



CIC SENIOR LIVING NOVO HAMBURGO

Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico Financeira para Residencial Sênior

Novo Hamburgo – RS

Agosto 2026

1

TEXTOS INTRODUTÓRIOS

Objetivo e Metodologia desse Relatório

O objetivo deste relatório é a revisão do estudo de viabilidade do CIC Senior Living Novo Hamburgo de agosto de 2025.

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 01 de agosto de 30 de agosto de 2026. Os dados secundários utilizados, principalmente aqueles divulgados pelo IBGE, foram utilizados os últimos publicados e disponíveis.

Atenciosamente.

São Paulo, 30 de agosto de 2026.



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 a 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\$ 5.000,00 (vinte e oito mil reais). Além desse valor, nos últimos 12 meses recebi de pagamento da empresa contratante o valor de R\$ 5 mil referentes a duas palestras para equipe de vendas.

Atenciosamente,

São Paulo, 30 de agosto de 2026.


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, 30 de agosto de 2026


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 06 projetos entre 2023 até o momento.

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:

2025: CIC Senior Living Novo Hamburgo

2024: Magno Menino Deus

2023: 24/SE7E Life & Stay

2023: Bacco Wine Heaven

2023: Hotel Ibis Jaú

2023: Tru by Hilton São Paulo



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, 30 de agosto de 2026.


Alexandre Mota
Bonum Hospitality & Real Estate

2

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Brasil :

- 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 em 2026 está pressionada pelas condições externas, principalmente pelo ambiente de guerra na Europa e Oriente Médio. Para o futuro, a estimativa é tornar para dentro da meta estabelecida como ideal pelo Banco Central do Brasil.
- A taxa real de juros deve se estabelecer abaixo de 8% a.a. a partir de 2027.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P
Atividade econômica										
Mundo – Crescimento real do PIB	-2,8%	6,3%	3,5%	3,2%	3,2%	3,3%	3,2%	3,4%	3,2%	3,0%
EUA – Crescimento real do PIB	-2,1%	6,2%	2,5%	2,9%	2,8%	2,1%	2,4%	2,2%	2,1%	2,0%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	-6,2%	6,4%	3,7%	0,6%	0,9%	1,5%	0,5%	1,2%	1,2%	1,2%
China – Crescimento real do PIB	2,0%	7,7%	3,0%	5,4%	5,0%	5,0%	4,7%	4,5%	4,3%	4,0%
Inflação										
EUA – CPI	1,3%	7,2%	6,4%	3,3%	2,9%	2,7%	3,8%	2,7%	2,5%	2,5%
Núcleo do CPI	1,6%	5,5%	5,7%	3,9%	3,2%	2,6%	3,0%	3,0%	2,5%	2,5%
Zona do Euro – CPI	-0,3%	5,0%	9,2%	2,9%	2,4%	2,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Brasil										
Atividade econômica										
PIB nominal – Bilhões de reais	7.610	9.012	10.080	10.943	11.779	12.739	13.524	14.403	15.265	16.144
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.475	1.670	1.951	2.192	2.186	2.278	2.606	2.663	2.731	2.843
Crescimento real do PIB	-3,3%	4,8%	3,0%	3,2%	3,4%	2,3%	2,1%	1,7%	1,7%	1,7%
Taxa de desemprego - média do ano	13,7%	13,2%	9,3%	8,0%	6,8%	5,9%	5,5%	5,8%	6,3%	6,7%
Taxa de desemprego - fim de período	14,8%	11,7%	8,4%	7,8%	6,5%	5,4%	5,7%	6,0%	6,6%	6,7%
Inflação										
IPCA	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	4,8%	4,3%	5,4%	4,5%	4,0%	3,9%
INPC	5,4%	10,2%	5,9%	3,7%	4,8%	3,9%	5,5%	4,5%	4,0%	3,9%
IGP-M	23,1%	17,8%	5,5%	-3,2%	6,5%	-1,0%	5,5%	4,3%	4,0%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	31,6%	20,6%	5,3%	-5,6%	7,2%	-3,3%	5,6%	4,5%	4,0%	3,9%
Taxa de juros										
Selic – final do ano	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	12,25%	15,00%	14,00%	12,50%	11,50%	10,75%
Selic – média do ano	2,81%	4,81%	12,63%	13,25%	10,92%	14,56%	14,35%	13,13%	11,71%	11,63%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,81%	7,08%	10,30%	8,21%	7,61%	7,21%	6,54%
CDI - final do ano (anualizado)	1,90%	8,76%	13,65%	11,87%	11,77%	14,90%	13,88%	12,38%	11,38%	10,64%
CDI - acumulado no ano	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	10,84%	14,31%	14,28%	13,07%	11,65%	10,79%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	7,43%	9,07%	8,91%	8,03%	7,43%	7,17%
TLP (Taxa real) – fim de período	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	6,66%	7,82%	7,73%	6,75%	6,19%	6,08%
Finanças públicas										
Resultado primário – % do PIB	-9,2%	0,7%	1,2%	-2,3%	-0,4%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,3%	-0,2%
Resultado nominal – % do PIB	-13,3%	-4,3%	-4,6%	-8,8%	-8,5%	-8,3%	-8,9%	-8,7%	-10,2%	-10,1%
Dívida pública líquida - % do PIB	61,4%	55,1%	56,1%	60,4%	61,3%	65,2%	70,7%	74,7%	79,9%	85,3%
Dívida pública bruta - % do PIB	86,9%	77,3%	71,7%	73,8%	76,3%	78,6%	82,8%	86,5%	91,8%	96,9%
Taxa de câmbio										
BRL / USD – dez	5,19	5,57	5,28	4,86	6,18	5,47	5,30	5,50	5,65	5,70
BRL / USD – média do ano	5,16	5,40	5,17	4,99	5,39	5,59	5,19	5,41	5,58	5,68

Fonte: ITAU BBA – Relatório 1junho de 2026 – 2025 Realizado – 2026 a 2029: Previsão – último dado disponível

Bonum Hospitality & Real Estate

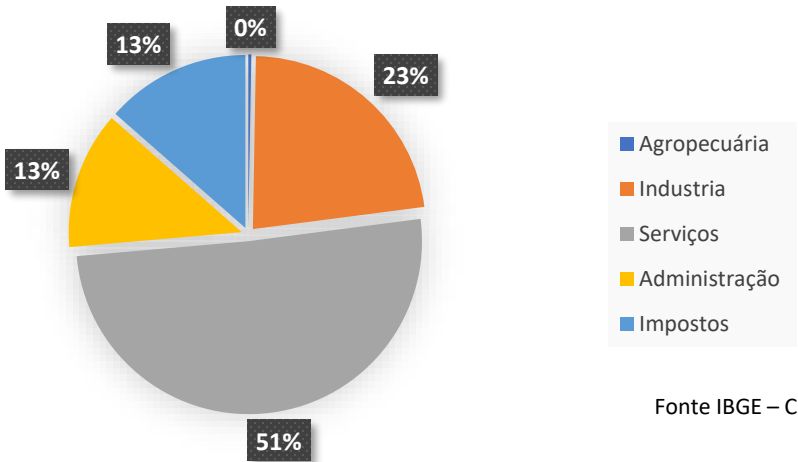
2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Novo Hamburgo – RS: Grandes Números

Grandes Números	
População (2025)	235.802
PIB (2023)	R\$ 11.936.582
Renda Per Capta (2023)	R\$ 52.434
Número de Empresas (2022)	21.592
Pessoal Ocupado (2022)	105.923
Crescimento Médio PIB (2010/2023)	1,00%
Projeção de Crescimento da População Anual	-0,10%

Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis .

