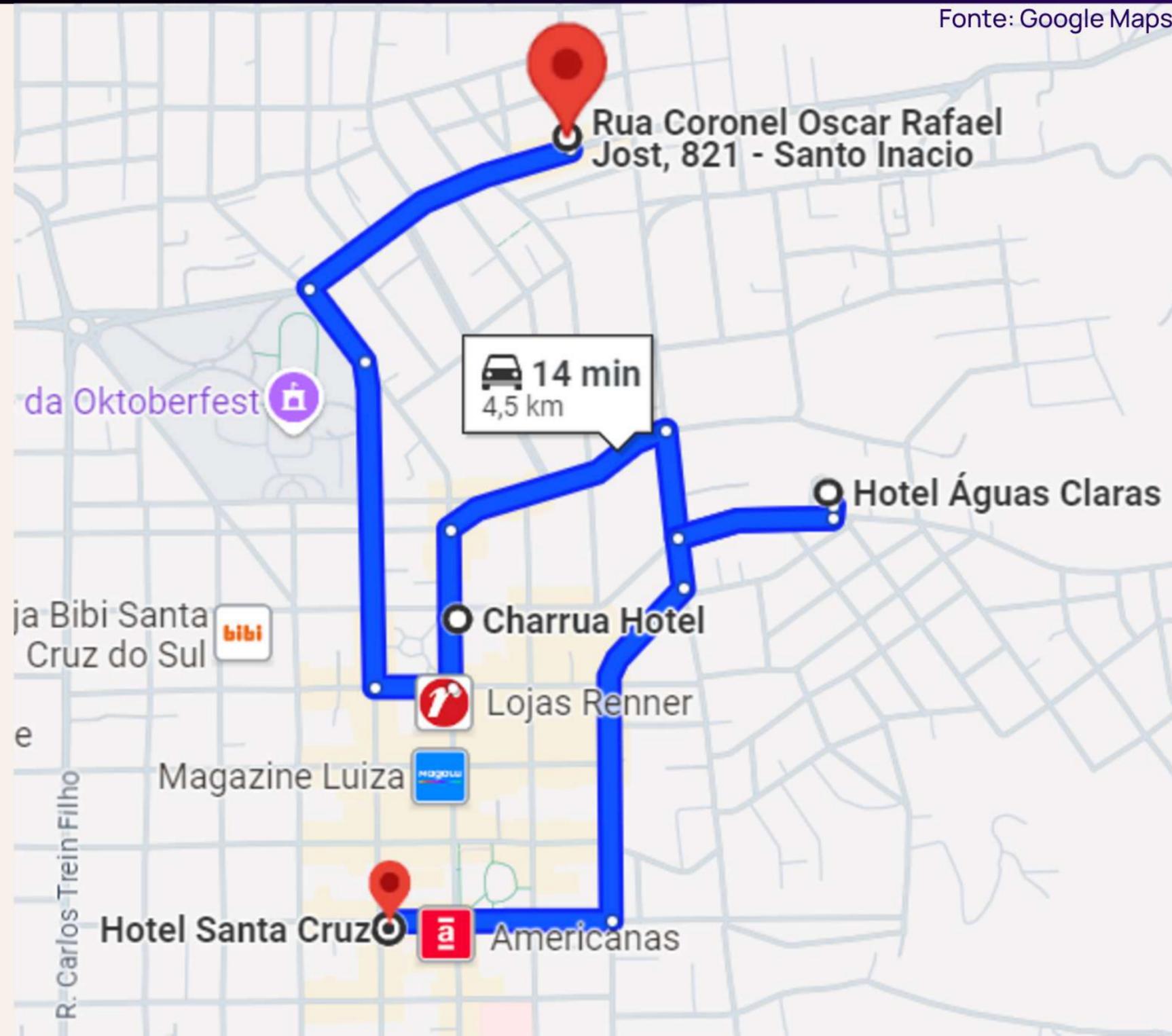
Valores do Set Competitivo	
Diária Média	R\$ 330,67
Taxa de Ocupação	71%

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Composição do Set Competitivo

Identificamos que a cesta competitiva encontra-se dentro de um raio máximo de 2,5 km do terreno em estudo.

