



## **CIC SENIOR LIVING NOVO HAMBURGO**

**Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico Financeira para Residencial Sênior**

**Novo Hamburgo – RS**

**Junho de 2025**

**1**

# **TEXTOS INTRODUTÓRIOS**

## Objetivo e Metodologia desse Relatório

---

O objetivo deste relatório é avaliar a viabilidade da criação de um novo residencial sênior na cidade de Novo Hamburgo.

O documento deve ser claro ao indicar as condições para a inserção do projeto em questão, levando em conta as características do CIC Senior Living Novo Hamburgo que serão detalhadas neste trabalho.

A metodologia adotada fundamenta-se nas publicações do Appraisal Institute (EUA), no Manual das Melhores Práticas para Investidores de Hotéis Imobiliários Pulverizados (SECOVI/SP) e na deliberação CVM 086/2022 relativa a condo-hotéis. O modelo financeiro considera a prática de condo-hotéis no Brasil, englobando despesas condominiais e operacionais, além de serviços de hospitalidade e apoio geriátrico, analisando as receitas operacionais, custos, honorários administrativos e despesas não operacionais/propriedade, até a determinação do lucro obtido.

As fases de elaboração e aprovações internas do conteúdo do relatório foram realizadas com cautela, seguindo as diretrizes da Resolução CVM N° 86 de 22 de março de 2022, com cada capítulo redigido conforme o roteiro proposto e segundo a metodologia mencionada.

O relatório possui limitações e deve ser interpretado como um estudo orientativo de investimento, não como uma garantia de resultados, uma vez que se baseia em um retrato momentâneo do mercado hoteleiro da localidade e da região, assim como do contexto social e econômico vigente. Qualquer alteração nas premissas analisadas pode impactar os resultados apresentados.

A pesquisa foi realizada entre 02 de janeiro de 2025 e 31 de maio de maio de 2025. Os dados secundários utilizados, principalmente aqueles divulgados pelo IBGE, foram utilizados os últimos publicados e disponíveis.

Atenciosamente.

São Paulo, 01 de junho de 2025.

  
Alexandre Mota  
Bonum Hospitality & Real Estate

## Declaração de Não Conflito de Interesses

---

Eu, Alexandre Mota, afirmo ser o responsável técnico por este estudo de mercado e viabilidade econômica, bem como o responsável legal pela Bonum Hospitality & Real Estate, empresa contratada para a realização do estudo de mercado e de viabilidade econômico financeira do CIC Senior Living Novo Hamburgo.

Declaro que não possuo conflitos de interesse na pesquisa e nas conclusões deste relatório, pois não tenho, nem a empresa ou eu como pessoa física, participação em investimentos relacionados ao estudo ou qualquer remuneração ou bônus atrelado ao seu sucesso em qualquer fase, como: aprovação, lançamento, construção ou operação.

Os honorários recebidos pela elaboração deste relatório foram de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). Além desse valor, não recebi nenhum outro pagamento da empresa contratante nos últimos 12 meses.

Atenciosamente,

São Paulo, 01 de junho de 2025.

  
Alexandre Mota  
Bonum Hospitality & Real Estate

## Responsável do Estudo e Experiência Profissional

---

Eu, Alexandre Mota, afirmo ser o responsável técnico por este estudo de mercado e viabilidade econômica.

Sou graduado em hotelaria pelo SENAC-SP (1991) e mestre em Hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi (2014), além de ter realizado diversas formações complementares. Minha carreira se desenvolveu entre 1988 e 2005 na área de operações hoteleiras, atuando em empreendimentos de negócios e lazer nos cargos de Controller e Gerente Geral.

Desde 2005, tenho me dedicado ao planejamento e desenvolvimento de empreendimentos turísticos, hoteleiros e imobiliários em geral, com foco em estudos de mercado e viabilidade econômica. Também exerci a função de Hotel Asset Management, representando os interesses de investidores hoteleiros junto às administrações dos empreendimentos.

Entre 2005 e 2013, ocupei o cargo de consultor sênior da BSH International, empresa de desenvolvimento de novos negócios na área de hotelaria e turismo.

Entre 2014 e 2023, fui diretor geral da Caio Calfat Real Estate Consulting, onde atuei como responsável técnico da empresa, realizando aproximadamente 500 projetos, dentre eles 41 CICs hoteleiros apresentados à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, tanto de condo-hotéis quanto sênior livings.

Desde 2024, lidero a Bonum Hospitality & Real Estate como diretor geral e responsável técnico por todos os projetos da empresa.

Atenciosamente,

São Paulo, 01 de junho de 2025.

  
Alexandre Mota  
Bonum Hospitality & Real Estate

## CICs Apresentados á CVM nos últimos 03 anos:

---

Eu, Alexandre Mota, assinei como responsável técnico pelo estudo de CIC hoteleiros 07 projetos entre 2022 até o momento, junho de 2025.

Os projetos foram desenvolvidos pela empresa Cio Calfat Real Estate, na qual eu era o diretor geral e líder de projetos.

Desde fevereiro de 2024 estou a frente da Bonum Hospitality & Real Estate, como diretor geral e proprietário, mas não realizei outro estudo de CIC hoteleiro além do CIC Senior Living Novo Hamburgo.

A lista dos CIC realizados nos últimos 03 anos é:

CIC	Ano
Magno Menino Deus	2024
24/Se7E Life & Stay	2023
Codomínio Villa Ibirapuera	2023
Bacco Wine Heaven	2023
Hotel Ibis Jaú	2023
Hotel Tru By Hilton São Paulo	2023
Magno Moinhos de Vento	2022

Atenciosamente,

São Paulo, 01 de junho de 2025.

  
Alexandre Mota  
Bonum Hospitality & Real Estate

## Descrição do Processo Interno de Aprovação do Estudo de viabilidade Econômico Financeira:

---

O estudo de viabilidade econômico financeiro foi desenvolvido a partir das seguintes premissas:

- Reuniões com o cliente para entendimento geral do projeto e suas peculiaridades.
- Análise da localidade (cidade e região) e local do terreno.
- Dados da quantificação e perfil da demanda destacada para o estudo.
- Dados da oferta existente e futura.
- Estudo de absorção de novos leitos/apartamentos conforme a confrontação oferta x demanda
- Elaboração de projeções de resultados para o operação do sênior living considerando a estrutura de negócios proposta e os resultados possíveis a partir das informações do estudo de mercado.
- Elaboração da análise econômico financeira a partir do modelo proposto e exigido pela regulamentação CVM 086/2022, considerando o valor total na aquisição da unidade e o fluxo de resultados da operação.

O processo de aprovação dos resultados da análise financeira concluíram-se com a verificação se todos os valores estavam lançados e registrados corretamente e consistentes com todas as fases do estudo, se as fórmulas de apuração de VPL, TIR e rentabilidade estavam corretas e se todas as informações necessárias para a interpretação dos resultados pelos adquirentes estavam disponíveis conforme a proposição da deliberação CVM 086/2022.

Atenciosamente,

São Paulo, 01 de junho de 2025.

  
Alexandre Mota  
Bonum Hospitality & Real Estate

# 2

## TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Brasil :

Projeções Macroeconômicas - Brasil				
	2024	2025	2026	2027
Crescimento do PIB (%)	3,6%	2,2%	1,5%	1,7%
Selic Média Anual	10,9%	15,3%	13,3%	11,3%
Taxa de Juros Real (Selic-IPCA)	7,1%	9,2%	8,5%	7,0%
IPCA	4,8%	5,5%	4,4%	4,0%
Desocupação Anual	6,8%	6,6%	7,1%	7,4%
Investimento Direto (% do PIB)	3,2%	3,9%	3,9%	4,1%

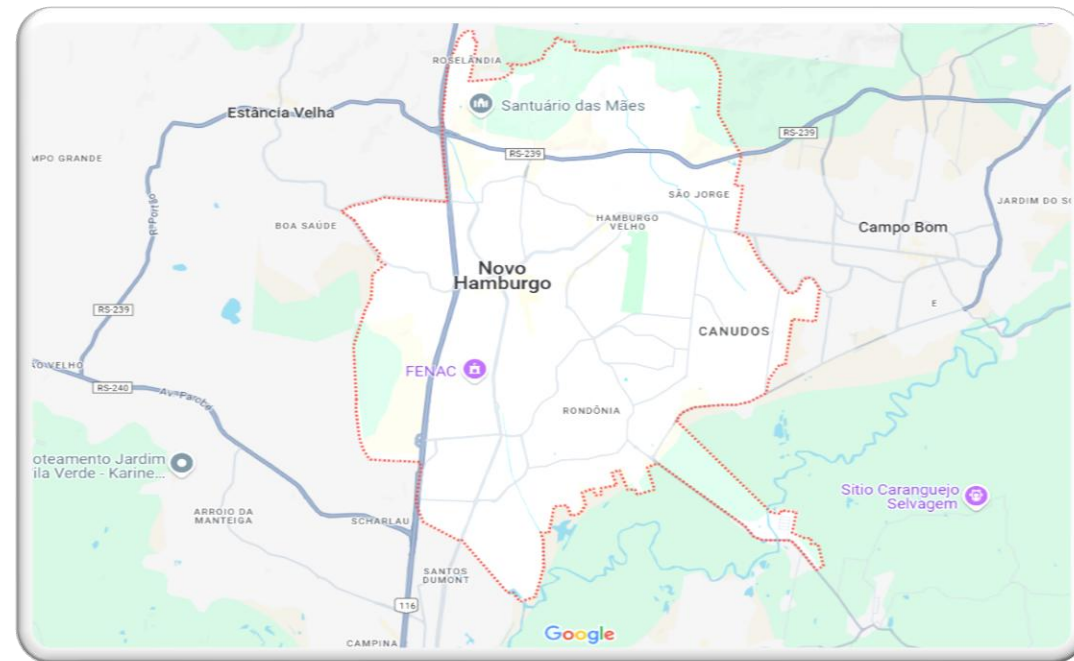
Fonte: ITAU BBA – Relatório 17/04/2025- Ano 2024 – Realizado – 2025 a 2027: Previsão

- As expectativas para o cenário econômico do Brasil apontam ambiente positivo, considerando que não há recessão prevista e os índices de crescimento estão positivos.
- A inflação é o item que preocupa, acima da média de 4,5% considerada ideal, devido a isso a política de juros deve continuar pressionada. Porém, as perspectivas frente às projeções do primeiro trimestres de 2025 estão mais otimistas.
- Há expectativa de maior investimento no país e crescimento e manutenção de nível de ocupação de empregos
- As previsões baseiam-se no retrato de Abril de 2025, alterações bruscas no ambiente social e econômico do país e mundo podem alterar as previsões aqui expostas.

## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

### Novo Hamburgo – RS

- Novo Hamburgo foi fundado em 1875 como parte do Distrito de São Leopoldo e se tornou município em 1924. A cidade se estabeleceu como um ponto de parada e comércio entre o interior e a capital, Porto Alegre. Sua economia se desenvolveu principalmente através da indústria calçadista. Atualmente, a cidade está em uma fase de transição econômica, com um foco crescente no setor de serviços.
- A população estimada de Novo Hamburgo é de aproximadamente 227,7 mil habitantes, de acordo com dados de 2024 do IBGE.
- Em 2022, o IBGE registrou que Novo Hamburgo tinha 3.512 empresas, das quais cerca de 50% eram pequenas, com menos de 20 funcionários, evidenciando a transformação do perfil de uma cidade industrial para uma voltada para serviços.
- Os dados do IBGE também revelam que a cidade enfrenta um leve déficit nas contas, cerca de 5% negativo, com aproximadamente 52% das receitas oriundas de transferências correntes de outros locais, além da receita própria.
- A cidade possui boa urbanização, com números de saúde, educação e esgotamento sanitário entre os melhores do Estado do Rio Grande do Sul, segundo dados do IBGE para 2023
- A área de influência definida para o estudo engloba Novo Hamburgo e outras 13 cidades que estão geograficamente, socialmente e economicamente interligadas em algum nível : Novo Hamburgo, São Leopoldo, Nova Santa Rita, Canoas, Esteio, Portão, Estância Velha, Sapucaia do Sul, Dois Irmãos, Ivoti, Campo Bom, Sapiranga, Araricá e Nova Hartz. (base de consulta – Atlas Econômico do Rio Grande do Sul -2021 que utiliza a divisão regional pelos COREDEs – Conselho Regional de Desenvolvimento).