Constituição do PIB - 2021

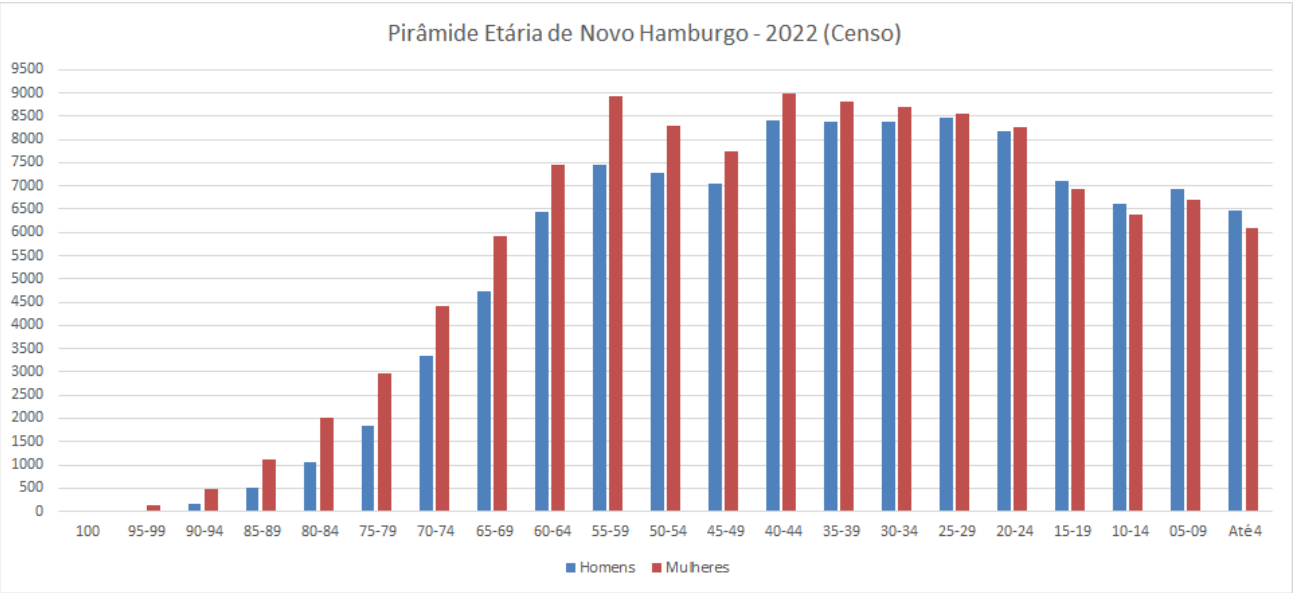


Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis .

- 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. Dessa forma, considerando que o valor agregado de serviços é menor do que o valor de serviços, principalmente puxado pelo comércio local.
- A instalação dos hospitais de referência da UNIMED Vale dos Sinos é um passo importante no fortalecimento do setor de Serviços na região, uma vez que esse tipo de negócio alimenta uma cadeia de serviços.
- A cidade também comporta boa estrutura educacional atendendo cerca de 7.000 mil alunos.

Novo Hamburgo: População

- Novo Hamburgo está com crescimento populacional praticamente estagnado. Os dados entre os CENSO de 2010 e 2022 demonstram que a população geral cresce anualmente em taxa negativa.
- A população acima de 60 anos, por outro lado, cresce em expressivos 4,8% ao ano, fato que pressiona negativamente a taxa de crescimento,.
- A representatividade da população acima de 60 anos está em 20,5%, média muito mais alta do que a média brasileira, porém alinhada com a média do Estado do Rio Grande do Sul que registra 21,1% da população acima de 60 anos.
- A taxa de crescimento do de 5,3% a.a dessa faixa etária está acima da média estadual, que registra 3,65%, ou seja, a cidade está em processo de envelhecimento mais rápido do que a média estadual.
- Esses dados colaboram os índices econômicos apresentados que demonstram que a cidade, embora ainda tenha boa representatividade econômica no setor industrial, está transicionando para uma cidade centrada nos serviços.



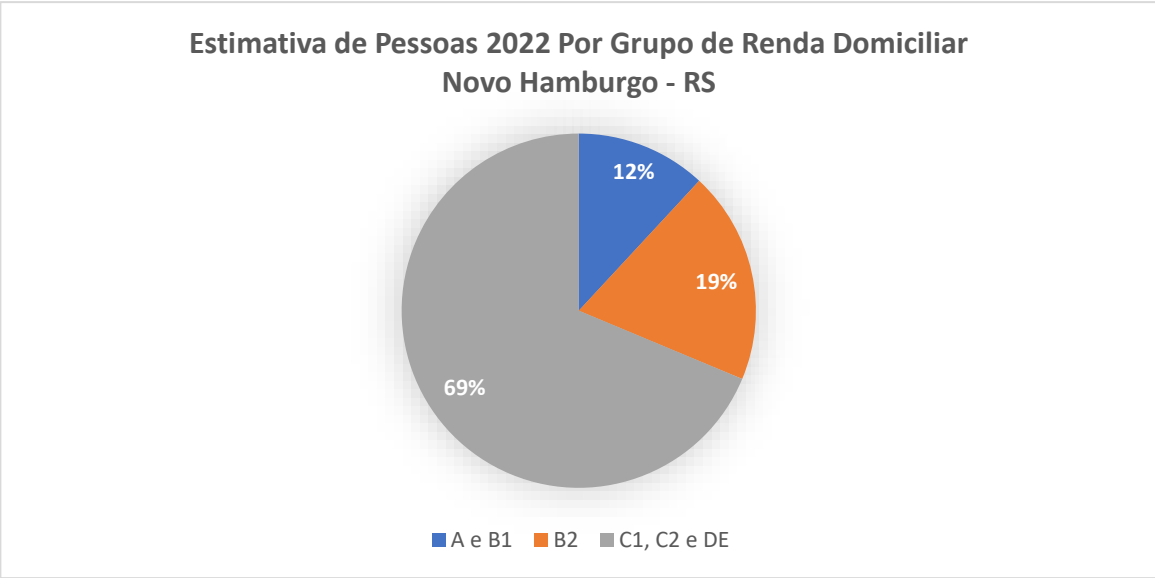
Quadro de Análise da População de Novo Hamburgo - RS			
	2022	2010	TCM
População Censo	227.646	238.940	-0,40%
População Até 60 anos	185.024	212.486	-1,15%
População + 60 anos	46.612	26.454	4,83%
% População + 60 Anos	20,5%	11,1%	5,3%

Fonte IBGE – Cidades.

Novo Hamburgo: Renda Domiciliar

Estimativa de Domicílios e População por Classe Econômica						
Classe	A	B1	B2	C1	C2	DE
Renda Média	R\$ 28.331,26	R\$ 13.636,18	R\$ 7.874,72	R\$ 4.526,88	R\$ 2.648,30	R\$ 1.177,55
% Domicílios	5,60%	6,30%	19,40%	29,00%	28,10%	11,60%
Domicílios	5.035	5.664	17.441	26.072	25.262	10.429
Pessoas/Domicílio	12.737	14.329	44.126	65.961	63.914	26.384

Fonte: IBGE - Dados Censo 2022 de Domicílios e população - ABEP 2026 Critério de Classificação Econômica (Rgião Metropolitana de Porto Alegre) e Divisão percentual por renda – Estimativa : Bonum Hospitality



- A estimativa de renda e população é de que cerca de 31% da população de Novo Hamburgo estivesse em 2022 na faixa domiciliar de renda e superior a R\$ 7.874,72.
- Em relação ao topo da renda, o valor de 5,60% dos domicílios, segundo o ABEB – Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa, é superior à média do Brasil que é de 3,60% e da Região Sul do Brasil que está com 4,9% (2026)

2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Novo Hamburgo e as Cidades de Influência (Vale dos Sinos):

	População			PIB		
	2010	2025 TCM		2010	2023	
Novo Hamburgo	238.940	235.802	-0,1%	10.494.202	11.936.582	1,0%
São Leopoldo	214.087	225.737	0,4%	8.079.918	11.740.912	2,9%
Nova Santa Rita	22.716	30.180	1,9%	983.592	3.229.383	9,6%
Canoas	323.827	359.840	0,7%	23.098.996	29.166.696	1,8%
Esteio	80.755	78.144	-0,2%	3.802.056	3.998.587	0,4%
Portão	30.920	35.273	0,9%	1.381.293	1.816.676	2,1%
Estância Velha	42.574	49.499	1,0%	1.630.651	2.309.196	2,7%
Sapucaia do Sul	130.957	136.572	0,3%	4.067.415	4.729.407	1,2%
Dois Irmãos	27.572	31.804	1,0%	1.717.525	2.639.523	3,4%
Ivoti	19.874	23.566	1,1%	921.272	1.538.878	4,0%
Campo Bom	60.054	64.719	0,5%	3.181.026	4.528.757	2,8%
Sapiranga	74.985	77.935	0,3%	2.814.199	4.674.054	4,0%
Araricá	4.864	8.831	4,1%	10.229	322.955	30,4%
Nova Hartz	18.346	20.558	0,8%	1.052.564	1.054.362	0,0%
	1.290.471	1.378.460	0,4%	63.234.937	83.685.968	2,2%

Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis. – PIB Valores Correntes de 2023 – Atualizados pelo IPCA

Novo Hamburgo e as Cidades de Influência (Vale dos Sinos):

- AS projeções da população do IBGE demonstram que a faixa + 60 anos está crescendo em ritmo acelerado enquanto praticamente as faixas inferiores estagnam ou retrocedem.
- O Estado do Rio Grande do Sul apresenta crescimento da faixa acima do + 60 anos acima da média Brasil, bem como os índices negativos acima da média brasileira para as faixas mais jovens.