Hotel	Distância do terreno em estudo
Hotel Águas Claras	1,3 km
Charrua Hotel	1,7 km
Hotel Santa Cruz	2,1 km



4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Cesta competitiva - Características

Abaixo, apresentaremos os hotéis que compõem a cesta competitiva, competitiva traçada com suas principais características, referentes a nota de avaliação na Booking.com, número de quartos, diária média, bem como a presença ou não das principais áreas comuns, que são: Espaço para reuniões, Estacionamento, Restaurante, Academia e Piscina.

Tabela de Oferta - Hotéis Santa Cruz do Sul										
Item	Hotel	★	Nota	Uhs	Diária média	Espaço Reunião	Estacionamento	Restaurante	Academia	Piscina
1	Hotel Águas Claras	4	9,2	68	R\$ 375,00	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
2	Charrua Hotel	4	8,8	110	R\$ 297,50	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
3	Hotel Santa Cruz	3	9,3	26	R\$ 319,50	Não	Sim	Não	Não	Não
				204	R\$ 330,67	67%	100%	67%	67%	67%

4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Cesta competitiva - Levantamento competitivo

Dos 3 empreendimentos constantes no set competitivo, todos eles são considerados como concorrentes primários, pois, todos os quartos disponíveis comcorrem diretamente com o hotel em estudo.

Tabela de Oferta Geral - Hotéis Santa Cruz do Sul				
Item		Uhs	Uh Comp.	Lev. Competitivo
1	Hotel Águas Claras	68	68	Primário
2	Charrua Hotel	110	110	Primário
3	Hotel Santa Cruz	26	26	Primário
Total Uh's		204	204	

5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

O Hotel x Mercado: Posicionamento

De acordo com o perfil de mercado da cidade e levando em consideração a atual cesta de hotéis analisada, podemos identificar as principais características necessárias que o hotel em estudo deve ter para ter uma eficaz taxa de penetração no mercado hoteleiro de Santa Cruz do Sul:

- O hotel em estudo deve estar direcionado para atender o mercado de negócios, que é hoje a principal motivação dos viajantes da cidade.
- Atualmente Santa Cruz do Sul conta com número reduzido de hotéis, sendo eles de administração independente. A predominância é de empreendimentos no estilo econômico.
- As características do produto deve buscar atingir principalmente pessoas que procuram conforto e um conceito de integração e vivência do ambiente do hotel, além de atender a demanda de eventos, o empreendimento deve possuir espaço para convivência, negócios e entretenimento, dentro de um conceito econômico, o que fortalece o diferencial das demais ofertas da região.
- O hotel se posicionará como o empreendimento mais novo em estrutura da cidade, atrelado a uma marca já consolidada no estado.
- O posicionamento tarifário refletirá os valores apurados na pesquisa de mercado realizada.
- Possuir área kids e espaços de convivência em família são oportunidades de mercado identificadas, durante a pesquisa de campo em cidades com perfil de viajantes à negócios, identificamos que este público estaria disposto a estender sua permanência na cidade ou ainda a levar familiares eventualmente, caso haja estrutura e atividades de entretenimento no hotel.

5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

O Hotel x Mercado: Projeção de demanda e oferta

Para efeitos de cálculo da taxa de projeção de demanda, foram utilizados os seguintes dados:

- PIB da Cidade de Santa Cruz do Sul de 2011 a 2021, sendo 2021 o último ano de dados oficiais disponibilizados pelo IBGE, totalizando um índice de crescimento médio de 7,31% a.a. no período de 2011 a 2021.
- Crescimento de empresas 4,90% e de pessoal ocupado entre 2012 a 2022, de 1,77%.
- Os dados do aeroporto foram apurados entre 2014 e 2023 via informações da Infraero, sistema Hórus e informações do aeroporto, apresentando taxa de crescimento com índice de -2,63% em Santa Maria e de -1,62% em Porto Alegre, portanto, eles não foram utilizados para cálculo da projeção de demanda.
- Os dados de IDH-M apresentando taxa de crescimento 1,26%.
- A taxa de projeção obtida foi ponderada por meio de pesos aplicados pela equipe da Eninova, considerando a potencialidade do crescimento da cidade e os dados sócio econômicos apurados. Assim, a taxa de projeção inicial foi de 4,27% ao ano.
- A taxa de projeção utilizada para valorização da diária média nos primeiros 5 anos, foi de 3,5%, conforme IPCA- Índice Longo Prazo.