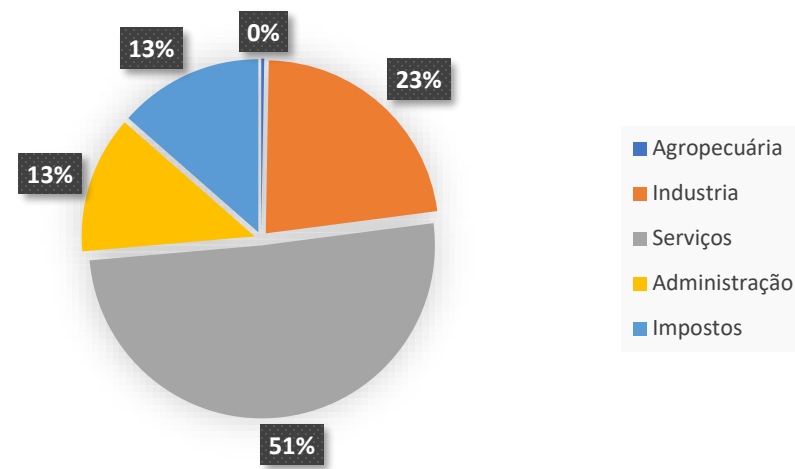
## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

### Novo Hamburgo – RS: Grandes Números

#### Grandes Números

População (2024)	235.890
PIB (2021)	R\$ 10.037.889
Renda Per Capta (2021)	R\$ 40.589
Número de Empresas (2022)	21.100
Pessoal Ocupado (2022)	98.530
Crescimento Médio PIB (2010/2021)	-0,02%
Projeção de Crescimento da População	1,70%

#### Constituição do PIB - 2021



- Novo Hamburgo está em consolidada como centralidade de importância na Região do Vale do Rio dos Sinos, juntamente com São Leopoldo.
- A cidade está se renovando em termos de economia, com transição do perfil industrial para o de serviços. Por exemplo, a cidade é a mais representativa da região na oferta de hotéis, por exemplo. Dessa forma, considerando que o valor agregado de serviços é menor do que o valor de serviços, principalmente puxado pelo comércio local, a estagnação dos Valores do PIB entre 2010 e 2021 não significa necessariamente um mal sinal.
- Em 2010, a indústria representava 28% do PIB contra os atuais 23.

Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis – Cálculo do crescimento do PIB em R\$ de 2021.

## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

### Novo Hamburgo: Renda Domiciliar

	Domicílios 2024 por Classe Econômica (Renda Média Familiar Mensal)								
Classe Social	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D	E	Total
Faixa de Ganho	acima de R\$ 35.301	de R\$ 26.476 a R\$ 35.300	de R\$ 17.651 a R\$ 26.475	de R\$ 8.826 a R\$ 17.650	de R\$ 5.296 a R\$ 8.825	de R\$ 3.531 a R\$ 5.295	de R\$ 1.766 a R\$ 3.530	até R\$ 1.765	
Renda Média	R\$ 58.433	R\$ 35.178	R\$ 25.127	R\$ 13.409	R\$ 7.788	R\$ 5.023	R\$ 3.228	R\$ 1.596	
Domicílios	992	1.333	1.412	8.195	11.395	14.896	36.518	20.058	<b>94.801</b>
Participação	1,0%	1,4%	1,5%	8,6%	12,0%	15,7%	38,5%	21,2%	<b>100%</b>
Pessoas Estimadas	2.481	3.334	3.531	20.488	28.488	37.241	91.295	50.144	237.002

Fonte: IBGE e GEU Estudos Urbanos ´ projeção de dados a partir do CENSO 2010 e do crescimento populacional para 2025 - (últimos dados disponíveis).

## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Novo Hamburgo e as Cidades de Influência :

	População			PIB		
	2010	2024	TCM	2010	2021	TCM
Novo Hamburgo	238.940	235.879	-0,1%	10.065.415	10.037.888	-0,02%
S. Leopoldo	214.087	225.669	0,4%	7.749.777	10.855.368	3,1%
Nova Sta. Rita	22.716	30.121	2,4%	943.403	2.487.514	9,2%
Canoas	323.827	359.554	0,9%	22.122.185	21.995.362	-0,1%
Esteio	80.755	78.181	-0,3%	3.646.706	3.749.877	0,3%
Portão	30.920	35.237	1,1%	1.324.854	1.662.397	2,1%
Estância Velha	42.574	49.440	1,3%	1.564.024	1.875.488	1,7%
Sapucaia do Sul	130.957	136.542	0,3%	3.901.223	4.204.060	0,7%
Dois Irmãos	27.572	31.769	1,2%	1.647.348	2.188.540	2,6%
Ivoti	19.874	23.533	1,4%	883.629	1.180.382	2,7%
Campo Bom	60.054	64.704	0,6%	3.051.051	3.600.067	1,5%
Sapiranga	74.985	77.898	0,3%	2.699.213	3.615.583	2,7%
Araricá	4.864	8.794	5,1%	129.811	236.430	5,6%
Nova Hartz	18.346	20.539	0,9%	1.009.757	805.694	-2,0%
<b>Total / Média</b>	<b>1.292.481</b>	<b>1.379.884</b>	<b>0,5%</b>	<b>60.740.406</b>	<b>68.496.671</b>	<b>1,1%</b>

Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis. – PIB Valores Correntes de 2021 – Atualizados pelo IPCA

## 2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

### Novo Hamburgo e o Vale do Rio dos Sinos- Projeção de População

Taxa de crescimento:  
Até 59 anos: -0,76% a.a.  
Acima de 60 anos: 1,90% a.a.

Novo Hamburgo			
Projeção de População por Faixa Etária			
	Até 59 anos	Acima 60 anos	Total
2022	185.024	42.622	227.646
2023	183.618	43.432	227.050
2024	182.222	44.257	226.479
2025	180.837	45.098	225.935
2026	179.463	45.955	225.418
2027	178.099	46.828	224.927
2028	176.746	47.718	224.463
2029	175.402	48.624	224.027
2030	174.069	49.548	223.617
2031	172.746	50.490	223.236
2032	171.433	51.449	222.882
2033	170.131	52.426	222.557
2034	168.838	53.422	222.260
2035	167.554	54.438	221.992
2036	166.281	55.472	221.753
2037	165.017	56.526	221.543
2038	163.763	57.600	221.363
2039	162.519	58.694	221.213
2040	161.283	59.809	221.093

Região Vale do Rio dos Sinos, Exceto Novo Hamburgo			
Projeção de População por Faixa Etária			
	Até 59 anos	Acima 60 anos	Total
2022	917.638	187.530	1.105.168
2023	910.664	191.093	1.101.757
2024	903.743	194.724	1.098.467
2025	896.874	198.424	1.095.298
2026	890.058	202.194	1.092.252
2027	883.294	206.035	1.089.329
2028	876.581	209.950	1.086.531
2029	869.919	213.939	1.083.858
2030	863.307	218.004	1.081.311
2031	856.746	222.146	1.078.892
2032	850.235	226.367	1.076.602
2033	843.773	230.668	1.074.441
2034	837.360	235.050	1.072.411
2035	830.997	239.516	1.070.513
2036	824.681	244.067	1.068.748
2037	818.413	248.704	1.067.118
2038	812.193	253.430	1.065.623
2039	806.021	258.245	1.064.266
2040	799.895	263.152	1.063.047

Projeção Estimada a partir de dados do IBGE – Projeções da População, Revisão 2024 :Grande Regiões e Unidades do Estado – Por Sexo e Faixa Etária ( Base Rio Grande do Sul)

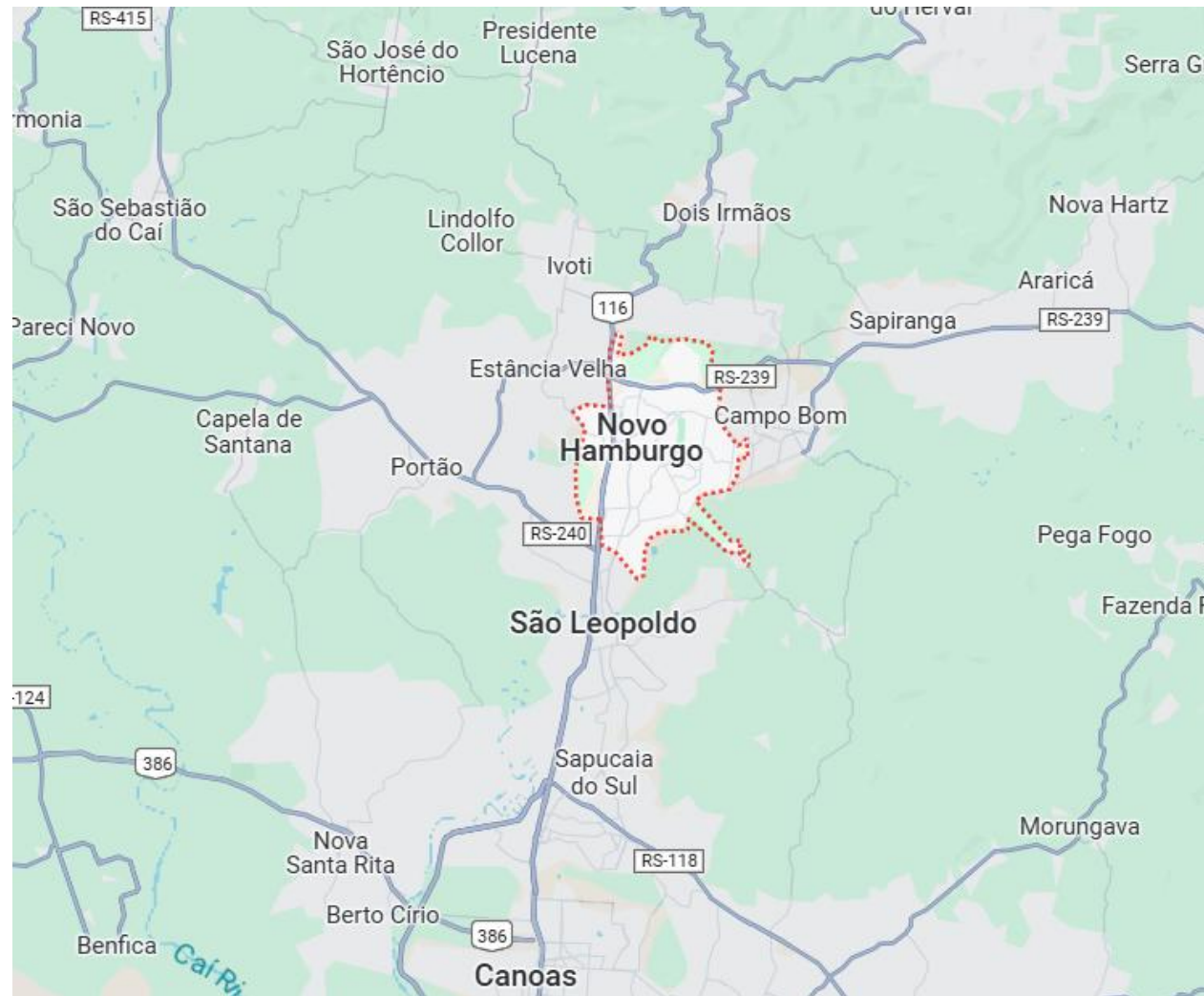
# 3

## ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E SUA VIZINHANÇA

### 3. Análise da Localização do Empreendimento e de Sua Vizinhança

#### Acessos à Novo Hamburgo- RS

- A cidade está localizada na Região Vale dos Sinos, entre Porto Alegre e a Serra Gaúcha. O acesso é fácil à Capital e às cidades da Serra Gaúcha.
- A BR -16, liga Porto Alegre à Caxias do Sul, Novo Hamburgo é margeada pela estrada o que faz a cidade ter um ótimo acesso a partir da Capital. A BR 116 está em obras com duplicação e acréscimo de vias marginais, o que melhorará os deslocamentos entre as cidades que já se encontram conurbadas.
- A RS- 239 liga as cidades da Região do Vale dos Sinos e se interliga com estradas estaduais que acessam a Serra Gaúcha e o interior do Estado.
- A RS -240 liga Novo Hamburgo à Região Turística da Uva e Vinho.
- O Aeroporto Internacional de Porto Alegre tem acesso via BR 116 em cerca de 40/45 minutos até o Centro da Cidade.