Quadro de Crescimento da População por Faixa Etária						
	Até 59 Anos			Mais de 59 Anos		
	2015	2025	TCM	2015	2025	TCM
Brasil	176.931	177.436	0,03%	24.840	35.249	3,56%
Rio Grande do Sul	9.401	8.850	-0,60%	1.652	2.364	3,65%
Região Metropolitana POA	3.516	3.285	-0,68%	571	823	3,72%

Representatividade da População por Faixa Etária				
Brasil	2015		2025	
Ate 59 anos	176.931	87,7%	177.436	83,4%
Mais de 59 anos	24.840	12,3%	35.249	16,6%
Total	201.771	100,0%	212.685	100,0%
Rio Grande do Sul	2015		2025	
Até 59 anos	9.401	85,1%	8.850	78,9%
Mais de 59 anos	1.652	14,9%	2.364	21,1%
Total	11.053	100,0%	11.214	100,0%
Região Metropolitana de Porto Alegre	2015		2025	
Até 59 anos	3.516	86,0%	3.285	80,0%
Mais de 59 anos	571	14,0%	823	20,0%
Totl	4.087	100,0%	4.108	100,0%

Fonte IBGE – Cidades – PIB X R\$ 1000 – últimos dados oficiais disponíveis.

2. Tendências e Perspectivas Macroeconômicas

Novo Hamburgo e Cidades de Influência (Vale dos Sinos)

Taxa de crescimento:
Até 59 anos: -0,68% a.a.
Acima de 60 anos: 3,72% a.a.

Até 59 anos				Mais de 60 anos		
	Novo Hamburgo	Vale dos Sinos	Total	Novo Hamburgo	Vale dos Sinos	Total
2025	181.447	1.102.298	1.283.745	54.354	276.162	330.516
2026	180.213	1.094.803	1.275.016	56.376	286.435	342.811
2027	178.988	1.087.358	1.266.346	58.474	297.090	355.564
2028	177.771	1.079.964	1.257.735	60.649	308.142	368.791
2029	176.562	1.072.620	1.249.182	62.905	319.605	382.510
2030	175.361	1.065.326	1.240.688	65.245	331.494	396.739
2031	174.169	1.058.082	1.232.251	67.672	343.826	411.498
2032	172.984	1.050.887	1.223.872	70.190	356.616	426.806
2033	171.808	1.043.741	1.215.549	72.801	369.882	442.683
2034	170.640	1.036.644	1.207.283	75.509	383.642	459.151
2035	169.479	1.029.595	1.199.074	78.318	397.913	476.231
2036	168.327	1.022.593	1.190.920	81.231	412.716	493.947
2037	167.182	1.015.640	1.182.822	84.253	428.069	512.322
2038	166.046	1.008.733	1.174.779	87.387	443.993	531.380
2039	164.916	1.001.874	1.166.790	90.638	460.510	551.148
2040	163.795	995.061	1.158.856	94.010	477.641	571.650

Projeção Estimada a partir de dados do IBGE – Dados 2015/2025 - Tabela :Grande Regiões e Unidades do Estado –Faixa Etária (Base Região Metropolitana de Porto Alegre)

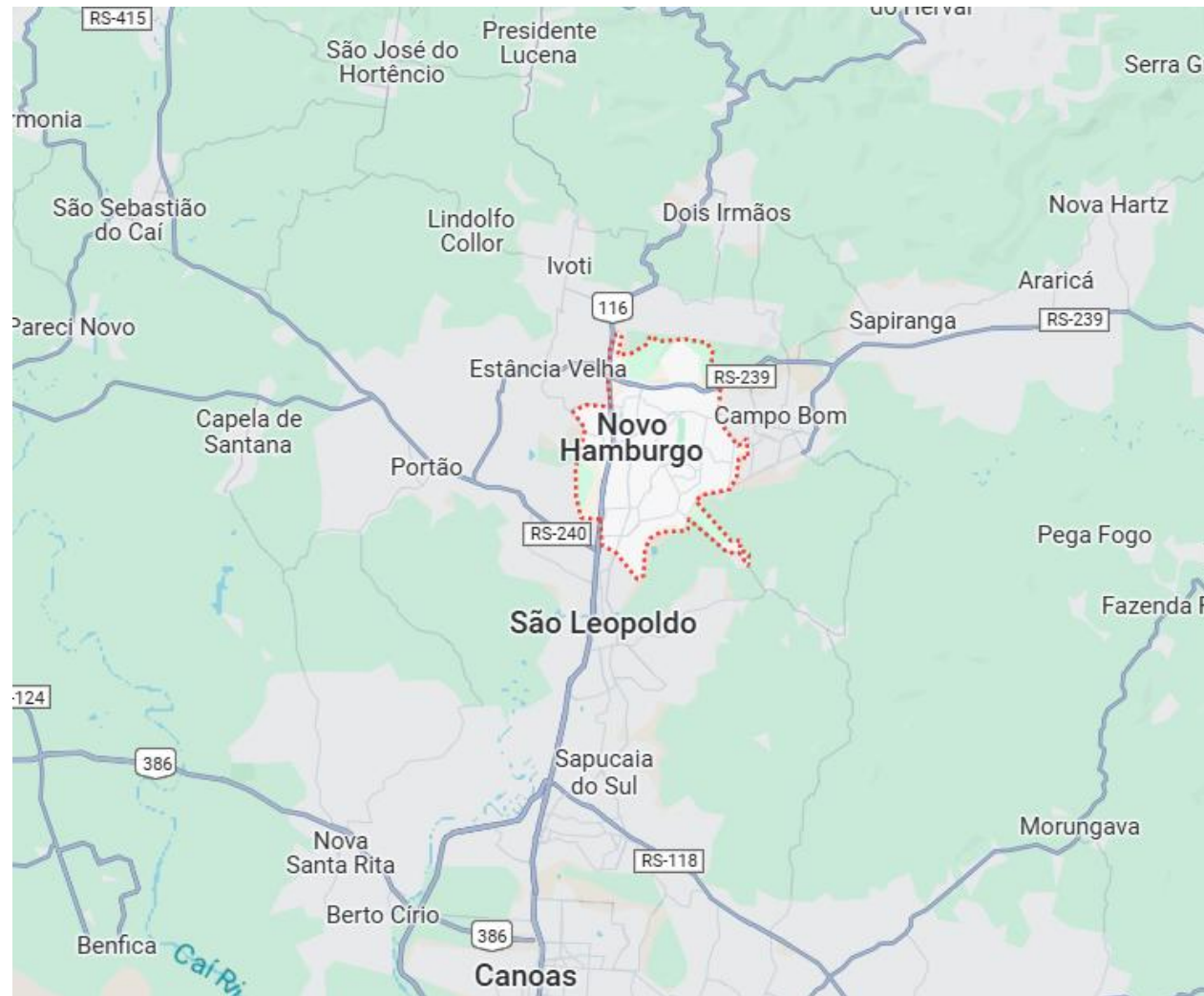
3

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 (Parção), 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