5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

O Hotel x Mercado: Projeção de demanda e oferta

Aplicando-se as taxas de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda, gerada pelo número de diárias vendidas em 2023, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia para a cesta competitiva em estudo:

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	7,31%	3
Empresas	4,90%	3
Pessoal Ocupado	1,77%	2
I-DHM	1,26%	2
Taxa de Projeção	4,27%	10

Taxa de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2024 a 2027	0%	4,27%

Projeção de Demanda	
Ano	Demanda
2024	145
2025	151
2026	157
2027	164
2028	171
2029	179
2030	186
2031	194
2032	202
2033	211
2034	220
2035	229
2036	239
2037	249

5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado



Rubrica do responsável pelo estudo:

O Hotel x Mercado: Projeção de demanda e oferta

Com base na pesquisa realizada na região e em conversa com a Prefeitura local, não foi identificado nenhum novo projeto hoteleiro com inserção de apartamentos na cidade, bem como nenhum projeto de ampliação unidades hoteleiras já existentes na cidade compostas no set competitivo.

Além do empreendimento analisado, existe, portanto, nenhuma perspectiva oficial de entradas futuras de mais leitos na cidade. Ao analisar o set competitivo, identificamos que o perfil hoteleiro da região não apresenta risco de saída por possuir um índice baixo de leitos muito antigos na cesta projetada.

Projeção de Oferta (do grupo competitivo)

	Inicial	Entrada	Saída	Final
2024	204			204
2025	204			204
2026	204			204
2027	204			204
2028	204			204
2029	204			204
2030	204			204
2031	204			204
2032	204			204
2033	204			204
2034	204			204
2035	204			204
2036	204			204
2037	204			204
2038	204			204

5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

O Hotel x Mercado: Desempenho

O estudo de performance aponta qual será o desempenho de um hotel com 96 unidades hoteleiras, conforme gráfico abaixo:

	Oferta			Hotel x Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick Up	Mercado	Hotel	%TO	DM
2028	204	96	300	32,00%	100%	10	171	65	67,49%	R\$ 379,45
2029	204		300	32,00%	100%	10	179	67	69,92%	R\$ 392,73
2030	204		300	32,00%	100%	10	186	70	72,46%	R\$ 406,47
2031	204		300	32,00%	100%	10	194	72	75,11%	R\$ 420,70
2032	204		300	32,00%	100%	10	202	75	77,88%	R\$ 435,42

A diária média é sugerida, não é promessa de resultado.

6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

Conforme tabela abaixo, seguem os valores do apartamento e as taxas cobradas (conforme informações cedidas pelo cliente):

- Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela.
- Os apartamentos serão ofertados com o mesmo valor e está composto por Aquisição + FF&E (móvel).
- Gastos pré-operacionais e capital de giro incluídos no preço de venda.

Nº de Uhs	VALOR IMÓVEL	MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO E ENXOVAL:	TAXAS (SUP. À IMPLANTAÇÃO + PRÉ-OPERACIONAL + CAPITAL DE GIRO)	VALOR IMÓVEL + TAXAS
96	R\$ 357.500,00	R\$ 35.000,00	R\$ 6.500,00	R\$ 399.000,00

LEGENDA:

Tipologia: Tipo de unidade habitacional com base no layout físico e metragem.

Número de Unidades: Oferta de unidades habitacionais contempladas pelo hotel em estudo por tipo.

Área Privativa Unidade: Área privativa equivalente a cada unidade habitacional.

Valor da Unidade: Valor da unidade habitacional com base no valor do m², sem custos de decoração, pré-operacional e capital de giro.

Valor FF&E (Furniture, Fixtures & Equipments): Valor de decoração e enxoval com base no valor por m², por unidade.

Pré-Operacional e Capital de Giro: Valores relacionados ao período que antecede o início da operação do hotel em estudo.

Valor Total da Unidade: Valor de venda da unidade, composto pelos custos de construção, montagem e equipagem. Soma do Valor da Uh + Valor FF&E (total) + Pré-Operacional e Capital de Giro.

Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela.

Os apartamentos serão ofertados com o mesmo valor e está composto por Aquisição + FF&E (móvel).

Gastos pré-operacionais e capital de giro incluídos no preço de venda.