Google Maps

### 3. Análise da Localização do Empreendimento e de Sua Vizinhança

#### A Vizinhança do Local em Estudo

- Novo Hamburgo é uma cidade pequena, com percursos de carro médios de 20 minutos.
- O local de instalação do residencial sênior em estudo está no bairro Hamburgo Velho. A região está em transição, com novos empreendimentos substituindo casas antigas, sendo o mais emblemático a instalação do hospital UNIMED Vale dos Sinos no bairro, o qual está a cerca de 150 metros do empreendimento em estudo.
- Em trajetos de 20 minutos, o morador do empreendimento em estudo tem acesso a todos os serviços necessários de apoio a sua estada: hospitais, clínicas, comércio, hotéis, restaurantes. Vizinho ao empreendimento está o Parque Henrique Luiz Roessler (Parçõ), uma reserva permanente com facilidades de lazer e entretenimento.
- A partir do local do empreendimento em estudo é possível acessar praticamente todas as cidades do Vale dos Sinos em tempo de 20 a 40 minutos, tendo a RS 239 como a via principal.



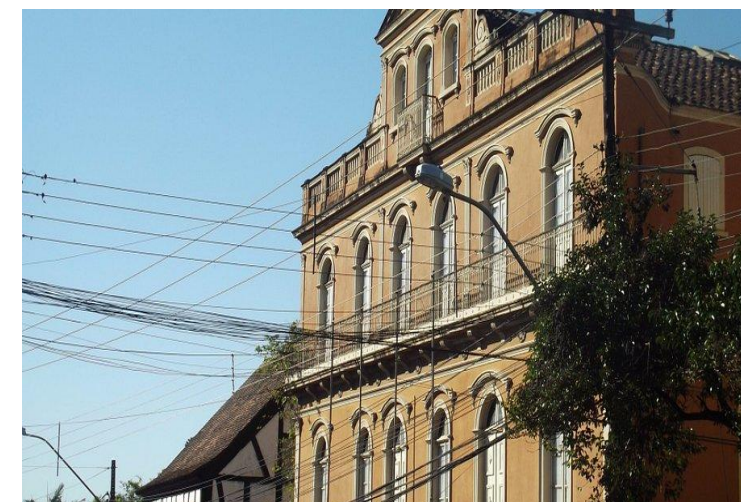
Parque Henrique Luiz Roessler



Detalhes do bairro Hamburgo Antigo



Detalhes do bairro Hamburgo Antigo



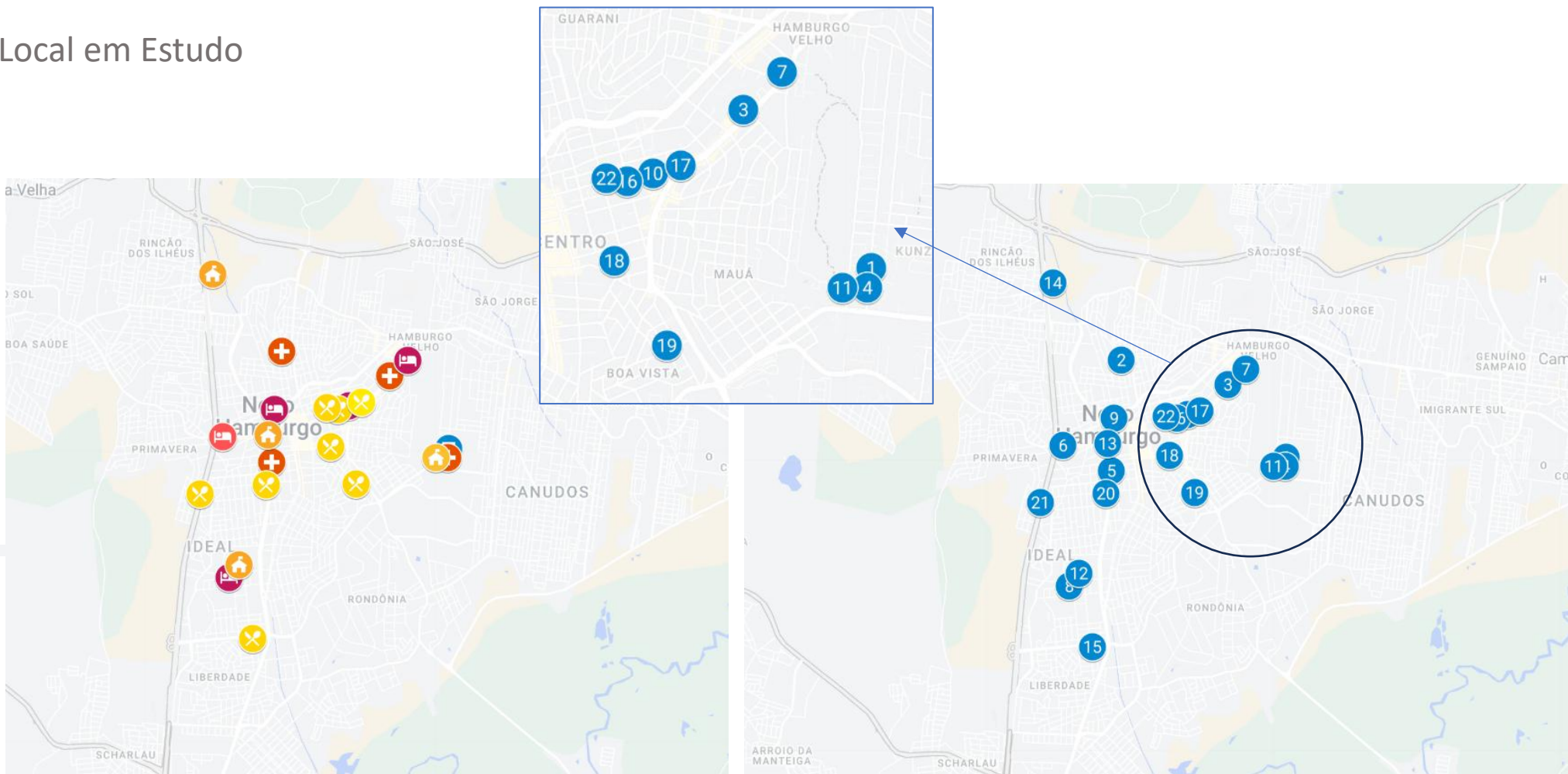
Fundação Ernesto Frederico Scheffel – Centro

Google Maps

### 3. Análise da Localização do Empreendimento e de Sua Vizinhança

#### A Vizinhança do Local em Estudo

- 1 Terreno em Estudo
- 2 Hospital Geral - Hospital Mu...
- 3 Hospital Regina
- 4 Hospital Unimed Torre I
- 5 Unimed Vale do Sinos - Unid...
- 6 ibis Novo Hamburgo
- 7 Swan Novo Hamburgo
- 8 Locanda Hotel e Restaurante
- 9 Hotel Suárez Executive
- 10 Novo Hamburgo Business H...
- 11 Parcão de Novo Hamburgo
- 12 FENAC
- 13 Bourbon Shopping Novo Ha...
- 14 I Fashion Outlet Novo Hamb...
- 15 Garfão Restaurante, Pizzaria...
- 16 Eat Kitchen - Novo Hamburgo
- 17 America Steakhouse
- 18 Restaurante O Bifão
- 19 Verdgii
- 20 Di Paolo Novo Hamburgo
- 21 Restaurante, Churrascaria e ...
- 22 Mais Pastel - Pastelaria e Re...



Google Maps

# 4

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO POR SEGMENTO PRESENTE  
E PERSPECTIVAS DE SUA EVOLUÇÃO,  
EM TERMOS DE DEMANDA E OFERTA FUTURA

### Oferta: Novo Hamburgo e Região.

- O Senior Living é uma moradia que tem serviços de assistência ao idoso conforme as necessidades do envelhecimento.
- O atendimento do idoso (+60 anos) nesse tipo de empreendimento ocorre considerando o nível de independência ou dependência do morador.
- São 3 tipos de dependência: a) Nível 1: idoso totalmente independente nas atividades diárias, motoras e cognitivas; b) Nível 2) idoso com carências de autocuidado em pelo menos três atividades rotineiras e diárias; 3) Nível 3: idosos que requeiram cuidados na maioria das atividades rotineiras e diárias.
- A organização do Senior Living ocorre em um modelo de condomínio, moradia, em que uma empresa especializada em serviços geriátricos presta serviços de home-care aos condôminos de forma coletiva e organizada.
- Em mercados mais maduros, como o Norte-americano e o Europeu, o Senior living possui várias segmentações, os mais normais são: Independent living, assisted living, memory care e nursing home.
- As moradias para idosos no Brasil estão em transição da antiga casa de repouso para os seniors living. A mudança mais drástica entre um e outro é que o Senior Living se volta para todo o percurso do envelhecer, enquanto as casas de repouso concentram seu público no Nível 2 e 3 e em instalações modestas em termos de espaço privado e comum.
- O sênior living também pode oferecer serviços temporários para restabelecimento de pós-operatório, hospedagem diária, cuidados day-use, terapias especiais, e etc.



Bairro Hamburgo Velho



Vista Panorâmica da Cidade

Fotos: Google Photos

### Oferta: Novo Hamburgo e Região.

A oferta da região pode ser dividida em dois tipos de empreendimentos:

- **Casas de Repouso:** empreendimentos de pequeno porte, com hospedagem para poucos idosos, em quartos duplos ou triplos e com banheiro coletivo. Esse tipo de empreendimento atendem idosos majoritariamente do Nível 2 e 3. AS áreas de socialização são reduzidas.
- **Senior Living ou Clínicas Geriátricas:** nesses segmentos são empreendimentos construídos para atender a moradia assistida ou prédios adaptados, como residenciais normais ou hotéis. Nesses empreendimentos a acomodação ocorre em quartos individuais ou duplos mas com banheiro privativo nos apartamentos. As áreas de socialização são mais presentes e diversificadas, como salas para terapias e espaços multiuso.
- O Oferta referencial para o estudo pesquisou Novo Hamburgo, Dois Irmão e São Leopoldo como mercado principal. A cidade de Porto Alegre foi pesquisada principalmente para o modelo de Senior Living ou Clínica Geriátrica, sendo que o Magno Três Figueiras São Pietro foi definido como empreendimento de benchmarking.