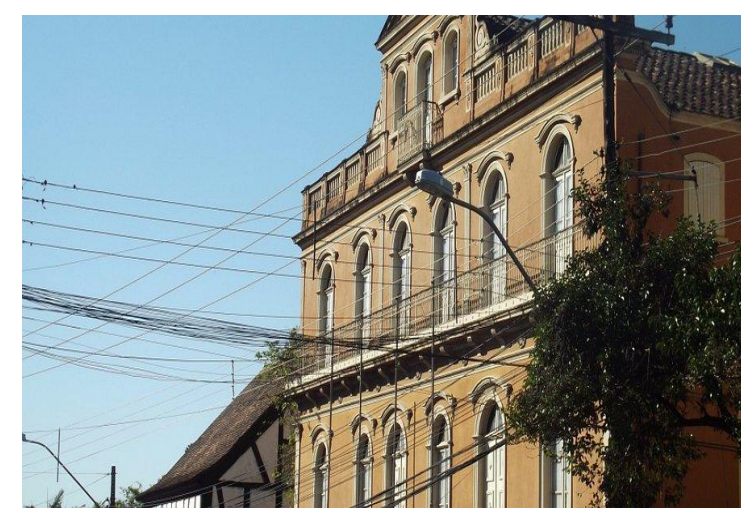


Detalhes do bairro Hamburgo Antigo



Detalhes do bairro Hamburgo Antigo

Google Maps

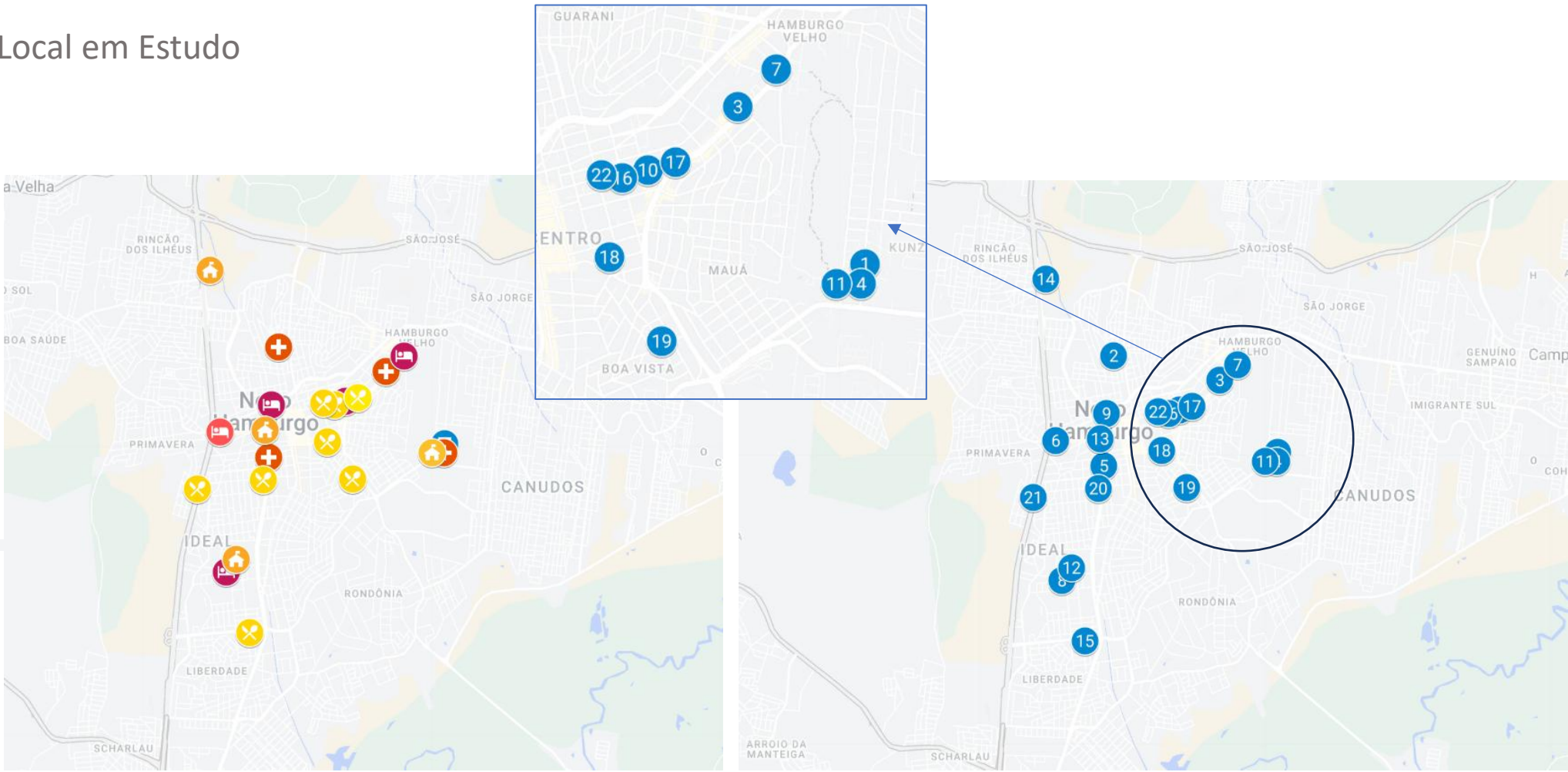


Fundação Ernesto Frederico Scheffel – Centro

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
		104	195	89%	174

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

Residencial Árvore da Vida



Local: Novo Hamburgo - RS
Rua Carlos Gomes, 160 – Vila Rosa

Porte: 90 leitos

Valores: Entre R\$ 8.500 a R\$ 13.000

Taxa de Ocupação: 55%

Agaeme Residencial Senior



Local: Dois Irmãos - RS
Rua Pedro AlbinoENZWEILLER, 1629

Porte: 60 leitos

Valores: Entre R\$ 9.000 a R\$ 15.000

Taxa de Ocupação: acima de 80%

Serraville Internação e Reabilitação Geriátrica



Local: Dois Irmãos - RS
Rua Serraville, 250

Porte: 60 leitos

Valores: a partir de R\$ 12.000

Taxa de Ocupação: acima de 80%

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

Oferta: Grupo Competitivo

Lar Moria Para Idosos



Local: São Leopoldo - RS
Rua Wilhelm Rottermund – Morro do Espelho ,

Porte: 50 a 80 leitos

Valores: Entre R\$ 11.500 a R\$ 15.000

Taxa de Ocupação: acima de 85%

Magno Três Figueiras São Pietro



Local: Porto Alegre - RS
Rua Carlos Huber, 172 – Três Figueiras

Porte: 114 leitos

Valores: Entre R\$ 14.000 a R\$ 18.000

Taxa de Ocupação: acima 70%

Residencial Menino Deus



Local: Porto Alegre - RS
Rua Serraville, 250

Porte: aproximadamente 50 leitos

Valores: a partir de R\$ 12.000

Taxa de Ocupação: acima de 70%

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. O potencial é crescer mais 76 unidades habitacionais conforme o movimento se consolide.
- **Rede Magno – Porto Alegre:** A rede Magno recém abriu o Magno Moinhos de Vento São Pietro com 137 apartamentos. Em 2028 deve abrir a unidade Menino Deus sob a marca Unimed com 190 apartamentos.
- **Ikigai Senior Living – Gravataí:** empreendimento de alto padrão com 112 unidades habitacionais, com capacidade para cerca de 180 leitos. O projeto ainda está sendo anunciado como investimento e futuro local. Porém, não há registros oficiais de operação ou abertura ao público.

Demanda: Características da Demanda

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

- **Casas de Repouso - ILPI:** 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 - ILPI:

Valores por Leito: R\$ 4.500 a R\$ 7.000

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\$ 12.000 a R\$ 18.000

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)

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 11,9%, 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.

Projeção de Demanda Potencial para Senior Living - Novo Hamburgo + Vale dos Sinos				
Ano	Novo Hamburgo	Vale dos Sinos	Total	Potencial
2025	54.354	276.162	330.516	2.041
2026	56.376	286.435	342.811	2.117
2027	58.474	297.090	355.564	2.196
2028	60.649	308.142	368.791	2.277
2029	62.905	319.605	382.510	2.362
2030	65.245	331.494	396.739	2.450
2031	67.672	343.826	411.498	2.541
2032	70.190	356.616	426.806	2.635
2033	72.801	369.882	442.683	2.734
2034	75.509	383.642	459.151	2.835
2035	78.318	397.913	476.231	2.941
2036	81.231	412.716	493.947	3.050
2037	84.253	428.069	512.322	3.164
2038	87.387	443.993	531.380	3.281
2039	90.638	460.510	551.148	3.403
2040	94.010	477.641	571.650	3.530

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

EMPREENHIMENTO BENCHMARKING:

- Magno Três Figueiras

5. Análise Do Posicionamento Competitivo

Características do empreendimento

Quadro de Fração de Distribuição de Resultado - Por Uh (Privativo)		
Tipo	Unidades	m²
Elegance 1	82	29,2100
Elegance 2	8	30,7000
Signature 1	4	59,9500
Signature Garden 1	1	75,0900
Elegance Garden 1	1	45,4500
Signature Garden 2	1	84,9300
Elegance Garden 2	1	55,2900
Signature Garden 3	2	69,5300
Elegance Garden 2	2	39,8900
Total / Média	102	32,94

Imagens artísticas do empreendimento –meramente ilustrativas e preliminares – área em m² incluem varandas



6

ANÁLISE DA PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

6. Analise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

A Demanda Potencial :

Projeção de Demanda Potencial para Senior Living - Novo Hamburgo + Vale dos Sinos				
Ano	Novo Hamburgo	Vale dos Sinos	Total	Potencial
2025	54.354	276.162	330.516	2.041
2026	56.376	286.435	342.811	2.117
2027	58.474	297.090	355.564	2.196
2028	60.649	308.142	368.791	2.277
2029	62.905	319.605	382.510	2.362
2030	65.245	331.494	396.739	2.450
2031	67.672	343.826	411.498	2.541
2032	70.190	356.616	426.806	2.635
2033	72.801	369.882	442.683	2.734
2034	75.509	383.642	459.151	2.835
2035	78.318	397.913	476.231	2.941
2036	81.231	412.716	493.947	3.050
2037	84.253	428.069	512.322	3.164
2038	87.387	443.993	531.380	3.281
2039	90.638	460.510	551.148	3.403
2040	94.010	477.641	571.650	3.530

Legenda:

- Novo Hamburgo 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.