6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

Conforme tabela abaixo, seguem os valores do apartamento e as taxas cobradas (conforme informações cedidas pelo cliente):

Taxas que incidem sobre o Cic ofertado*

O investidor da unidade terá taxas consideradas como custos fixos e variáveis, conforme abaixo:

- **Taxas Administrativas - Variáveis**

- Incentive Fee: 10% GOP

*Taxa de Distribuição : 2% da Receita Bruta de Hospedagem

- Asset Management: R\$ 8.000,00 mensais

- **Taxas Administrativas - Fixas**

- Contas de consumo: energia, gás e água;
- IPTU

- **Taxas Tributárias**

- Será criada uma SCP – Sociedade em Conta de Participação para a exploração imobiliária do residencial, no modelo de pool, onde lucros ou prejuízos são rateados proporcionalmente entre os sócios participantes conforme sua fração ideal na sociedade.

- A SCP terá taxas tributárias como Lucro Presumido, com alíquota até 16,33%.
- A distribuição do aluguel é isenta de impostos.

*Taxas inclusas no no item 8 destes estudo, inclusas nos valores bases da pesquisa realizada.

7. Metodologia escolhida

Premissas para o estudo de viabilidade econômico financeira - projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação.

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.

- **Centro de Receitas: Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores** (Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, entre outros.

- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, fundo de contenção judicial, que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.

- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS, CSLL e IRPJ.

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2028	2029	2030	2031	2032
Disponibilidade	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
Taxa de Ocupação	67,49%	69,92%	72,46%	75,11%	77,88%
Diárias Vendidas	29559	30626	31739	32900	34110
Diária Média	R\$ 379,45	R\$ 392,73	R\$ 406,47	R\$ 420,70	R\$ 435,42
Receita	R\$ 11.216.084,41	R\$ 12.027.825,78	R\$ 12.901.174,71	R\$ 13.840.916,48	R\$ 14.852.212,01
Número de Hóspedes	44338	45939	47609	49350	51165
Rev Par	R\$ 256,07	R\$ 274,61	R\$ 294,55	R\$ 316,00	R\$ 339,09
Receita de Alimentos e Bebidas					
	2028	2029	2030	2031	2032
Receita A&B	R\$ 1.121.608,44	R\$ 1.202.782,58	R\$ 1.290.117,47	R\$ 1.384.091,65	R\$ 1.485.221,20
Alimentos	R\$ 785.125,91	R\$ 841.947,80	R\$ 903.082,23	R\$ 968.864,15	R\$ 1.039.654,84
Bebidas	R\$ 336.482,53	R\$ 360.834,77	R\$ 387.035,24	R\$ 415.227,49	R\$ 445.566,36
Valor médio por venda	R\$ 25,30	R\$ 26,18	R\$ 27,10	R\$ 28,05	R\$ 29,03
Departamentos Menores					
	2028	2029	2030	2031	2032
Outros	R\$ 224.321,69	R\$ 240.556,52	R\$ 258.023,49	R\$ 276.818,33	R\$ 297.044,24
Total de Receitas	R\$ 224.321,69	R\$ 240.556,52	R\$ 258.023,49	R\$ 276.818,33	R\$ 297.044,24

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2028	2029	2030	2031	2032
Hospedagem	15	R\$ 130.788,00	R\$ 135.365,58	R\$ 140.103,38	R\$ 145.006,99	R\$ 150.082,24
Alimentos e Bebidas	9	R\$ 188.112,00	R\$ 194.695,92	R\$ 201.510,28	R\$ 208.563,14	R\$ 215.862,85
Administração	1	R\$ 49.296,00	R\$ 51.021,36	R\$ 52.807,11	R\$ 54.655,36	R\$ 56.568,29
Manutenção	2	R\$ 55.200,00	R\$ 57.132,00	R\$ 59.131,62	R\$ 61.201,23	R\$ 63.343,27
Subtotal	27	R\$ 423.396,00	R\$ 438.214,86	R\$ 453.552,38	R\$ 469.426,71	R\$ 485.856,65
Encargos e Benefícios	95%	R\$ 402.226,20	R\$ 416.304,12	R\$ 430.874,76	R\$ 445.955,38	R\$ 461.563,82
Total de Folha de Pagamento		R\$ 825.622,20	R\$ 854.518,98	R\$ 884.427,14	R\$ 915.382,09	R\$ 947.420,46

	2028	2029	2030	2031	2032
Receita Bruta	R\$12.562.014,54	R\$13.471.164,87	R\$14.449.315,68	R\$15.501.826,46	R\$16.634.477,46
Receita Líquida	R\$11.431.433,23	R\$12.258.760,03	R\$13.148.877,27	R\$14.106.662,08	R\$15.137.374,49