Quadro Referencial de Oferta Senior Living e Clínica Geriátrica - Novo Hamburgo e Região					
Senior Living e/ou Casas Geriátricas	Cidade	Uhs	Leitos	% TO	Moradores
Residencial Andrea Oliveira	São Leopoldo	12	20	85%	17
Residencial Geriátrico Porto Seguro	Novo Hamburgo	8	20	90%	18
Lar Bem Viver	Novo Hamburgo	20	40	90%	36
Lar Geriátrico Bem Estar	Novo Hamburgo	15	30	83%	25
Primazia Reabilitação	Novo Hamburgo	28	45	89%	40
Recanto da Vovó	Novo Hamburgo	6	12	83%	10
Lar da Paz	Novo Hamburgo	15	28	100%	28

Quadro Referencial de Oferta Senior Living e Clínica Geriátrica - Novo Hamburgo e Região					
Senior Living e/ou Casas Geriátricas	Cidade	Uhs	Leitos	% TO	Moradores
Residencial Arvore da Vida	Novo Hamburgo	36	36	78%	28
Agaeme Residencial Senior	Dois Irmãos	40	60	83%	50
SerraVille Clínica Geriátrica	Dois Irmãos	35	60	83%	50
Lar Moria Residencial para Idosos	São Leopoldo	50	60	0,9	50
Magno Senior Living Três Figueiras	Porto Alegre	114	180	35%	50
Residencial Menino Deus	Porto Alegre	60	72	90%	65
		335	468	63%	293

Tabelas elaboradas pelo BH&RE – Pesquisa Direta.

## 4. Análise Do Mercado Hoteleiro Por Segmento Presente E Perspectivas De Sua Evolução, Em Termos De Demanda E Oferta Futura.

### Oferta: Grupo Competitivo



ÁRVORE DA VIDA RESIDENCIAL SENIOR

Rua Carlos Gomes, 160  
Bairro Vila Rosa - Novo Hamburgo

90 leitos (2025)

54% de taxa de ocupação (2024)

Valores - a partir de R\$ 8.000,00 a R\$ 12.500



AGAEME RESIDENCIAL PARA IDOSOS

Rua Pedro Albino Enzweiler, 1629  
Bairro Travessão - Dois Irmãos-RS

60 leitos

83% de taxa de ocupação

Valores - a partir de R\$ 8.000,00 a R\$ 14.000

## 4. Análise Do Mercado Hoteleiro Por Segmento Presente E Perspectivas De Sua Evolução, Em Termos De Demanda E Oferta Futura.

### Oferta: Grupo Competitivo



SERRAVILLE INTERNAÇÃO E REABILITAÇÃO GERIÁTRICA

Rua Serraville, 250  
Bairro União - Dois Irmãos - RS

60 leitos

83% de taxa de ocupação

Valores - a partir 11.000,00



LAR MORIÁ PARA IDOSOS  
Rua Wilhelm Rottermund, 395  
Bairro Morro do Espelho, São Leopoldo - RS

50 suítes para alugar - Atualmente cerca de 60 leitos

90% de taxa de ocupação

Entre R\$ 11.000 a 12.500

Oferta: Empreendimento para Benchmarking



MAGNO TRÊS FIGUEIRAS SÃO PIETRO  
Rua Carlos Huber, 172  
Bairro Três Figueiras - Porto Alegre, 173

114 Leitos

35% de taxa de ocupação

A partir de R\$ 11.000

### Oferta: Novos Empreendimentos

Foram identificados os seguintes empreendimentos futuros que se relacionam com o empreendimento em estudo:

- **Árvore da Vida – Novo Hamburgo (expansão):** O empreendimento se utiliza de instalações de um antigo hotel na cidade de Novo Hamburgo. A capacidade do hotel é de 166 unidades habitacionais. A expansão prevista para 2025 é a incorporação de mais 54 unidades habitacionais, somando 90. A capacidade total é de aproximadamente 230 leitos, para 2025, estima-se a disponibilidade de 120 leitos.
- **Rede Magno – Porto Alegre:** A rede Magno está com dois empreendimentos futuros na cidade. O primeiro com 137 unidades habitacionais deve inaugurar em 2026. O segundo com 190 unidades habitacionais em 2028.
- **Ikigai Senior Living – Gravataí:** empreendimento de alto padrão com 112 unidades habitacionais, com capacidade para cerca de 180 leitos.

### Demanda: Características da Demanda

Foram identificados os seguintes empreendimentos futuros que se relacionam com o empreendimento em estudo:

- **Casas de Repouso** : O perfil das casas de repouso visitadas estão ligadas a moradores do nível 2 e 3 , principalmente. A utilização dos apartamentos é de aproximadamente 1,6 pessoas por quarto. Os banheiros são coletivos, poucos possuem oferta de suítes. A permanência é longa, pelo menos seis meses, o tempo normal de estadia é de pelo menos 2 anos. As casas do Vale dos Sinos recebem moradores de toda a região, as casas de Porto Alegre tem presença diminuta de moradores do Vale dos Sinos.
- **Senior Living e Casas Geriátricas**: O perfil dos moradores das casas visitadas é um pouco diferente das casas de repouso. Há mais pessoas do Nível 1, principalmente devido ao fato de ter condições de moradia melhores do que as casas de repouso, o que forma uma comunidade para o envelhecimento. O Nível 2 é mais relevante e o Nível 3 menos representativo em relação ao que se vê nas casas de repouso. As casas da região do Vale dos Sinos recebem moradores de toda a área e Porto Alegre em proporção não superior a 5% da ocupação. Os empreendimentos de Porto Alegre, devido as condições de moradia melhores, recebem mais pessoas da Região do Vale dos Sinos, porém também em proporção não superior a 5% da taxa de ocupação A ocupação dupla dos apartamentos é aproximada de 1,3.

#### Casas de Repouso:

##### Valores por Leito: R\$ 4.000 a R\$ 6.000

Serviço de alimentação, hospedagem + lavanderia de enxoval + pessoal, supervisão 24 horas de cuidadores, assistência médica diária (enfermeira) e entrevista médica semanal e atividades físicas e cognitivas .

#### Senior Living e Casas Geriátricas:

##### Valores por Leito: R\$ 9.000 a R\$ 11.000

Serviço de alimentação, hospedagem + lavanderia enxoval e pessoal , supervisão 24 horas de cuidadores, assistência médica diária (enfermaria), suporte médico e psicológico (2 a 3 vezes por semana), atividades coletivas físicas e cognitivas e serviços individuais sob demanda do morador (cobrados a parte).

#### Variação de preços:

Tipo de acomodação: por metragem e ocupação individual  
Por Nível de dependência: Geralmente a diferença é de R\$ 1.000 por leito a cada nível sobre o preço base.

(Informações sobre nível de dependência ver na pag. 17)

#### 4. Análise Do Mercado Hoteleiro Por Segmento Presente e Perspectivas de Sua Evolução, em Termos de Demanda e Oferta Futura.

##### Demanda: A Evolução da Demanda – Mercado Potencial

- O mercado Norte-americano (EUA e Canadá) é mais maduro do que o brasileiro, os dados do senso desses países demonstram que cerca de 15% da população +60 anos vive em senior livings.
- O Relatório do Panorama das Residência Sênior no Brasil 2023, publicado pela Caio Calfat Real Estate Consulting e Brainn Inteligência de Mercado, apontam que pelo menos 12,5% da população +60 anos tem interesse em morar ou conhecer o modelo de moradia sênior.
- A partir desses dados e considerando um corte adicional ligado a renda, pois o empreendimento em estudo é de alto padrão e deve se estabelecer como um produto direcionado a pessoas de maior poder aquisitivo, pode-se estimar o público potencial para o mercado de senior-living na região do Vale do Rio dos Sinos.
- O corte financeiro foi aplicado em 12,5%, o que representa aproximadamente a fatia de pessoas com renda a partir da classe B2, conforme apresentado nos dados das perspectivas macroeconômicas.
- Para as cidades do Vale do Rio dos Sinos foi considerado uma penetração de 30%. Tal fato se justifica pela proximidade das cidades e a presença de moradores da região nos empreendimentos visitados, independentes da cidade em que estão estabelecidos.

Perspectiva de Público Alvo de Senior Living para Novo Hamburgo e Região do Vale do Rio Sinos						
Ano	Novo Hamburgo	Vale do Rio dos Sinos	Captação 12,5% Novo Hamburgo	Captação 3,75% V. R dos Sinos	Total	Total Ajustado
2.024	44.257	194.724	5.532	7.302	12.834	1.604
2.025	45.098	198.424	5.637	7.441	13.078	1.635
2.026	45.955	202.194	5.744	7.582	13.327	1.666
2.027	46.828	206.035	5.853	7.726	13.580	1.697
2.028	47.718	209.950	5.965	7.873	13.838	1.730
2.029	48.624	213.939	6.078	8.023	14.101	1.763
2.030	49.548	218.004	6.194	8.175	14.369	1.796
2.031	50.490	222.146	6.311	8.330	14.642	1.830
2.032	51.449	226.367	6.431	8.489	14.920	1.865
2.033	52.426	230.668	6.553	8.650	15.203	1.900
2.034	53.422	235.050	6.678	8.814	15.492	1.937
2.035	54.438	239.516	6.805	8.982	15.787	1.973
2.036	55.472	244.067	6.934	9.153	16.086	2.011
2.037	56.526	248.704	7.066	9.326	16.392	2.049
2.038	57.600	253.430	7.200	9.504	16.704	2.088
2.039	58.694	258.245	7.337	9.684	17.021	2.128
2.040	59.809	263.152	7.476	9.868	17.344	2.168

Legenda:

- Novo Hámbugo e Vale do Rio Sinos: projeção de população acima de 60 anos
- Captação de 12,5% Novo Hamburgo; Filtro de interesse em Senior Living sobre a população projetada de Novo Hamburgo
- Captação de 3,75% V.R. dos Sinos: Filtro de interesse em Senior living sobre a população projetada para as cidades do Vale do Rio dos Sinos, exceto Novo Hamburgo.
- Total: Soma da Captação 12,5% de Novo Hamburgo e da Captação 3,75% de V. R. dos Sinos.
- Total Ajustado: Filtro de 12,5% de capacidade financeira para projeto de alto padrão.

# 5

## ANÁLISE DO POSICIONAMENTO COMPETITIVO

## 5. Análise Do Posicionamento Competitivo

### Características do empreendimento

- Localizado na Rua Vidal Brasil , nº 1.500, no bairro de Hamburgo Antigo, o empreendimento atuará no mercado regional da Região do Vale dos Sinos e nas demais cidades da região metropolitana de São Paulo.
- Conterá com 102 apartamentos e pelo menos 110 leitos.
- A gestão do empreendimento será da Domani Gestora de Condomínios, ligada ao grupo empresarial Unimed VS.
- Além da moradia para + 60 anos, o empreendimento atuará no mercado de diárias avulsas e day use para + 60 anos, como também para período de recuperação de saúde assistida.
- Como terá estrutura hoteleira, também ofertará hospedagem no mercado usual de hotelaria, mas de forma secundária, em especial para acompanhantes de pessoas em tratamento no Hospital Unimed Vale dos Sinos.
- O empreendimento terá áreas de lazer, convivência e gastronomia para atender os moradores, criando vários ambientes de atividades, inclusive com apoio médico geriátrico *in loco*.
- A abertura está prevista para julho de 2029.



Imagem artística do empreendimento –meramente ilustrativa e preliminar

### O Posicionamento do Empreendimento:

- O projeto é um senior living que será administrativo pela Domani Gestão de Condomínios, empresa ligada a Unimed Vale dos Sinos.
- As características do projeto preveem a oferta de instalações e serviços completos e de acordo com as necessidades atuais do mercado em relação à conforto, tecnologia e condições de cuidado.
- Além disso, as áreas de convivência serão completas com restaurante, sala de atividades e confraternizações, bem como atendimento de apoio geriátrico (salas de terapias e médicas).
- Dessa forma, o posicionamento do empreendimento se coloca para público com renda a partir de R\$ 13 mil (B2) e deve se caracterizar como empreendimento de alto padrão.