Quadro exibido e justificado na pag. 27

6. Análise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

O Quadro de Oferta e Demanda.

Quadro Referencial de Oferta Senior Living e Clínica Geriátrica					
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	90%	50
Magno Senior Living Três Figueiras	Porto Alegre	114	180	60%	108
Residencial Menino Deus	Porto Alegre	60	72	90%	65
		335	468	75%	351

Quadro Referencial de Oferta ILPI					
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
		104	195	89%	174

Elaborado por Bonum Hospitality & Real Estate – Pesquisa de campo

A pesquisa de campo revelou um grupo referencial mais próximo ao empreendimento em estudo que foi chamado de Oferta de Senior Living e Clínica Geriátrica e um segundo grupo de ILPIs.

Considerando esses dois universos, tem-se no mercado a oferta de 663 leitos.

Da oferta de leitos, estima-se que 525 estejam ocupados, o que representa taxa de ocupação de aproximadamente 80%.

Esses dados são positivos, pois demonstram que o mercado está ativo e com boa produção (captação de moradores).

Projeção de Oferta Futura

Quadro de Projeção de Oferta - Leitos				
	Inicial	Entradas	Saídas	Total
2026	663	150	0	813
2025	813	100	0	913
2026	913	100	0	1013
2027	1013	100	100	1013
2028	1013	100	0	1113

Legenda:

- **Inicial:** Número de leitos levantados na pesquisa de campo (pag. 34)
- **Entradas:** Não há dados concretos e certos de novas entradas no mercado em estudo, porém, para evitar subvalorização da oferta, foram considerados nos próximos anos entradas de “segurança” para cobrir a incerteza do mercado.
- **Saídas:** saídas do mercado competitivo da oferta mais frágil e fora do segmento de alto padrão considerada na pesquisa de campo. Foi considerado aproximadamente 15% da oferta inicial de 2026.
- **Total:** Saldo de oferta no grupo competitivo no final do período em análise (ano) de leitos.

Projeção elaborada por Bonum Hospitality & Real Estate – Pesquisa de campo

6. Analise Da Penetração Do Empreendimento No Mercado

Absorção Geral do Mercado e do Empreendimento

Quadro de Projeção Absorção de Leitos - Novo Hamburgo + Sinos				
Ano	Oferta Futura	Demanda Ideal	Demanda Potencial	Absorção
2026	813	650	2.117	1.466
2027	913	730	2.196	1.465
2028	1.013	810	2.277	1.467
2029	1.013	810	2.362	1.552
2030	1.043	835	2.450	1.615
2031	1.075	860	2.541	1.681
2032	1.107	886	2.635	1.750
2033	1.140	912	2.734	1.821
2034	1.174	939	2.835	1.896
2035	1.210	968	2.941	1.973
2036	1.246	997	3.050	2.053



QUADRO DE ABSORÇÃO

Empreendimento em Estudo : 110 Leitos

Média de Absorção 2024/2040: 1,7 mil leitos

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

Legenda:

- Oferta Futura: Projeção até 2028 + acréscimo de 3% a.a. a partir de 2028
- Demanda Ideal: Aluguel de leitos considerando 80% de ocupação da Oferta Futura.
- Demanda Potencial: estimativa de demanda +60 anos considerada alvo em Novo Hamburgo + Vale dos Sinos (pag. 33)
- Absorção: Demanda Potencial Menos – Demanda Ideal (leitos). O saldo estima o potencial de nova oferta para o mercado em estudo.

Elaborado por Bonum Hospitality & Real Estate – não é promessa de resultado

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:

Tipo	m²	m² Ajustado	Fração	Valor da Unidade (a)	Capital de Giro Inicial (b)	Preço Base (c)	Preço/m² (d)
Elegance 1	29,210	29,21	0,8693%	730.891	23.023	753.914	25.810
Elegance 2	30,700	30,70	0,9136%	768.174	24.197	792.372	25.810
Signature 1	59,950	59,95	1,7841%	1.500.067	47.252	1.547.319	25.810
Signature Garden 1	75,090	75,09	2,2347%	1.878.899	59.185	1.938.084	25.810
Elegance Garden 1	45,450	45,45	1,3526%	1.137.373	35.827	1.173.200	25.813
Signature Garden 2	84,930	84,93	2,5275%	2.124.990	66.937	2.191.927	25.809
Elegance Garden 2	55,290	55,29	1,6454%	1.383.464	43.579	1.427.043	25.810
Signature Garden 3	69,530	69,53	2,0692%	1.739.777	54.803	1.794.580	25.810
Elegance Garden 2	39,890	39,89	1,1871%	998.126	31.441	1.029.567	25.810

- Tipo: apartamentos disponíveis.
- M²: Metragens total considerando área interna + varanda/terraço
- Fração: Fração de cada apartamento em relação ao total de área privativa.
- Valor da Unidade (a) : valor de unidade 9valor da construção) + montagem , equipagem, decoração e enxoval.
- Capital de Giro Inicial – Parcela K (b): custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do residencial sênior por tipo de unidade .
- Preço Base (c): valor base da oferta pública por tipo de apartamento .
- Preço/m² (d) : Preço médio de cada unidade por m² privativo.
- Valores em R\$ Agosto de 2026

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: Considerado ICS e IBS de 8% para locação e 16% para outras receitas.
- 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	Elegance 1 e 2	Elegance Garden 1 , 2 e 3	Signature Garden 1, 2 e 3	Signature	Total/Média
Unidades	90	4	4	4	102
Leitos (Montagem Original)	90	4	8	8	110
Metragem	29,3	45,1	74,7	59,9	31,4
Ocupação dupla	100%	100%	80%	80%	97%
Valor Nível 1	R\$ 12.616	R\$ 17.454	R\$ 24.573	R\$ 17.970	R\$ 15.628
Valor Nível 2	R\$ 13.816	R\$ 18.654	R\$ 25.773	R\$ 19.170	R\$ 15.251
Valor Nível 3	R\$ 15.316	R\$ 20.154	R\$ 27.273	R\$ 20.670	R\$ 15.800
Hospedagem Nível 1	10%	25%	35%	35%	14%
Hospedagem Nível 2	40%	40%	50%	50%	41%
Hospedagem Nível 3	50%	35%	15%	15%	45%
Valor Médio	R\$ 14.446	R\$ 18.879	R\$ 25.578	R\$ 18.975	R\$ 15.551

- 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 – Agosto de 2026.
- Metragem em m².
- A ocupação dupla está relacionada com a razão apartamentos leitos.
- O mix de nível de hospedagem foi definido de acordo com as pesquisas e o perfil de demanda identificado e o tipo de apartamento.
- O valor mensal é a soma dos serviços e aluguel da 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	55%	70%	82%	85%	87%
Leitos Ocupados/Ano	845	1.075	1.260	1.306	1.336
Valor Médio por Leito	R\$ 15.551	R\$ 16.328	R\$ 16.981	R\$ 17.491	R\$ 18.015

Receita Hospedagem	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Leitos	13.137.188	17.556.060	21.388.297	22.835.919	24.074.432
Outras Hospedagens	2.737.500	2.263.000	1.752.000	1.186.250	843.150
Day Use	1.576.463	2.106.727	2.566.596	2.740.310	2.888.932
Receita Total	17.451.150	21.925.787	25.706.892	26.762.480	27.806.514

Outras Receitas	523.535	657.774	771.207	802.874	834.195
-----------------	---------	---------	---------	---------	---------

Receita Total	17.974.685	22.583.560	26.478.099	27.565.354	28.640.709
---------------	------------	------------	------------	------------	------------

- 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 flat, ligados a flexibilidade de operação em separado da oferta flat (meio de hospedagem normal) do serviço sênior living.)
- 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\$ - agosto de 2026..