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Habitações	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 11.216.084,41	100,0%	R\$12.027.825,78	100,0%	R\$12.901.174,71	100,0%	R\$13.840.916,48	100,0%	R\$ 14.852.212,01	100,0%
Receita Líquida	R\$ 10.245.893,11	91,4%	R\$10.987.418,85	91,4%	R\$11.785.223,10	91,4%	R\$12.643.677,20	91,4%	R\$ 13.567.495,68	91,4%
Gastos Gerais	R\$ 1.110.392,36	9,9%	R\$1.154.671,27	9,6%	R\$1.225.611,60	9,5%	R\$1.301.046,15	9,4%	R\$ 1.381.255,72	9,3%
Folha de Pagamento	R\$ 255.036,60	2,3%	R\$263.962,88	2,2%	R\$273.201,58	2,1%	R\$282.763,64	2,0%	R\$ 292.660,36	2,0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 8.880.464,15	79,2%	R\$9.568.784,69	79,6%	R\$10.286.409,92	79,7%	R\$11.059.867,42	79,9%	R\$11.893.579,59	80,1%
Alimentos e Bebidas	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 1.121.608,44	100%	R\$1.202.782,58	100%	R\$1.290.117,47	100%	R\$1.384.091,65	100%	R\$ 1.485.221,20	100%
Receita Líquida	R\$ 1.009.447,60	90%	R\$1.082.504,32	90%	R\$1.161.105,72	90%	R\$1.245.682,48	90%	R\$1.336.699,08	90%
Custos de A&B	R\$ 287.131,76	25,60%	R\$307.912,34	25,60%	R\$330.270,07	25,60%	R\$354.327,46	25,60%	R\$ 380.216,63	25,60%
Gastos Gerais	R\$ 57.202,03	5,10%	R\$60.139,13	5,00%	R\$63.215,76	4,90%	R\$67.820,49	4,90%	R\$ 69.805,40	4,70%
Folha de Pagamento	R\$ 366.818,40	33%	R\$379.657,04	32%	R\$392.945,04	30%	R\$406.698,12	29%	R\$ 420.932,55	28%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 298.295,41	26,60%	R\$334.795,81	27,84%	R\$374.674,85	29,04%	R\$416.836,41	30,12%	R\$465.744,51	31,36%
Departamentos Menores	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 224.321,69	100%	R\$ 240.556,52	100%	R\$ 258.023,49	100%	R\$ 276.818,33	100%	R\$ 297.044,24	100%
Receita Líquida	R\$ 211.759,67	94,40%	R\$ 227.085,35	94,40%	R\$ 243.574,18	94,40%	R\$ 261.316,50	94,40%	R\$ 280.409,76	94,40%
Gastos Gerais	R\$ 29.161,82	13,00%	R\$ 31.272,35	13,00%	R\$ 33.027,01	12,80%	R\$ 35.432,75	12,80%	R\$ 37.724,62	12,70%
Folha de Pagamento	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 182.597,85	81,40%	R\$ 195.813,00	81,40%	R\$ 210.547,17	81,60%	R\$ 225.883,76	81,60%	R\$ 242.685,14	81,70%
L/P dos Centros de Receita	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 9.361.357,41	74,52%	R\$10.099.393,50	74,97%	R\$10.871.631,95	75,24%	R\$11.702.587,59	75,49%	R\$12.602.009,24	75,76%