### GRUPO COMPETITIVO DE REFERÊNCIA:

- Residencial Árvore da Vida
- Agaeme Residencial Sênior
- SerraVille Clínica geriátrica

### EMPREENDIMENTO BENCHMARKING:

- Magno Três Figueiras

## 5. Análise Do Posicionamento Competitivo

### Características do empreendimento

#### Quadro de Fração de Distribuição de Resultado - Por Uh (Privativo)

Tipo	Unidades	m <sup>2</sup>
Apartamento 1	82	29,21
Apartamento 2	8	30,70
Garden 1	2	39,89
Garden 2	1	45,46
Garden 3	1	55,29
Suíte	4	59,95
Suíte Garden 1	2	69,53
Suíte Garden 2	1	75,10
Suíte Garden 3	1	84,93
<b>Total / Média</b>	<b>102</b>	<b>32,94</b>

Imagens artísticas do empreendimento –meramente ilustrativas e preliminares – área em m<sup>2</sup> incluem varandas



# 6

## ANÁLISE DA PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

## 6. Análise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

### A Demanda Potencial :

Perspectiva de Público Alvo de Senior Living para Novo Hamburgo e Região do Vale do Rio Sinos						
Ano	Novo Hamburgo	Vale do Rio dos Sinos	Captação 12,5% Novo Hamburgo	Captação 3,75% V. R dos Sinos	Total	Total Ajustado
2.024	44.257	194.724	5.532	7.302	12.834	1.604
2.025	45.098	198.424	5.637	7.441	13.078	1.635
2.026	45.955	202.194	5.744	7.582	13.327	1.666
2.027	46.828	206.035	5.853	7.726	13.580	1.697
2.028	47.718	209.950	5.965	7.873	13.838	1.730
2.029	48.624	213.939	6.078	8.023	14.101	1.763
2.030	49.548	218.004	6.194	8.175	14.369	1.796
2.031	50.490	222.146	6.311	8.330	14.642	1.830
2.032	51.449	226.367	6.431	8.489	14.920	1.865
2.033	52.426	230.668	6.553	8.650	15.203	1.900
2.034	53.422	235.050	6.678	8.814	15.492	1.937
2.035	54.438	239.516	6.805	8.982	15.787	1.973
2.036	55.472	244.067	6.934	9.153	16.086	2.011
2.037	56.526	248.704	7.066	9.326	16.392	2.049
2.038	57.600	253.430	7.200	9.504	16.704	2.088
2.039	58.694	258.245	7.337	9.684	17.021	2.128
2.040	59.809	263.152	7.476	9.868	17.344	2.168

Quadro exibido e justificado na pag. 22

#### Legenda:

- Novo Hámbugo e Vale do Rio Sinos: projeção de população acima de 60 anos
- Captação de 12,5% Novo Hamburgo; Filtro de interesse em Senior Living sobre a população projetada de Novo Hamburgo
- Captação de 3,75% V.R. dos Sinos: Filtro de interesse em Senior living sobre a população projetada para as cidades do Vale do Rio dos Sinos, exceto Novo Hamburgo.
- Total: Soma da Captação 12,5% de Novo Hamburgo e da Captação 3,75% de V. R. dos Sinos.
- Total Ajustado: Filtro de 12,5% de capacidade financeira para projeto de alto padrão.

## 6. Análise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

### O Quadro de Oferta

Quadro de Projeção de Oferta				
	Inicial	Entradas	Saídas	Total
2024	278	0	0	278
2025	278	166	0	444
2026	444	90	0	534
2027	534	100	0	634

- Oferta em Leitos.
- Inicial 2024 – 278 leitos: Foram considerados os seguintes residenciais sênior: Residencial Casa da Árvore, Moria Residencial Para Idosos, Agaeme Residencial Sênior, SerraVille Clínica Geriátrica.
- Entradas:
  - 2025: 112 leitos do Ikigai Senior Living
  - 2025: 54 leitos Expansão do Residencial Árvore da Vida
  - 2026: 90 leitos Expansão do Residencial Árvore da Vida
  - 2027: 100 leitos – entrada de segurança (projetos não identificados na pesquisa)
- Saídas:
  - Não foram consideradas saídas por que o Grupo Competitivo foi definido apenas com o Sênior Living da Região do Vale dos Sinos e todos estão em boas condições competitivas, com capacidade de se posicionar no mercado de alto padrão.

## 6. Análise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

### Absorção Geral do Mercado e do Empreendimento

Novo Hamburgo + Vale do Rio dos Sinos				
Quadro de Absorção de Novos Empreendimentos				
	Oferta Futura	Demanda ideal	Demanda Potencial	Absorção
2024	278	222	1.604	1.382
2025	444	355	1.635	1.280
2026	534	427	1.666	1.239
2027	634	507	1.697	1.190
2028	666	533	1.730	1.197
2029	699	559	1.763	1.203
2030	734	587	1.796	1.209
2031	771	617	1.830	1.214
2032	809	647	1.865	1.218
2033	850	680	1.900	1.221
2034	892	714	1.937	1.223
2035	937	749	1.973	1.224
2036	984	787	2.011	1.224
2037	1.033	826	2.049	1.223
2038	1.084	867	2.088	1.220
2039	1.139	911	2.128	1.217
2040	1.196	956	2.168	1.212



Empreendimento em Estudo : 110 Leitos

Média de Absorção 2024/2040: 1,2 mil leitos

Absorção: Positiva, há espaço potencial para disputar o mercado +60 anos já estabelecido e estimado futuro.

Oferta Futura: Projeção até 2027 + acréscimo de 5% a.a. de segurança a partir de 2028 (margem de segurança)

Demanda Ideal: Aluguel de leitos considerando 80% de ocupação da Oferta Futura.

Demanda Potencial: estimativa de demanda +60 anos com filtros de interesse e financeiro

Absorção: Demanda Potencial Menos – Demanda Ideal (leitos). O saldo estima o potencial de nova oferta para o mercado em estudo.

# 7

ESTIMATIVAS DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (VALOR DA UNIDADE),  
MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL,  
DESpesas PRÉ-OPERACIONAIS E CAPITAL DE GIRO INICIAL.

## 7. Estimativas dos Custos de Construção (Valor da Unidade), Montagem, Equipagem, Decoração, Enxoval, Despesas Pré-operacionais e Capital de Giro Inicial

O Investimento por Tipo de Gasto:

Preço Base de Venda por Grupo de Apartamento								
Tipo	m <sup>2</sup>	Fração	FF&E (a)	Valor de Construção da Unidade (b)	Preço Total da Unidade (c)	Capital de Giro Inicial (d)	Preço Base (e)	Preço/m <sup>2</sup> (f)
Apartamento 1	29,210	0,8693%	77.835	612.981	<b>690.816</b>	21.908	<b>712.724</b>	24.400
Apartamento 2	30,700	0,9136%	81.805	644.250	<b>726.055</b>	23.025	<b>749.080</b>	24.400
Garden 1	39,890	1,1871%	106.294	837.105	<b>943.398</b>	29.918	<b>973.316</b>	24.400
Garden 2	45,455	1,3527%	121.123	953.888	<b>1.075.011</b>	34.091	<b>1.109.102</b>	24.400
Garden 3	55,285	1,6453%	147.316	1.160.174	<b>1.307.490</b>	41.464	<b>1.348.954</b>	24.400
Suíte	59,950	1,7841%	159.747	1.258.070	<b>1.417.817</b>	44.963	<b>1.462.780</b>	24.400
Suíte Garden 1	69,530	2,0692%	185.275	1.459.110	<b>1.644.384</b>	52.148	<b>1.696.532</b>	24.400
Suíte Garden 2	75,100	2,2350%	200.117	1.575.998	<b>1.776.115</b>	56.325	<b>1.832.440</b>	24.400
Suíte Garden 3	84,930	2,5275%	226.310	1.782.284	<b>2.008.594</b>	63.698	<b>2.072.292</b>	24.400

- Tipo: apartamentos disponíveis.
- M<sup>2</sup>: Metragens total considerando área interna + varanda/terraço
- Fração: Fração de cada apartamento em relação ao total de área privativa.
- FF&E (a) : gastos com montagem, equipagem, decoração e enxoval por tipo de unidade
- Construção da Unidade (b) : valor de unidade sem a inclusão do FF&E
- Preço Total da Unidade: FF&E (a) + Valor de Construção da Unidade (b) que representa o preço total da unidade a ser adquirida conforme item “4.1” do Contrato de Promessa de Compra e venda de unidade(s) Autônoma (s) em Construção para fins de investimento imobiliário
- Capital de Giro Inicial: custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do residencial sênior por tipo de unidade (d).
- Preço Base (e): valor base da oferta pública por tipo de apartamento .
- Preço/m<sup>2</sup>: Preço médio de cada unidade por m<sup>2</sup> privativo.
- Valores em R\$ - junho de 2025.

# 8

## ANÁLISE FINANCEIRA

## Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro

Gastos tributários referentes à operação do empreendimento e exclusivas da propriedade (unidade):

- Operação: ISS – Imposto sobre serviços de qualquer natureza;; Cofins com alíquota de 3% sobre a receita total; PIS com alíquota de 0,65% sobre a receita total; IRRF com base nas normas contábeis vigentes, por meio de apuração do Lucro Presumido ou Lucro Real, conforme opção pela gestora do empreendimento, sendo a base de cálculo o lucro líquido antes da operação.
- Propriedade (Unidade) – IPTU e taxas municipais. Valores do IPTU serão definidos na obtenção do Habite-se, demais taxas conforme Leis vigentes ao longo da operação.

Gastos relacionados às condições contratuais com a Operadora do empreendimento e contratuais:

- Taxa de Administração: honorário de gestão de 2% sobre a receita líquida (excluída os impostos diretos de ISS, PIS e COFINS).
- Taxa de Incentivo: honorários de gestão de 12% sobre o lucro operacional bruto (receita total menos gastos operacionais).
- Fundo de Reposição de Ativos: percentual de 2% da receita total retido para renovação e reformas do empreendimento.
- Fundo Condominial: 5% do total das despesas operacionais, excluindo-se a taxa de administração e serviços centralizados.

### Metodologia Escolhida e Razões Para a Adoção Desta

*A Metodologia utilizada se baseia nas publicações do Appraisal Institute (EUA), Manual das Melhores Práticas para Investidores de Hotéis Imobiliários Pulverizados (SECOVI/SP), as quais seguem roteiro de pesquisa e análise de acordo com as informações necessárias a serem disponibilizadas aos possíveis investidores pela deliberação CVM 086/2022 para condo-hotéis. O modelo financeiro se baseia na prática de demonstrações financeiras de condo-hotéis no Brasil que está de acordo com às práticas contábeis recomendadas. Dessa forma, optou-se pela aplicação dessas metodologias para esse estudo de mercado e de viabilidade econômica e financeira.*

*A Demonstração de Resultados considera: receita gerada por tipo de origem, os gastos condominiais/operacionais ordinários, os gastos de operação da hospitalidade e dos serviços de apoio ao morador, honorários da administração e os gastos não operacionais, com apuração final do lucro da operação.*

**RISCOS:** *o empreendimento é uma operação de venda de aluguel e serviços para terceiros, há riscos operacionais, mercadológicos e de conjuntura econômica e social envolvidos. Os resultados baseiam-se nas condições de mercado da conjuntura econômica e social atuais. Mudanças nas premissas estudadas e consideradas nesse estudo podem alterar os resultados tanto mercadológicos quanto financeiros, os quais, conseqüentemente, não devem ser entendidos como promessa de resultados.*

## Projeção de Receitas, Despesas e Resultados - Cálculo do Preço Médio do Leito Ocupado

Cálculo do Valor Médio - Leito					
Tipo de Apartamento	Apartamento	Apartamento Garden	Suíte	Suíte Garden	Total/Média
Unidades	90	4	4	4	102
Leitos (Montagem Original)	90	4	8	8	110
Metragem	27,5	45,1	60,0	75,0	31,4
Ocupação dos Leitos	120%	120%	120%	120%	120%
Valor Nível 1	R\$ 11.750	R\$ 13.500	R\$ 16.000	R\$ 18.500	R\$ 14.009
Valor Nível 2	R\$ 12.500	R\$ 14.000	R\$ 17.000	R\$ 19.500	R\$ 13.391
Valor Nível 3	R\$ 13.500	R\$ 15.000	R\$ 18.000	R\$ 20.500	R\$ 13.784
Hospedagem Nível 1	10%	20%	40%	40%	15%
Hospedagem Nível 2	50%	50%	50%	50%	50%
Hospedagem Nível 3	40%	30%	10%	10%	35%
Valor Médio	R\$ 12.825	R\$ 14.200	R\$ 16.700	R\$ 19.200	R\$ 13.620

- O preço base sugerido por tipo de unidade foi estabelecido de acordo com o posicionamento sugerido, a comparação com os concorrentes e as características do empreendimento.
- Valores em R\$ - Sem Inflação – junho de 2025.
- Metragem em m<sup>2</sup>
- A Ocupação dos leitos acima de 100% representam acomodação de casais no mesmo apartamento, há disponibilidade de espaço para esse tipo de acomodação, que foi verificada como existente na concorrência.
- O mix de nível de hospedagem foi definido de acordo com as pesquisas e o perfil de demanda identificado e o tipo de apartamento.
- A mensalidade inclui: hospedagem, monitoramento 24 horas, suporte geriátrico, pacote de alimentação, serviços de lavanderia, atividades coletivas de terapia física e motora, recreação, apoio psicológico, internet e serviço de relacionamento Senior Living X Família.