Abertura: 01 de julho de 2030

Projeção de Receita, Despesas e Resultados – DRE

	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
Receita Leitos	13.137.188	73,1%	17.556.060	77,7%	21.388.297	80,8%	22.835.919	82,8%	24.074.432	84,1%
Day-Use + Outras Hospedagens	4.837.497	26,9%	5.027.501	22,3%	5.089.802	19,2%	4.729.435	17,2%	4.566.277	15,9%
Receita Total	17.974.685	100,0%	22.583.560	100,0%	26.478.099	100,0%	27.565.354	100,0%	28.640.709	100,0%
ICS + IBS	1.508.652	8,4%	1.895.484	8,4%	2.222.361	8,4%	2.313.616	8,4%	2.403.873	8,4%
Receita Líquida	16.466.033	91,6%	20.688.076	91,6%	24.255.738	91,6%	25.251.738	91,6%	26.236.836	91,6%
Gastos Operacionais	10.802.400	60,1%	12.594.095	55,8%	13.418.141	50,7%	13.593.013	49,3%	13.792.287	48,2%
Gastos com Pessoal	3.329.340	18,5%	4.130.425	18,3%	4.171.729	15,8%	4.215.313	15,3%	4.260.251	14,9%
Gastos com Operação	4.131.020	23,0%	4.303.097	19,1%	4.416.249	16,7%	4.339.471	15,7%	4.321.622	15,1%
Gastos com Hospitalidade	2.166.629	12,1%	2.765.277	12,2%	3.247.260	12,3%	3.394.915	12,3%	3.511.204	12,3%
Gastos com apoio especial ao senior	271.600	1,5%	271.918	1,2%	271.918	1,0%	271.918	1,0%	271.918	0,9%
Gastos Com Marketing & Vendas	394.744	2,2%	483.781	2,1%	561.089	2,1%	590.708	2,1%	616.149	2,2%
Taxa de Administração - Contratual	329.321	1,8%	413.762	1,8%	485.115	1,8%	505.035	1,8%	524.737	1,8%
Gastos Financeiros / Cartão de Crédito	179.747	1,0%	225.836	1,0%	264.781	1,0%	275.654	1,0%	286.407	1,0%
Lucro Operacional Bruto	5.663.633	31,5%	8.093.981	35,8%	10.837.597	40,9%	11.658.724	42,3%	12.444.549	43,5%
Gastos de Propriedade	1.692.784	9,4%	2.162.668	9,6%	2.608.042	9,8%	2.736.688	9,9%	2.862.094	10,0%
Seguro	18.000	0,1%	18.090	0,1%	18.090	0,1%	18.090	0,1%	18.090	0,1%
IPTU e Taxas Municipais	122.400	0,7%	123.012	0,5%	123.627	0,5%	124.245	0,5%	124.866	0,4%
Fundos de Reposição de Ativos	359.494	2,0%	451.671	2,0%	529.562	2,0%	551.307	2,0%	572.814	2,0%
Fundo Condominial	513.254	2,9%	598.617	2,7%	636.251	2,4%	643.999	2,3%	652.978	2,3%
Honorário de Incentivo	679.636	3,8%	971.278	4,3%	1.300.512	4,9%	1.399.047	5,1%	1.493.346	5,2%
Resultado antes do IR (Retido Fundos de Reserva)	3.970.849	22,1%	5.931.314	26,3%	8.229.555	31,1%	8.922.036	32,4%	9.582.455	33,5%

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 com IBS + ICS	Soma Receita Leitos + Day-Use e Outras Hospedagens
ICS + IBS	Impostos obrigatórios sobre consumo (receita) - modelo IVA - Nova legislação implantada integralmente a partir de 2028
Receita Total das Vendas	Resultado da Receita Total menos Impostos Sobre Receita (o modelo de demonstração do IBS e CBS ainda está em transição)
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.

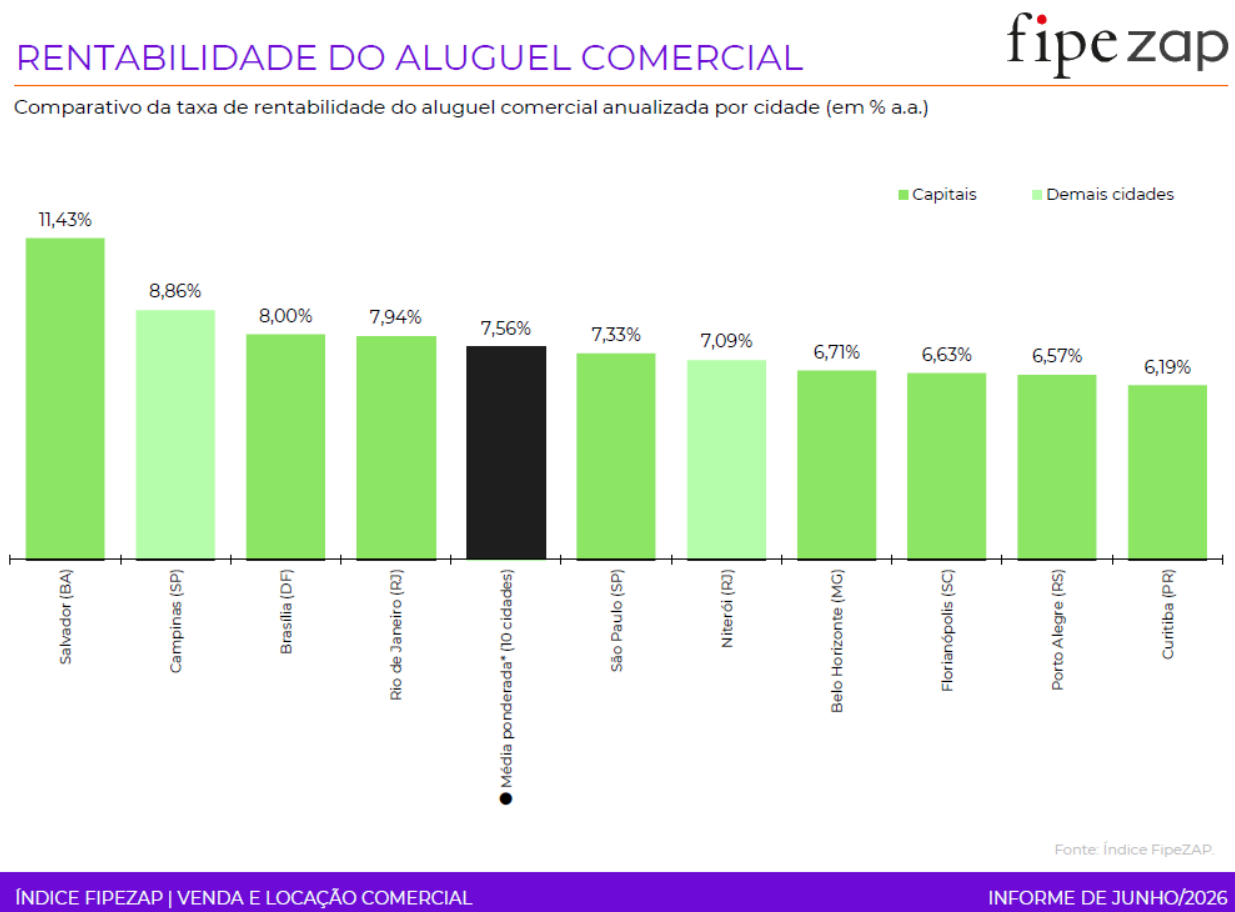
- Atualmente, não existem dados disponíveis sobre CICs de Senior Living. O CIC Magno Três Figueiras, que é o único ativo, ainda está em fase inicial de operação e em processo de introdução no mercado.
- Para a análise, serão considerados os índices de rentabilidade contidos no relatório Índice FIPEZAP 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 m² 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.

Taxa de Capitalização – Locação Comercial

Porto Alegre: **6,57%**

Relatório FIPEZAP – Junho de 2026 –
Venda e Locação Comercial
(último dado disponível)



Reprodução página do Relatório FIPEZAP Junho de 2026 – 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: 7,30%

Base : Julho de 2026.