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Administração e Geral	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 979.837,13	7,80%	R\$ 1.019.030,62	7,56%	R\$ 1.059.791,84	7,33%	R\$ 1.102.183,52	7,11%	R\$ 1.146.270,86	6,89%
Folha de Pagamento	R\$ 96.127,20	1%	R\$ 99.491,65	1%	R\$ 102.973,86	1%	R\$ 106.577,94	1%	R\$ 110.308,17	1%
Resultado	R\$ 1.075.964,33	8,57%	R\$ 1.118.522,27	8,30%	R\$ 1.162.765,70	8,05%	R\$ 1.208.761,46	7,80%	R\$ 1.256.579,03	7,55%
Marketing Sales	2028		2029		2030		2031		2032	
Marketing Sales	R\$ 204.917,86	1,63%	R\$ 219.748,38	1,63%	R\$ 235.704,46	1,63%	R\$ 252.873,54	1,63%	R\$ 271.349,91	1,63%
Comissionamento TARS	R\$ 112.160,84	0,89%	R\$ 120.278,26	0,89%	R\$ 129.011,75	0,89%	R\$ 138.409,16	0,89%	R\$ 148.522,12	0,89%
Resultado	R\$ 317.078,71	2,52%	R\$ 340.026,63	2,52%	R\$ 364.716,21	2,52%	R\$ 391.282,71	2,52%	R\$ 419.872,03	2,52%
Manutenção e Conservação	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 314.050,36	2,5%	R\$ 320.331,37	2,38%	R\$ 326.738,00	2,26%	R\$ 333.272,76	2,15%	R\$ 339.938,21	2,04%
Folha de Pagamento	R\$ 107.640,00	0,9%	R\$ 111.407,40	0,8%	R\$ 115.306,66	0,8%	R\$ 119.342,39	0,8%	R\$ 123.519,38	0,7%
Resultado	R\$ 421.690,36	3%	R\$ 431.738,77	3,20%	R\$ 442.044,66	3,06%	R\$ 452.615,15	2,92%	R\$ 463.457,59	2,04%
Gastos com água e Energia	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 376.860,44	3,00%	R\$ 390.050,55	2,90%	R\$ 403.702,32	2,79%	R\$ 417.831,90	2,70%	R\$ 432.456,02	2,60%
Resultado antes FEES Ger.	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 7.169.763,57	57,07%	R\$ 7.819.055,27	58,04%	R\$ 8.498.403,06	58,82%	R\$ 9.232.096,36	59,55%	R\$ 10.153.163,95	61,04%
Trademark	2028		2029		2030		2031		2032	
Uso da Marca	R\$ 502.480,58	4%	R\$ 538.846,59	4%	R\$ 577.972,63	4%	R\$ 620.073,06	4%	R\$ 665.379,10	4%
Lucro Operacional Bruto - GOP	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 6.667.282,99	53,07%	R\$ 7.280.208,68	54,04%	R\$ 7.920.430,43	54,82%	R\$ 8.612.023,31	55,55%	R\$ 9.487.784,85	57,04%

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Gastos de Capital	2028		2029		2030		2031		2032	
Seguros	R\$ 28.656,00	0,23%	R\$ 29.229,12	0,22%	R\$ 29.813,70	0,21%	R\$ 30.409,98	0,20%	R\$ 31.018,18	0,19%
Taxas da Propriedade	R\$ 147.588,00	1,17%	R\$ 150.539,76	1,12%	R\$ 153.550,56	1,06%	R\$ 156.621,57	1,01%	R\$ 159.754,00	0,96%
Taxa de Distribuição	R\$ 224.321,69	1,79%	R\$ 240.556,52	1,79%	R\$ 258.023,49	1,79%	R\$ 276.818,33	1,79%	R\$ 297.044,24	1,79%
Incentive Fee	R\$ 666.728,30	5,31%	R\$ 728.020,87	5,40%	R\$ 792.043,04	5,48%	R\$ 861.202,33	5,56%	R\$ 948.778,48	5,70%
Asset Management	R\$ 96.000,00	0,76%	R\$ 97.920,00	0,73%	R\$ 99.878,40	0,69%	R\$ 101.875,97	0,66%	R\$ 103.913,49	0,62%
Fundo de reposição	R\$ 251.240,29	2,00%	R\$ 404.134,95	3,00%	R\$ 505.726,05	3,50%	R\$ 542.563,93	3,50%	R\$ 665.379,10	4,00%
Resultado	R\$ 1.414.534,28	11,26%	R\$ 1.650.401,21	12,3%	R\$1.839.035,24	12,7%	R\$ 1.969.492,10	12,7%	R\$2.205.887,48	13,3%
	2028		2029		2030		2031		2032	
L/P Antes do IR E Depreciação	R\$5.252.748,71	41,81%	R\$5.629.807,47	41,79%	R\$6.081.395,19	42,09%	R\$6.642.531,21	42,85%	R\$7.281.897,36	43,78%

- Valores reais, sem inflação, correntes de Setembro de 2024.
- Os resultados obtidos acima não são promessas de resultados, são projeções baseadas em pesquisas de mercado e premissas apresentadas neste estudo.