## Projeção de Receitas, Despesas e Resultados – Performance:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Uhs Disponíveis / Ano	1.224	1.224	1.224	1.224	1.224
Leitos Disponíveis / Ano	1.536	1.536	1.536	1.536	1.536
Taxa de Ocupação	47%	65%	80%	83%	85%
Leitos Ocupados/Ano	722	998	1.229	1.275	1.306
Valor Médio por Leito	R\$ 13.620	R\$ 14.301	R\$ 14.874	R\$ 15.320	R\$ 15.779

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Hospedagem					
Receita Leitos	9.832.879	14.278.595	18.276.601	19.530.833	20.601.499
Outras Hospedagens	2.372.500	1.934.500	1.467.300	985.500	694.960
Day Use	1.179.945	1.713.431	2.193.192	2.343.700	2.472.180
Receita Total	13.385.324	17.926.526	21.937.094	22.860.033	23.768.639

Outras Receitas	401.560	537.796	658.113	685.801	713.059
-----------------	---------	---------	---------	---------	---------

Receita Total	13.786.884	18.464.322	22.595.206	23.545.834	24.481.699
---------------	------------	------------	------------	------------	------------

- Taxa de Ocupação: Definida a partir da performance dos concorrentes e do estudo de absorção.
- Valor médio por leito conforme o estudo do cálculo do preço médio.
- Outras Hospedagens: hospedagem recuperação de saúde (temporária), acompanhantes e hotelaria tradicional(\*)
- Day-use: hospedagem diária com limitação de tempo : 06 horas, ou 08 horas.
- Outras Receitas: receitas de serviços extras aos moradores: alimentação, terapias, faxinas extras e etc.
- Valores em R\$ - junho de 2025 – Sem inflação.

\* Hotelaria Tradicional: A cidade de Novo Hamburgo é um centro que possui mercado consolidado de hotelaria e locação por temporada (AIRBNB e similares). Há espaço para o empreendimento trabalhar esses segmentos de forma apartada da operação sênior, o projeto já prevê a possibilidade de isolar andares. Dessa forma, há mais uma possibilidade de geração de receita. No capítulo ANEXO há informações sobre o mercado hoteleiro e de locação por temporada.

Abertura: 01 de julho de 2029

## Projeção de Receita, Despesas e Resultados – DRE

	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
Receita Leitos	9.832.879	71,3%	14.278.595	77,3%	18.276.601	80,9%	19.530.833	82,9%	20.601.499	84,2%
Day-Use + Outras Hospedagens	3.954.005	28,7%	4.185.727	22,7%	4.318.605	19,1%	4.015.001	17,1%	3.880.199	15,8%
Receita Total	13.786.884	100,0%	18.464.322	100,0%	22.595.206	100,0%	23.545.834	100,0%	24.481.699	100,0%
Impostos Sobre a Receita	778.959	5,7%	1.043.234	5,7%	1.276.629	5,7%	1.330.340	5,7%	1.383.216	5,7%
Receita Líquida	13.007.925	94,4%	17.421.088	94,4%	21.318.577	94,4%	22.215.495	94,4%	23.098.483	94,4%
Gastos Operacionais	8.848.182	64,2%	10.831.970	58,7%	12.236.116	54,2%	12.412.451	52,7%	12.602.856	51,5%
Gastos com Pessoal	2.535.263	18,4%	3.384.917	18,3%	3.844.635	17,0%	3.886.358	16,5%	3.929.415	16,1%
Gastos com Operação	3.449.806	25,0%	3.634.332	19,7%	3.773.266	16,7%	3.709.730	15,8%	3.696.533	15,1%
Gastos com Hospitalidade	1.900.427	13,8%	2.625.244	14,2%	3.230.977	14,3%	3.376.050	14,3%	3.487.615	14,2%
Gastos com apoio especial ao senior	260.000	1,9%	260.300	1,4%	260.300	1,2%	260.300	1,1%	260.300	1,1%
Gastos Com Marketing & Vendas	304.658	2,2%	394.112	2,1%	474.615	2,1%	500.245	2,1%	522.206	2,1%
Taxa de Administração - Contratual	260.158	1,9%	348.422	1,9%	426.372	1,9%	444.310	1,9%	461.970	1,9%
Gastos Financeiros / Cartão de Crédito	137.869	1,0%	184.643	1,0%	225.952	1,0%	235.458	1,0%	244.817	1,0%
Lucro Operacional Bruto	4.159.743	30,2%	6.589.118	35,7%	9.082.461	40,2%	9.803.043	41,6%	10.495.627	42,9%
Gastos de Propriedade	1.312.308	9,5%	1.792.748	9,7%	2.241.389	9,9%	2.355.307	10,0%	2.466.289	10,1%
Seguro	16.000	0,1%	16.080	0,1%	16.080	0,1%	16.080	0,1%	16.080	0,1%
IPTU e Taxas Municipais	102.000	0,7%	102.510	0,6%	103.023	0,5%	103.538	0,4%	104.055	0,4%
Fundos de Reposição de Ativos	275.738	2,0%	369.286	2,0%	451.904	2,0%	470.917	2,0%	489.634	2,0%
Fundo Condominial	419.401	3,0%	514.177	2,8%	580.487	2,6%	588.407	2,5%	597.044	2,4%
Honorário de Incentivo	499.169	3,6%	790.694	4,3%	1.089.895	4,8%	1.176.365	5,0%	1.259.475	5,1%
Resultado antes do IR (Retido Fundos de Reserva)	2.847.435	20,7%	4.796.370	26,0%	6.841.072	30,3%	7.447.737	31,6%	8.029.338	32,8%

## Projeção de Receita, Despesas e Resultados – Legenda do DRE

Conta	Descrição
Receita Leitos	Receita do aluguel da moradia para idosos
Day-Use + Outras Hospedagens	Receita de day-use, venda de diárias para recuperação de saúde, acompanhantes, mercado hoteleiro local e outras receitas
Receita Total	Soma Receita Leitos + Day-Use e Outras Hospedagens
Impostos Sobre a Receita	Impostos sobre receita: PIS, Cofins e ISS
Receita Líquida	Resultado da Receita Total menos Impostos Sobre Receita
Gastos Operacionais	Gastos ligados ao condomínio e à operação do senior living
Folha de Pagamento	Folha de pagamento geral
Gastos Operacionais	Gastos com manutenção, segurança, limpeza das áreas comuns, administrativo e água/luz e gás geral.
Gastos com Hospitalidade	Gastos com a operação ligada ao aluguel dos apartamentos, como lavanderia, alimentação, limpeza e manutenção interna e etc.
Gastos com Cuidado	Gastos especiais de suporte aos idosos, como convênio de remoção e primeiros socorros, etc.
Gastos Com Marketing & Vendas	Gastos com MKT e Vendas para o aluguel dos apartamentos
Honorários de Administração	Honorário de Gestão - 2% sobre a receita líquida - Contratual
Gastos Financeiros / Cartão de Crédito	Gastos ligados com a movimentação financeira - taxas de cartão de crédito e bancárias no geral.
Lucro Operacional Bruto	Resultado da Receita Líquida - Gastos Operacionais
Gastos de Propriedade	Gastos ligados à propriedade, tanto na fração privada quanto na área comum, sob a responsabilidade dos proprietários.
Seguro	Seguro de responsabilidade civil, incêndio e roubo.
IPTU e Taxas Municipais	Taxas e impostos municipais sobre a propriedade (unidades privadas e áreas comuns).
Fundos de Reposição de Ativos	Fundo para a reposição dos ativos - Móveis, equipamentos e instalações, bem como grandes reformas.
Fundo Condominial	Fundo para contenciosos judiciais de ordem civil.
Honorário de Incentivo	Honorário de Gestão - 12% sobre o Lucro Operacional Bruto
Resultado antes do IR (Retido Fundos de Reserva)	Resultado do lucro Operacional Bruto menos Gastos de Propriedade

### Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado.

- Atualmente, não existem dados disponíveis sobre CICs de Senior Living. O CIC Magno Três Figueiras, que é o único ativo, ainda está em fase inicial de operação e em processo de introdução no mercado.
- Para a análise, serão considerados os índices de rentabilidade contidos no relatório Índice FIPEZAP de Venda e Locação Comercial de março de 2025, assim como no relatório Índice FIPEZAP de Locação Residencial de março de 2023.
- O **Índice FipeZAP** é um indicador de preços de imóveis residenciais e comerciais com abrangência em todo o território nacional. As variações de preços são calculadas pela Fipe com base em dados coletados de anúncios de imóveis para venda e locação publicados nos portais Zap Imóveis, Viva Real e OLX Brasil. No que diz respeito aos índices de venda e locação residencial, os resultados refletem os preços de apartamentos prontos em até 56 cidades, incluindo 22 capitais. Para os índices de venda e locação comercial, as informações abrangem os preços de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> em 10 cidades selecionadas.
- Esse índice foi escolhido como referência devido à semelhança entre a exploração econômica de Senior Living e uma locação imobiliária tradicional, que se insere entre os perfis comercial e residencial.
- À medida que a exploração de CICs de Senior Living se torna mais comum e apresenta um histórico consistente para avaliar os resultados do setor, o mercado imobiliário residencial e comercial se mostra como parâmetros ideais para comparar a oferta atual e fundamentar a definição da taxa de capitalização.

Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado.

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE MARÇO/2025

## ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		março/2025	fevereiro/2025				
IPCA	IBGE	+0,64%	+1,31%	+2,12%	+5,56%	-	-
IGP-M	FGV	-0,34%	+1,06%	+0,99%	+8,58%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+1,01%	+0,64%	+2,02%	+7,87%	46,52	6,78%
São Paulo	SP	+0,70%	+0,64%	+1,95%	+7,79%	55,58	6,80%
Rio de Janeiro	RJ	+1,39%	+0,63%	+1,88%	+7,48%	46,09	6,43%
Belo Horizonte	MG	+0,74%	+0,05%	+1,00%	+7,54%	32,66	6,25%
Porto Alegre	RS	+0,72%	+0,35%	+1,30%	+5,53%	34,91	6,54%
Curitiba	PR	+1,72%	+1,05%	+3,73%	+12,30%	38,32	5,73%
Florianópolis	SC	+0,87%	+1,05%	+2,88%	+4,69%	46,90	6,37%
Brasília	DF	+2,14%	-0,16%	+2,92%	+3,31%	36,26	6,81%
Salvador	BA	+0,86%	+0,56%	+0,77%	+5,98%	42,58	9,81%
Campinas	SP	+2,28%	+1,22%	+3,93%	+9,25%	42,52	8,03%
Niterói	RJ	-0,22%	+2,65%	+4,01%	+17,95%	41,78	6,43%

### Taxa de Capitalização – Locação Comercial

Porto Alegre: **6,54%**

Base : Março 2025 (últimos 12 meses).