Relatório FIPEZAP – Julho de 2026

Locação Residencial

(Último dado disponível)

ÚLTIMOS RESULTADOS

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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		julho/2026	junho/2026	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,07%	+0,16%	+3,44%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	-1,16%	-0,50%	+2,08%	+2,76%	-	-
Índice FipeZAP		+0,70%	+0,81%	+5,97%	+9,28%	54,17	6,14%
São Paulo	SP	+0,31%	+0,47%	+3,97%	+5,53%	65,18	6,42%
Rio de Janeiro	RJ	+1,55%	+1,34%	+9,94%	+13,52%	60,80	6,29%
Brasília	DF	+0,63%	+0,42%	+6,93%	+14,80%	54,56	6,45%
Salvador	BA	+1,27%	+1,06%	+4,00%	+11,11%	54,35	6,97%
Porto Alegre	RS	+1,07%	+0,87%	+4,62%	+10,78%	45,99	7,30%
Curitiba	PR	+0,57%	+1,00%	+5,14%	+9,17%	48,91	4,86%
Belo Horizonte	MG	+0,02%	+0,90%	+4,42%	+7,77%	50,14	5,35%
Recife	PE	+0,07%	+0,67%	+5,69%	+7,57%	64,11	8,47%
Fortaleza	CE	+1,40%	+2,78%	+10,98%	+16,27%	41,66	4,94%
Florianópolis	SC	+0,03%	-0,18%	+1,04%	+2,99%	60,84	5,39%
Goiânia	GO	+0,23%	-0,93%	+5,21%	+2,66%	43,21	6,02%

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: **6,57%**

Residencial : **7,30%**

Taxa de Capitalização Base: **7,30%**
(maior taxa do mercado)

Taxa Selic sem Inflação
(taxa risco zero)

7,39%

Média simples da projeção Itau BBA para Selic
Anos 2026, 2027, 2028 e 2029

Taxa de Capitalização para o
CIC em Estudo:

7,39%

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 Agosto de 2026

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. 39.
- Valor da Unidade: Total de desembolso do investidor na aquisição da unidade, considerando todos os gastos indicados no capítulo 7. Desconto de 10% sobre o valor da tabela no valor da unidade. Parcela K permanece sem alteração..
- Rent : Rentabilidade simples, fluxo de caixa do período em relação ao investimento total realizado.
- Coluna de Período : 2025/2026 até 2038/2039 : período da análise financeira, início de operação previsto para julho de 2030.
- 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 : $\text{CapRate}(\%)$ 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).
- Não é promessa de resultado e renda. Estimativas conforme estudos de mercado e financeiros apresentados. Os riscos foram apresentados ao longo do estudo e estão baseados em condições de mercado avaliadas (ver pág. 41)

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: O fluxo de caixa é uma simulação possível, mas não a única, pode haver outras formas de pagamento. A simulação de pagamento considerou a tabela sugerida para agosto de 2026, com pagamento de sinal, reforço anual e 38 parcelas, com saldo financiado em 8 anos e 12% a.a. de juros, tabela PRICE.
- Valor da Unidade: Total de desembolso do investidor na aquisição da unidade, considerando todos os gastos indicados no capítulo 7.
- Rent: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.
- Coluna 2025/2026 até 2038/2039 : período da análise financeira, início de operação previsto para julho de 2030.
- 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 : $\text{CapRate}(\%)$ 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).
- Não é promessa de resultado e renda. Estimativas conforme estudos de mercado e financeiros apresentados. Os riscos foram apresentados ao longo do estudo e estão baseados em condições de mercado avaliadas (ver pág.41).

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

Elegance 1 - 29,21 m ²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	753.914	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	680.825			Pagamentos			
2026/2027	-680.825		2026/2027	-135.600		-135.600	
2027/2028	0		2027/2028	-71.166		-71.166	
2028/2029	0		2028/2029	-71.166		-71.166	
2029/2030	0		2029/2030	-37.449		-37.449	
2030/2031	47.813	7,0%	2030/2031	-78.820	47.813	-31.007	12,1%
2031/2032	51.393	7,5%	2031/2032	-78.820	51.393	-27.427	10,9%
2032/2033	71.337	10,5%	2032/2033	-78.820	71.337	-7.483	12,9%
2033/2034	77.316	11,4%	2033/2034	-78.820	77.316	-1.504	12,3%
2034/2035	83.007	12,2%	2034/2035	-78.820	83.007	4.187	11,7%
2035/2036	83.837	12,3%	2035/2036	-78.820	83.837	5.017	10,6%
2036/2037	84.675	12,4%	2036/2037	-78.820	84.675	5.856	9,8%
2037/2038	85.522	12,6%	2037/2038	-78.820	85.522	6.702	9,0%
2038/2039	86.377	12,7%	2038/2039	0	86.377	86.377	9,1%
2039/20240	87.241	12,8%	2039/20240	0	87.241	87.241	9,2%
FC Perpetuidade	1.365.277		FC Perpetuidade	1.365.277			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	267.767		VPL	280.430			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Elegance 2 - 30,70 m ²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	792.372	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	715.554			Pagamentos			
2026/2027	-715.554		2026/2027	-142.517		-142.517	
2027/2028	0		2027/2028	-74.796		-74.796	
2028/2029	0		2028/2029	-74.796		-74.796	
2029/2030	0		2029/2030	-39.359		-39.359	
2030/2031	50.252	7,0%	2030/2031	-82.841	50.252	-32.589	12,1%
2031/2032	54.015	7,5%	2031/2032	-82.841	54.015	-28.826	10,9%
2032/2033	74.976	10,5%	2032/2033	-82.841	74.976	-7.864	12,9%
2033/2034	81.260	11,4%	2033/2034	-82.841	81.260	-1.581	12,3%
2034/2035	87.241	12,2%	2034/2035	-82.841	87.241	4.401	11,7%
2035/2036	88.114	12,3%	2035/2036	-82.841	88.114	5.273	10,6%
2036/2037	88.995	12,4%	2036/2037	-82.841	88.995	6.154	9,8%
2037/2038	89.885	12,6%	2037/2038	-82.841	89.885	7.044	9,0%
2038/2039	90.784	12,7%	2038/2039	0	90.784	90.784	9,1%
2039/20240	91.691	12,8%	2039/20240	0	91.691	91.691	9,2%
FC Perpetuidade	1.434.919		FC Perpetuidade	1.434.919			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	281.426		VPL	294.735			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Signature 1 - 59,9 m ²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.547.319	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.397.312			Pagamentos			
2026/2027	-1.397.312		2026/2027	-278.302		-278.302	
2027/2028	0		2027/2028	-146.059		-146.059	
2028/2029	0		2028/2029	-146.059		-146.059	
2029/2030	0		2029/2030	-76.859		-76.859	
2030/2031	98.130	7,0%	2030/2031	-161.768	98.130	-63.638	12,1%
2031/2032	105.478	7,5%	2031/2032	-161.768	105.478	-56.290	10,9%
2032/2033	146.411	10,5%	2032/2033	-161.768	146.411	-15.357	12,9%
2033/2034	158.681	11,4%	2033/2034	-161.768	158.681	-3.087	12,3%
2034/2035	170.362	12,2%	2034/2035	-161.768	170.362	8.593	11,7%
2035/2036	172.065	12,3%	2035/2036	-161.768	172.065	10.297	10,6%
2036/2037	173.786	12,4%	2036/2037	-161.768	173.786	12.018	9,8%
2037/2038	175.524	12,6%	2037/2038	-161.768	175.524	13.756	9,0%
2038/2039	177.279	12,7%	2038/2039	0	177.279	177.279	9,1%
2039/20240	179.052	12,8%	2039/20240	0	179.052	179.052	9,2%
FC Perpetuidade	2.802.065		FC Perpetuidade	2.802.065			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	549.559		VPL	575.549			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Signature Garden 1 - 75,09							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.938.084	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.750.194			Pagamentos			
2026/2027	-1.750.194		2026/2027	-348.585		-348.585	
2027/2028	0		2027/2028	-182.946		-182.946	
2028/2029	0		2028/2029	-182.946		-182.946	
2029/2030	0		2029/2030	-96.269		-96.269	
2030/2031	122.912	7,0%	2030/2031	-202.622	122.912	-79.710	12,1%
2031/2032	132.116	7,5%	2031/2032	-202.622	132.116	-70.506	10,9%
2032/2033	183.387	10,5%	2032/2033	-202.622	183.387	-19.235	12,9%
2033/2034	198.755	11,4%	2033/2034	-202.622	198.755	-3.867	12,3%
2034/2035	213.386	12,2%	2034/2035	-202.622	213.386	10.764	11,7%
2035/2036	215.519	12,3%	2035/2036	-202.622	215.519	12.898	10,6%
2036/2037	217.675	12,4%	2036/2037	-202.622	217.675	15.053	9,8%
2037/2038	219.851	12,6%	2037/2038	-202.622	219.851	17.229	9,0%
2038/2039	222.050	12,7%	2038/2039	0	222.050	222.050	9,1%
2039/20240	224.270	12,8%	2039/20240	0	224.270	224.270	9,2%
FC Perpetuidade	3.509.710		FC Perpetuidade	3.509.710			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	688.347		VPL	720.899			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Elegance Garden 1 - 45,45 m ²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.173.200	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.059.463			Pagamentos			
2026/2027	-1.059.463		2026/2027	-211.013		-211.013	
2027/2028	0		2027/2028	-110.744		-110.744	
2028/2029	0		2028/2029	-110.744		-110.744	
2029/2030	0		2029/2030	-58.275		-58.275	
2030/2031	74.396	7,0%	2030/2031	-122.655	74.396	-48.260	12,1%
2031/2032	79.967	7,5%	2031/2032	-122.655	79.967	-42.689	10,9%
2032/2033	110.999	10,5%	2032/2033	-122.655	110.999	-11.656	12,9%
2033/2034	120.301	11,4%	2033/2034	-122.655	120.301	-2.354	12,3%
2034/2035	129.157	12,2%	2034/2035	-122.655	129.157	6.501	11,7%
2035/2036	130.448	12,3%	2035/2036	-122.655	130.448	7.793	10,6%
2036/2037	131.753	12,4%	2036/2037	-122.655	131.753	9.098	9,8%
2037/2038	133.070	12,6%	2037/2038	-122.655	133.070	10.415	9,0%
2038/2039	134.401	12,7%	2038/2039	0	134.401	134.401	9,1%
2039/20240	135.745	12,8%	2039/20240	0	135.745	135.745	9,2%
FC Perpetuidade	2.124.335		FC Perpetuidade	2.124.335			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	416.522		VPL	436.227			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Signature Garden 2 - 84,93 m²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	2.191.927	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.979.428			Pagamentos			
2026/2027	-1.979.428		2026/2027	-394.242		-394.242	
2027/2028	0		2027/2028	-206.907		-206.907	
2028/2029	0		2028/2029	-206.907		-206.907	
2029/2030	0		2029/2030	-108.878		-108.878	
2030/2031	139.019	7,0%	2030/2031	-229.161	139.019	-90.142	12,1%
2031/2032	149.429	7,5%	2031/2032	-229.161	149.429	-79.731	10,9%
2032/2033	207.418	10,5%	2032/2033	-229.161	207.418	-21.743	12,9%
2033/2034	224.801	11,4%	2033/2034	-229.161	224.801	-4.360	12,3%
2034/2035	241.348	12,2%	2034/2035	-229.161	241.348	12.188	11,7%
2035/2036	243.762	12,3%	2035/2036	-229.161	243.762	14.601	10,6%
2036/2037	246.199	12,4%	2036/2037	-229.161	246.199	17.039	9,8%
2037/2038	248.661	12,6%	2037/2038	-229.161	248.661	19.501	9,0%
2038/2039	251.148	12,7%	2038/2039	0	251.148	251.148	9,1%
2039/20240	253.659	12,8%	2039/20240	0	253.659	253.659	9,2%
FC Perpetuidade	3.969.632		FC Perpetuidade	3.969.632			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	778.667		VPL	815.483			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Elegance Garden 2 - 55,29 m2							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.427.043	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.288.697			Pagamentos			
2026/2027	-1.288.697		2026/2027	-256.669		-256.669	
2027/2028	0		2027/2028	-134.706		-134.706	
2028/2029	0		2028/2029	-134.706		-134.706	
2029/2030	0		2029/2030	-70.884		-70.884	
2030/2031	90.502	7,0%	2030/2031	-149.194	90.502	-58.692	12,1%
2031/2032	97.279	7,5%	2031/2032	-149.194	97.279	-51.914	10,9%
2032/2033	135.031	10,5%	2032/2033	-149.194	135.031	-14.163	12,9%
2033/2034	146.347	11,4%	2033/2034	-149.194	146.347	-2.847	12,3%
2034/2035	157.119	12,2%	2034/2035	-149.194	157.119	7.925	11,7%
2035/2036	158.691	12,3%	2035/2036	-149.194	158.691	9.497	10,6%
2036/2037	160.277	12,4%	2036/2037	-149.194	160.277	11.084	9,8%
2037/2038	161.880	12,6%	2037/2038	-149.194	161.880	12.686	9,0%
2038/2039	163.499	12,7%	2038/2039	0	163.499	163.499	9,1%
2039/20240	165.134	12,8%	2039/20240	0	165.134	165.134	9,2%
FC Perpetuidade	2.584.257		FC Perpetuidade	2.584.257			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	506.841		VPL	530.810			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0		Investimento / FC Investidor Médio				