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Premissa para o cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

- a) A base do fluxo de caixa (FC) para o cálculo da TIR foi a projeção 2028-2037 apresentada neste relatório.
- b) Entre 2033 e 2037 , o FC foi majorado em 1,00% a.a. .para simular a curva do ciclo de vida do produto, deve estabilizar a partir de então.
- c) A TIR – Taxa Interna de Retorno foi calculada somando o FC com o FC capitalizado pela taxa de CapRate definida.
- d) A forma de pagamento utilizada no cálculo é referencial, a incorporadora e comprador poderão adotar outras formas de pagamento, o que poderá alterar a TIR indicada neste estudo.
- e) O FC está em valores correntes de Setembro de 2024, sem inflação.
- f) O FC é uma projeção de mercado baseada em dados coletados para esse relatório e relacionados com o momento atual. Mudanças nas premissas adotadas ao longo do estudo podem afetar os resultados estimados. Não é promessa de resultado qualquer número apresentado ao longo do relatório.
- g) As receitas e gastos apontados ao longo desse relatório são as consideradas para a análise financeira , qualquer outro gasto ou receita além dos citados ao longo do relatório terão impacto na TIR apurada.
- h) O valor de venda já contempla Construção + Decoração + Gastos Pré-Operacionais.
- i) Há risco do cenário apresentado não ser atingido, não é promessa de resultado.

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Cenários de Rentabilidade

Rentabilidade Média 2028 a 2037	18,79%
VPL	R\$ 51.143,01
Pay back	6 anos

Preço para venda Imobiliária		
Investimento	Imobiliário	
		-R\$ 399.000,00
(Construção)	R\$ 399.000,00	
2025	R\$ -	
2026	R\$ -	
2027	R\$ -	
2028	R\$ 54.716,13	14%
2029	R\$ 58.643,83	15%
2030	R\$ 63.347,87	16%
2031	R\$ 69.193,03	17%
2032	R\$ 75.853,10	19%
2033	R\$ 81.307,85	20%
2034	R\$ 83.387,46	21%
2035	R\$ 85.532,94	21%
2036	R\$ 87.732,20	22%
2037	R\$ 89.986,55	23%
Rentabilidade média 2028-2032	16,13%	
Rentabilidade média 2028-2037	18,79%	
TIR	27,26%	
VPL	R\$ 51.143,01	
Pay back	6 anos	

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Cenários de Rentabilidade

UH's	Ano	2028	2029	2030	2031	2032
96	Taxa Ocupação	67,49%	69,92%	72,46%	75,11%	77,88%
	Diária Média	R\$379,45	R\$392,73	R\$406,47	R\$420,70	R\$435,42
	L/P antes do IR	R\$5.252.748,71	R\$5.629.807,47	R\$ 6.081.395,19	R\$ 6.642.531,21	R\$ 7.281.897,36
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 4.559,68	R\$ 4.886,99	R\$ 5.278,99	R\$ 5.766,09	R\$ 6.321,09
	% de Rentabilidade Mensal	1,14%	1,22%	1,32%	1,45%	1,58%
UH's	Ano	2033	2034	2035	2036	2037
96	Taxa Ocupação	78,65%	79,44%	80,24%	81,04%	81,85%
	Diária Média	R\$441,96	R\$448,59	R\$455,31	R\$462,14	R\$469,08
	L/P antes do IR	R\$7.805.553,83	R\$8.005.196,43	R\$ 8.211.162,26	R\$8.422.291,42	R\$ 8.638.708,84
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 6.775,65	R\$ 6.948,96	R\$ 7.127,75	R\$ 7.311,02	R\$ 7.498,88
	% de Rentabilidade Mensal	1,70%	1,74%	1,79%	1,83%	1,88%

Média de 1,57 % a.a. – distribuição de R\$ 6.247,51

Média VPL 1,28 % a.a. – distribuição de R\$ 5.114,30

Investimento de R\$ 399.000,00

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Cenários de Rentabilidade

- I) As projeções aqui apresentadas são estimativas e estão baseadas em dados obtidos através de estudos de viabilidade e de acordo com o cenário atual do mercado, não são garantias de resultados futuros;
- II) Nos números acima não está sendo considerado o potencial de valorização imobiliária;
- III) O percentual de rentabilidade está sendo baseado no valor do imóvel de R\$ 399.000,00
- IV) Fundo de reposição de ativos garantido dentro do custo operacional;
- V) Informações preliminares, sujeitas a alterações. Base: Setembro/2024;
- VI) Taxa de Desconto de inflação de 3,5% a.a. – VPL do investimento – R\$ 51.143,01
- VII) Resultado antes do IR;