### Relatório FIPEZAP – Março 2025 – Venda e Locação Comercial

Reprodução página do Relatório FIPEZAP Março 2025 – Venda e Locação Comercial

Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado.

Taxa de Capitalização – Locação Residencial

Porto Alegre: **6,69%**

Base : Março 2025 (últimos 12 meses).

Relatório FIPEZAP – Março 2025  
Locação Residencial

## ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

Comportamento recente do preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		março/2025	fevereiro/2025				
IPCA	IBGE	+0,56%	+1,31%	+2,04%	+5,48%	-	-
IGP-M	FGV	-0,34%	+1,06%	+0,99%	+8,58%	-	-
<b>Índice FipeZAP</b>		<b>+1,15%</b>	<b>+1,07%</b>	<b>+3,22%</b>	<b>+12,91%</b>	<b>48,03</b>	<b>5,88%</b>
São Paulo	SP	+1,08%	+1,20%	+3,28%	+11,94%	59,83	6,22%
Rio de Janeiro	RJ	+1,47%	+1,32%	+4,03%	+8,53%	51,57	5,75%
Brasília	DF	-0,10%	-1,73%	-2,73%	+3,29%	46,41	5,93%
Salvador	BA	+0,97%	+2,82%	+6,47%	+33,08%	48,80	7,39%
Porto Alegre	RS	+0,51%	+0,40%	+1,61%	+24,98%	41,36	6,69%
Curitiba	PR	+1,28%	+0,80%	+3,00%	+11,86%	43,08	4,52%
Belo Horizonte	MG	+1,64%	+1,72%	+4,52%	+15,79%	45,10	5,09%
Recife	PE	+0,87%	+1,07%	+3,09%	+14,69%	57,16	8,18%
Fortaleza	CE	+2,16%	+1,21%	+3,86%	+17,24%	34,27	4,77%
Florianópolis	SC	+1,80%	+1,10%	+3,63%	+9,47%	56,64	5,59%
Goiânia	GO	+0,59%	+1,15%	+3,39%	+9,38%	40,92	6,04%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado.

Taxa de Capitalização FIPZAP:

Comercial: **6,54%**

Residencial : **6,69%**

Taxa de Capitalização Base: **6,69%**  
(maior taxa do mercado)

Taxa Selic sem Inflação  
(taxa risco zero)

**8,21%**

Média simples da projeção Itau BBA para Selic  
Anos 2025, 2026 e 2027

Taxa de Capitalização para o  
CIC em Estudo:

**8,21%**

Maior taxa - referencial sem risco – superior em 22,7% à  
taxa referencial de mercado .

Para a definição da taxa de capitalização foi utilizada a projeção SELIC sem inflação. O FC do negócio é apresentado sem inflação a preços correntes de Maio de 2025.  
A taxa de 8,21% é superior em 22,7% o CapRate do mercado residencial de Porto Alegre, conforme os quadros acima.

### Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

#### Legenda para as tabelas de análise financeira de apuração de TIR e VPL, com perpetuidade – **PAGAMENTO A VISTA:**

- FC Investidor: Coluna que registra os pagamentos e recebimentos do investidor no prazo de construção e 10 anos de operação. Valores de recebimentos calculados por tipo de unidade conforme fração correspondente, conforme pag. 34.
- Valor da Unidade: Total de desembolso do investidor na aquisição da unidade, considerando todos os gastos indicados no capítulo 7.
- Rent 1. : Rentabilidade simples, fluxo de caixa do período em relação ao investimento total realizado.
- Coluna 2025/2026 até 2038/2029 : período da análise financeira, início de operação previsto para julho de 2029.
- TIR: Rentabilidade média anual considerando todo o fluxo de caixa do negócio, incluindo a perpetuidade.
- VPL: Valor presente líquido, soma do fluxo de caixa, somando a perpetuidade em valor presente, momento 0- Zero descontado pela taxa referencial (CapRate).
- FC Perpetuidade: Fluxo de caixa do ano 2038/2039 capitalizado pela taxa de perpetuidade :  $\text{CapRate}(\%) \text{ menos } 1\%$ .
- CapRate: Taxa de remuneração referencial para o negócio, ou taxa de atratividade.
- VPL e TIR calculados com o FC 2038/2039 + FC Capitalizado pela Perpetuidade (FC Perpetuidade).

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

### Legenda para as tabelas de análise financeira de apuração de TIR e VPL, com perpetuidade – **PAGAMENTO A PRAZO**

- FC Investidor: Coluna que registra o resultado da soma dos pagamentos e dos valores recebidos pelo hotel, base de cálculo para TIR e VPL.
- FC Hotel: Coluna que indica os recebimentos do hotel. Valores definidos pela fração de cada unidade, conforme pag. 34.
- FC Pagamentos: Valores pagos pelo cliente na aquisição do imóvel, considerando todos os valores desembolsados. O fluxo de caixa é uma simulação possível, mas não a única, pode haver outras formas de pagamento. A simulação de pagamento considerou 50% de pagamento do valor total de aquisição até o início de operação e saldo pago em 10 anos com juros de 8% a.a na tabela PRICE
- Valor da Unidade: Total de desembolso do investidor na aquisição da unidade, considerando todos os gastos indicados no capítulo 7.
- Rent 1. : Rentabilidade simples, fluxo de caixa do período em relação ao investimento total realizado.
- Rent. 2: Cálculo da rentabilidade simples, do valor do fluxo de caixa do hotel contra o pagamento acumulado até a data do FC em destaque (ano).
- Coluna 2025/2026 até 2038/2029 : período da análise financeira, início de operação previsto para julho de 2029.
- TIR: Rentabilidade média anual considerando todo o fluxo de caixa do negócio, incluindo a perpetuidade.
- VPL: Valor presente líquido, soma do fluxo de caixa, somando a perpetuidade em valor presente, momento 0- Zero descontado pela taxa referencial (CapRate).
- FC Perpetuidade: Fluxo de caixa do ano 2038/2039 capitalizado pela taxa de perpetuidade :  $\text{CapRate}(\%) \text{ menos } 1\%$ .
- CapRate: Taxa de remuneração referencial para o negócio, ou taxa de atratividade.
- VPL e TiR calculados com o FC 2038/2039 + FC Capitalizado pela Perpetuidade (FC Perpetuidade).

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Apartamento 1 - 29,21 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	712.724	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	712.724			Pagamentos				
2025/2026	-712.724		2025/2026	-106.909		-106.909		
2026/2027	0		2026/2027	-71.272		-71.272		
2027/2028	0		2027/2028	-71.272		-71.272		
2028/2029	0		2028/2029	-106.909		-106.909		
2029/2030	24.752	3,5%	2029/2030	-49.174	24.752	-24.422	3,5%	6,1%
2030/2031	41.694	5,8%	2030/2031	-49.174	41.694	-7.480	5,8%	9,2%
2031/2032	59.468	8,3%	2031/2032	-49.174	59.468	10.294	8,3%	11,8%
2032/2033	64.742	9,1%	2032/2033	-49.174	64.742	15.568	9,1%	11,7%
2033/2034	69.798	9,8%	2033/2034	-49.174	69.798	20.623	9,8%	11,6%
2034/2035	70.496	9,9%	2034/2035	-49.174	70.496	21.321	9,9%	10,8%
2035/2036	71.201	10,0%	2035/2036	-49.174	71.201	22.026	10,0%	10,2%
2036/2037	71.913	10,1%	2036/2037	-49.174	71.913	22.738	10,1%	9,6%
2037/2038	72.632	10,2%	2037/2038	-49.174	72.632	23.457	10,2%	9,1%
2038/2039	73.358	10,3%	2038/2039	-49.174	73.358	24.184	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	1.017.452		FC Perpetuidade	1.017.452				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-38.679		VPL	98.064				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Apartamento 2 - 30,70 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	749.080	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	749.080		Pagamentos					
2025/2026	-749.080		2025/2026	-112.362		-112.362		
2026/2027	0		2026/2027	-74.908		-74.908		
2027/2028	0		2027/2028	-74.908		-74.908		
2028/2029	0		2028/2029	-112.362		-112.362		
2029/2030	26.015	3,5%	2029/2030	-51.683	26.015	-25.668	3,5%	6,1%
2030/2031	43.821	5,8%	2030/2031	-51.683	43.821	-7.862	5,8%	9,2%
2031/2032	62.502	8,3%	2031/2032	-51.683	62.502	10.819	8,3%	11,8%
2032/2033	68.045	9,1%	2032/2033	-51.683	68.045	16.362	9,1%	11,7%
2033/2034	73.358	9,8%	2033/2034	-51.683	73.358	21.675	9,8%	11,6%
2034/2035	74.092	9,9%	2034/2035	-51.683	74.092	22.409	9,9%	10,8%
2035/2036	74.833	10,0%	2035/2036	-51.683	74.833	23.150	10,0%	10,2%
2036/2037	75.581	10,1%	2036/2037	-51.683	75.581	23.898	10,1%	9,6%
2037/2038	76.337	10,2%	2037/2038	-51.683	76.337	24.654	10,2%	9,1%
2038/2039	77.100	10,3%	2038/2039	-51.683	77.100	25.417	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	1.069.352		FC Perpetuidade	1.069.352				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-40.652		VPL	103.066				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Garden 1 - 30,89 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	973.316	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	973.316			Pagamentos				
2025/2026	-973.316		2025/2026	-145.997		-145.997		
2026/2027	0		2026/2027	-97.332		-97.332		
2027/2028	0		2027/2028	-97.332		-97.332		
2028/2029	0		2028/2029	-145.997		-145.997		
2029/2030	33.803	3,5%	2029/2030	-67.154	33.803	-33.352	3,5%	6,1%
2030/2031	56.939	5,8%	2030/2031	-67.154	56.939	-10.215	5,8%	9,2%
2031/2032	81.212	8,3%	2031/2032	-67.154	81.212	14.058	8,3%	11,8%
2032/2033	88.414	9,1%	2032/2033	-67.154	88.414	21.260	9,1%	11,7%
2033/2034	95.318	9,8%	2033/2034	-67.154	95.318	28.164	9,8%	11,6%
2034/2035	96.271	9,9%	2034/2035	-67.154	96.271	29.117	9,9%	10,8%
2035/2036	97.234	10,0%	2035/2036	-67.154	97.234	30.080	10,0%	10,2%
2036/2037	98.206	10,1%	2036/2037	-67.154	98.206	31.052	10,1%	9,6%
2037/2038	99.188	10,2%	2037/2038	-67.154	99.188	32.034	10,2%	9,1%
2038/2039	100.180	10,3%	2038/2039	-67.154	100.180	33.026	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	1.389.461		FC Perpetuidade		1.389.461			
TIR	7,7%		TIR		10,8%			
VPL	-52.821		VPL		133.919			
Caprate	8,21%		Caprate		8,21%			