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional - 2037		
Dados da Análise - 2037	Valores	Composição
Receita Total	R\$19.674.970,15	100%
Gastos Variáveis	R\$6.556.030,14	33%
Gastos Fixos	R\$2.114.254,77	11%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	R\$11.004.685,24	56%
Receita no ponto de Equilíbrio	R\$3.170.827,78	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	6789	
Taxa de Ocupação no ponto de Equilíbrio	15,50%	
Risco Operacional de Vendas	19,14%	

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado

Atratividade, Rentabilidade e CapRate para o setor:

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
UNIDADE	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Ibis Cuiabá	R\$ 299.000,00	R\$ 2.307,80	0,77%	9,26%
Ibis Garanhuns	R\$ 205.000,00	R\$ 3.105,90	1,52%	18,18%
Média			1,14%	13,72%

Se CapRate Mercado < CapRate Mínimo = CapRate Mínimo

Se CapRate Mercado > CapRate Mínimo = CapRate Mercado

1% CapRate Mercado < 3,5% CapRate Mínimo

- CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): 13,72%

- Composição do CapRate Atratividade
Taxa Livre de Risco Longo Prazo: 3,5%

Projeção Banco Itaú - Ver Anexos

19,14% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela proporção das Vendas no Ponto de Equilíbrio em relação às vendas estimadas para o número de diárias vendidas em 2037.

11. Anexos

Taxas e índices a longo prazo

	Data de modificação: 12/07/2024												
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P	2026P	2027P
Inflação													
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	4,0%	4,0%	3,5%	3,5%
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	5,9%	3,7%	4,0%	3,9%	3,5%	3,5%
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	5,5%	-3,2%	3,3%	3,1%	3,5%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	5,3%	-5,6%	3,1%	2,8%	3,5%	3,5%
Taxa de juros													
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	10,50%	10,50%	9,75%	9,25%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	13,25%	10,67%	10,50%	9,88%	9,29%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,81%	6,25%	6,21%	6,04%	5,56%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,65%	11,87%	10,39%	10,39%	9,64%	9,14%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	10,63%	10,39%	9,80%	9,21%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	7,03%	6,86%	6,55%	6,44%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	5,90%	5,73%	5,74%	5,70%

Disclaimer



Este relatório, composto por 72 (Sessenta e Dois) slides, incluindo a capa, foi elaborado por Eninova Hospitality (“Autor”) com exclusiva utilização dos “Receptores”. Todas as informações foram coletadas e compiladas pelo Autor e, embora tenham sido obtidas de maneira transparente com fontes confiáveis e assertivas, o Autor não garante a precisão de todas as informações contidas neste documento.

As afirmações, suposições, estimativas e projeções presentes neste documento são baseadas em previsões de desempenho, comportamento e dinâmica futura de componentes do mercado que não são controláveis, podendo ou não se confirmar. Discrepâncias entre as informações previstas pelo Autor e os resultados efetivamente obtidos poderão ocorrer, bem como novos fatos poderão surgir após a entrega datada deste relatório que poderão impactar os resultados. O Autor não está obrigado a atualizar este relatório nem pode ser responsabilizado pela não concretização de estimativas futuras.

Nenhuma reivindicação poderá ser feita por nenhuma das partes envolvidas no desenvolvimento e/ou operação do empreendimento proposto contra o Autor (e/ou qualquer um de seus parceiros envolvidos na elaboração deste relatório) para reaver qualquer tipo de perda ou dano que qualquer investidor (e/ou filiado envolvido no desenvolvimento e/ou operação do empreendimento) possa vir a sofrer.

Este relatório não se propõe a incluir todas e quaisquer informações necessárias à tomada de decisão de um investidor, que devem estar cientes de que as informações aqui presentes são baseadas em estimativas futuras que podem ou não vir a se concretizar, e que o Autor não pode ser responsabilizado sobre essas informações. Futuros e potenciais investidores devem conduzir suas próprias pesquisas e análises, e devem procurar de forma independente por assessoria profissional em relação aos aspectos técnicos, legais, financeiros e tributários, antes de investir no projeto.

Este relatório é confidencial e para uso exclusivo de pessoas interessadas na aquisição do empreendimento referenciado neste estudo, ele só poderá ser distribuído ou divulgado mediante autorização dos contratantes.

Eninova / Setembro 2024.

Obrigado!

Realizado pelo Ecosistema ENINOVA Hotels e Resorts



www.eninova.com.br