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Garden 2 - 45,46 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	1.109.102	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	1.109.102			Pagamentos				
2025/2026	-1.109.102		2025/2026	-166.365		-166.365		
2026/2027	0		2026/2027	-110.910		-110.910		
2027/2028	0		2027/2028	-110.910		-110.910		
2028/2029	0		2028/2029	-166.365		-166.365		
2029/2030	38.518	3,5%	2029/2030	-76.523	38.518	-38.004	3,5%	6,1%
2030/2031	64.882	5,8%	2030/2031	-76.523	64.882	-11.640	5,8%	9,2%
2031/2032	92.542	8,3%	2031/2032	-76.523	92.542	16.019	8,3%	11,8%
2032/2033	100.748	9,1%	2032/2033	-76.523	100.748	24.225	9,1%	11,7%
2033/2034	108.616	9,8%	2033/2034	-76.523	108.616	32.093	9,8%	11,6%
2034/2035	109.702	9,9%	2034/2035	-76.523	109.702	33.179	9,9%	10,8%
2035/2036	110.799	10,0%	2035/2036	-76.523	110.799	34.276	10,0%	10,2%
2036/2037	111.907	10,1%	2036/2037	-76.523	111.907	35.384	10,1%	9,6%
2037/2038	113.026	10,2%	2037/2038	-76.523	113.026	36.503	10,2%	9,1%
2038/2039	114.156	10,3%	2038/2039	-76.523	114.156	37.634	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	1.583.303		FC Perpetuidade	1.583.303				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-60.190		VPL	152.602				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Garden 3 - 55,29 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	1.348.954	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	1.348.954		Pagamentos					
2025/2026	-1.348.954		2025/2026	-202.343		-202.343		
2026/2027	0		2026/2027	-134.895		-134.895		
2027/2028	0		2027/2028	-134.895		-134.895		
2028/2029	0		2028/2029	-202.343		-202.343		
2029/2030	46.848	3,5%	2029/2030	-93.071	46.848	-46.223	3,5%	6,1%
2030/2031	78.913	5,8%	2030/2031	-93.071	78.913	-14.158	5,8%	9,2%
2031/2032	112.554	8,3%	2031/2032	-93.071	112.554	19.483	8,3%	11,8%
2032/2033	122.536	9,1%	2032/2033	-93.071	122.536	29.464	9,1%	11,7%
2033/2034	132.105	9,8%	2033/2034	-93.071	132.105	39.033	9,8%	11,6%
2034/2035	133.426	9,9%	2034/2035	-93.071	133.426	40.354	9,9%	10,8%
2035/2036	134.760	10,0%	2035/2036	-93.071	134.760	41.689	10,0%	10,2%
2036/2037	136.108	10,1%	2036/2037	-93.071	136.108	43.036	10,1%	9,6%
2037/2038	137.469	10,2%	2037/2038	-93.071	137.469	44.397	10,2%	9,1%
2038/2039	138.843	10,3%	2038/2039	-93.071	138.843	45.772	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	1.925.704		FC Perpetuidade	1.925.704				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-73.206		VPL	185.603				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Suite - 59,95 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	1.462.780	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	1.462.780		Pagamentos					
2025/2026	-1.462.780		2025/2026	-219.417		-219.417		
2026/2027	0		2026/2027	-146.278		-146.278		
2027/2028	0		2027/2028	-146.278		-146.278		
2028/2029	0		2028/2029	-219.417		-219.417		
2029/2030	50.801	3,5%	2029/2030	-100.925	50.801	-50.123	3,5%	6,1%
2030/2031	85.572	5,8%	2030/2031	-100.925	85.572	-15.352	5,8%	9,2%
2031/2032	122.052	8,3%	2031/2032	-100.925	122.052	21.127	8,3%	11,8%
2032/2033	132.875	9,1%	2032/2033	-100.925	132.875	31.951	9,1%	11,7%
2033/2034	143.252	9,8%	2033/2034	-100.925	143.252	42.327	9,8%	11,6%
2034/2035	144.684	9,9%	2034/2035	-100.925	144.684	43.760	9,9%	10,8%
2035/2036	146.131	10,0%	2035/2036	-100.925	146.131	45.206	10,0%	10,2%
2036/2037	147.592	10,1%	2036/2037	-100.925	147.592	46.668	10,1%	9,6%
2037/2038	149.068	10,2%	2037/2038	-100.925	149.068	48.144	10,2%	9,1%
2038/2039	150.559	10,3%	2038/2039	-100.925	150.559	49.634	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	2.088.197		FC Perpetuidade	2.088.197				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-79.383		VPL	201.264				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Suite Garden 1- 69,53 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	1.696.532	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	1.696.532			Pagamentos				
2025/2026	-1.696.532		2025/2026	-254.480		-254.480		
2026/2027	0		2026/2027	-169.653		-169.653		
2027/2028	0		2027/2028	-169.653		-169.653		
2028/2029	0		2028/2029	-254.480		-254.480		
2029/2030	58.919	3,5%	2029/2030	-117.052	58.919	-58.133	3,5%	6,1%
2030/2031	99.247	5,8%	2030/2031	-117.052	99.247	-17.806	5,8%	9,2%
2031/2032	141.556	8,3%	2031/2032	-117.052	141.556	24.503	8,3%	11,8%
2032/2033	154.109	9,1%	2032/2033	-117.052	154.109	37.056	9,1%	11,7%
2033/2034	166.143	9,8%	2033/2034	-117.052	166.143	49.091	9,8%	11,6%
2034/2035	167.805	9,9%	2034/2035	-117.052	167.805	50.752	9,9%	10,8%
2035/2036	169.483	10,0%	2035/2036	-117.052	169.483	52.430	10,0%	10,2%
2036/2037	171.178	10,1%	2036/2037	-117.052	171.178	54.125	10,1%	9,6%
2037/2038	172.889	10,2%	2037/2038	-117.052	172.889	55.837	10,2%	9,1%
2038/2039	174.618	10,3%	2038/2039	-117.052	174.618	57.566	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	2.421.891		FC Perpetuidade	2.421.891				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-92.069		VPL	233.426				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Suite Garden 2 - 75,10 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Valor da unidade :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	1.832.440	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
	1.832.440			Pagamentos				
2025/2026	-1.832.440		2025/2026	-274.866		-274.866		
2026/2027	0		2026/2027	-183.244		-183.244		
2027/2028	0		2027/2028	-183.244		-183.244		
2028/2029	0		2028/2029	-274.866		-274.866		
2029/2030	63.639	3,5%	2029/2030	-126.429	63.639	-62.790	3,5%	6,1%
2030/2031	107.197	5,8%	2030/2031	-126.429	107.197	-19.232	5,8%	9,2%
2031/2032	152.896	8,3%	2031/2032	-126.429	152.896	26.466	8,3%	11,8%
2032/2033	166.454	9,1%	2032/2033	-126.429	166.454	40.025	9,1%	11,7%
2033/2034	179.453	9,8%	2033/2034	-126.429	179.453	53.024	9,8%	11,6%
2034/2035	181.248	9,9%	2034/2035	-126.429	181.248	54.818	9,9%	10,8%
2035/2036	183.060	10,0%	2035/2036	-126.429	183.060	56.631	10,0%	10,2%
2036/2037	184.891	10,1%	2036/2037	-126.429	184.891	58.461	10,1%	9,6%
2037/2038	186.739	10,2%	2037/2038	-126.429	186.739	60.310	10,2%	9,1%
2038/2039	188.607	10,3%	2038/2039	-126.429	188.607	62.177	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	2.615.907		FC Perpetuidade	2.615.907				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-99.444		VPL	252.126				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

## Apuração TIR e VPL, Com Perpetuidade no Fluxo de Caixa Ano 10:

Suite Garden 3 - 84,93 m <sup>2</sup>								
A Vista			A Prazo					
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent. 1	Valor da Unidade:	2.072.292	FC Hotel	FC investidor	Rent. 1	Rent. 2
Valor da unidade :	2.072.292			Pagamentos				
2025/2026	-2.072.292		2025/2026	-310.844		-310.844		
2026/2027	0		2026/2027	-207.229		-207.229		
2027/2028	0		2027/2028	-207.229		-207.229		
2028/2029	0		2028/2029	-310.844		-310.844		
2029/2030	71.969	3,5%	2029/2030	-142.978	71.969	-71.009	3,5%	6,1%
2030/2031	121.229	5,8%	2030/2031	-142.978	121.229	-21.750	5,8%	9,2%
2031/2032	172.908	8,3%	2031/2032	-142.978	172.908	29.930	8,3%	11,8%
2032/2033	188.242	9,1%	2032/2033	-142.978	188.242	45.264	9,1%	11,7%
2033/2034	202.942	9,8%	2033/2034	-142.978	202.942	59.964	9,8%	11,6%
2034/2035	204.971	9,9%	2034/2035	-142.978	204.971	61.993	9,9%	10,8%
2035/2036	207.021	10,0%	2035/2036	-142.978	207.021	64.043	10,0%	10,2%
2036/2037	209.091	10,1%	2036/2037	-142.978	209.091	66.113	10,1%	9,6%
2037/2038	211.182	10,2%	2037/2038	-142.978	211.182	68.204	10,2%	9,1%
2038/2039	213.294	10,3%	2038/2039	-142.978	213.294	70.316	10,3%	8,6%
FC Perpetuidade	2.958.308		FC Perpetuidade	2.958.308				
TIR	7,7%		TIR	10,8%				
VPL	-112.461		VPL	285.127				
Caprate	8,21%		Caprate	8,21%				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2029.
- FC em R\$ - Sem inflação – junho de 2025
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 8,21% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 8,21%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo com 50% de pagamento até início de operação, saldo com 8% a.a. de juros, tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.

# 9

## ANEXOS

## O Mercado Hoteleiro de Novo Hamburgo – RS

- Novo Hamburgo possui um limitado parque hoteleiro, os hotéis são simples e de pequeno porte.
- As pesquisas revelaram que a cidade tem taxa de ocupação entre 45% a 50%, anual. A diária média possui limites na aplicação de políticas mais agressivas de preço, segundo os entrevistados, os hotéis independentes não utilizam ferramentas de yield management e impedem a flutuação e maximização dos valores de diárias conforme as condições de mercado.
- Os demais hotéis atendem o mercado corporativo da cidade que se concentra entre segunda-feira e sexta-feira.
- A cidade é altamente sazonal, segue o calendário de negócios. Os períodos de baixa ocupação são fins de semana, feriados e os períodos de férias escolares.
- Fonte: pesquisa direta nos hotéis, realizado em dezembro de 2024.

Hotel	Uhs	Nota	DM Variação - R\$	
Novo Hamburgo Business Hotel	54	4,00	210	240
Ibis Novo Hamburgo	110	4,00	220	250
Locanda Hotel	85	4,50	280	320
Hotel Suárez Executive Novo Hamburgo	73	4,00	240	260
Hotel Swan Novo Hamburgo	126	4,50	260	280
Hotel Suárez Campo Bom	50	4,00	180	220
<b>Total / Média</b>	<b>498</b>	<b>4,10</b>	<b>240</b>	<b>265</b>

Nota: Avaliação no Booking.com

**Demanda Hoteleira Novo Hamburgo (Ano):**

**Oferta de Diárias: 181.770**

**Taxa de Ocupação: 45% a 50%**

**Venda de Diárias : entre 81.000 a 91.000**

## O Mercado de Aluguel por Temporada de Novo Hamburgo – RS

- A cidade de Novo Hamburgo possui pequena oferta nas plataformas Airbnb e VRBO, segundo o portal Airdna.com.
- Atualmente a cidade está com 132 unidades, tendo atingido nos últimos 12 meses picos de aproximadamente 250.
- O número de diárias vendidas nessas plataformas pode ser estimado entre 25.000 a 30.000 por ano.
- A sazonalidade segue o mercado hoteleiro.
- Fonte: [www.aiddna.com](http://www.aiddna.com), acessado em 22/12/2024

**Oferta Atual : 132 unidades**

**Taxa de Ocupação Média: 45%**

**Diária Média: R\$ 266,00**

**Permanência Média:**

**45% - 1 Noite**

**35% - 2 Noites**

**11% - 3 Noites**

O Cálculo da TIR com Perpetuidade:

$$0 = \sum_{i=1}^n \frac{FCE_i}{(1+TD)^i}$$

$$0 = \underbrace{\frac{FCE_1}{(TD)^1} + \frac{FCE_2}{(TD)^2} + \dots + \frac{FCE_{10}}{(TD)^{10}}}_{\text{Período explícito}} + \underbrace{\frac{\left(\frac{FCE_{10} \times (1+g)}{TD - g}\right)}{(1+TD)^{10}}}_{\text{Perpetuidade}}$$



Bonum Hospitality  
& Real Estate

Contato:

Alexandre Mota

[alexandremota@bonumhospitality.com](mailto:alexandremota@bonumhospitality.com)

Telefone/whatsapp: +55 11 981-931839