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Signature Garden 3 - 69,53							
A Vista			A Prazo				
	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.794.580	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	1.620.602			Pagamentos			
2026/2027	-1.620.602		2026/2027	-322.774		-322.774	
2027/2028	0		2027/2028	-169.399		-169.399	
2028/2029	0		2028/2029	-169.399		-169.399	
2029/2030	0		2029/2030	-89.141		-89.141	
2030/2031	113.811	7,0%	2030/2031	-187.619	113.811	-73.808	12,1%
2031/2032	122.334	7,5%	2031/2032	-187.619	122.334	-65.285	10,9%
2032/2033	169.808	10,5%	2032/2033	-187.619	169.808	-17.811	12,9%
2033/2034	184.038	11,4%	2033/2034	-187.619	184.038	-3.580	12,3%
2034/2035	197.586	12,2%	2034/2035	-187.619	197.586	9.967	11,7%
2035/2036	199.561	12,3%	2035/2036	-187.619	199.561	11.943	10,6%
2036/2037	201.557	12,4%	2036/2037	-187.619	201.557	13.938	9,8%
2037/2038	203.573	12,6%	2037/2038	-187.619	203.573	15.954	9,0%
2038/2039	205.608	12,7%	2038/2039	0	205.608	205.608	9,1%
2039/20240	207.664	12,8%	2039/20240	0	207.664	207.664	9,2%
FC Perpetuidade	3.249.835		FC Perpetuidade	3.249.835			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	637.379		VPL	667.521			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

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

Elegance Garden - 39,89 m ²							
A Vista			A Prazo				
Forma de Pagamento :	FC Investidor	Rent.	Valor da Unidade:	1.029.567	FC Hotel	FC investidor	Rent.
Valor da unidade :	929.754			Pagamentos			
2026/2027	-929.754		2026/2027	-185.179		-185.179	
2027/2028	0		2027/2028	-97.186		-97.186	
2028/2029	0		2028/2029	-97.186		-97.186	
2029/2030	0		2029/2030	-51.141		-51.141	
2030/2031	65.295	7,0%	2030/2031	-107.639	65.295	-42.344	12,1%
2031/2032	70.184	7,5%	2031/2032	-107.639	70.184	-37.455	10,9%
2032/2033	97.420	10,5%	2032/2033	-107.639	97.420	-10.218	12,9%
2033/2034	105.585	11,4%	2033/2034	-107.639	105.585	-2.054	12,3%
2034/2035	113.357	12,2%	2034/2035	-107.639	113.357	5.718	11,7%
2035/2036	114.490	12,3%	2035/2036	-107.639	114.490	6.852	10,6%
2036/2037	115.635	12,4%	2036/2037	-107.639	115.635	7.996	9,8%
2037/2038	116.791	12,6%	2037/2038	-107.639	116.791	9.153	9,0%
2038/2039	117.959	12,7%	2038/2039	0	117.959	117.959	9,1%
2039/20240	119.139	12,8%	2039/20240	0	119.139	119.139	9,2%
FC Perpetuidade	1.864.460		FC Perpetuidade	1.864.460			
TIR	10,7%		TIR	13,1%			
VPL	365.670		VPL	382.963			
Caprate	7,39%		Caprate	7,39%			
Payback	9,0						

- Abertura prevista para 01 de julho de 2030
- FC em R\$ - Sem inflação – Agosto de 2026
- FC Antes do IR, mas retido Fundo de Reposição de Ativos.
- Taxa de Desconto VPL: 7,39% conforme taxa de capitalização do mercado definida.
- FC Ano 10 apurada perpetuidade com CapRate de 7,39%.
- A TIR e VPL são referenciais, dependem da forma de pagamento contratada na aquisição da unidade.
- Valor a prazo conforme tabela de venda (agosto 2026), saldo após chaves com jutos de 12% a.a., tabela PRICE
- Os valores, índices e taxas da análise financeira não são promessa de resultado.
- Payback calculado a partir do início da operação: preço base X FC Investidor .
- Rent.a vista: Rentabilidade simples calculada sobre o preço de face versus FC Investidor do ano.
- Rent. A prazo: Rentabilidade simples calculada no pagamento a prazo considerando a evolução e acumulação dos pagamentos em relação ao FC do Investidor do ano.

9

ANEXOS

Estudo do Ponto de Equilíbrio

Estudo de Ponto de Equilíbrio					
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Total	17.974.685	22.583.560	26.478.099	27.565.354	28.640.709
Total de Gastos	14.003.836	16.652.247	18.248.544	18.643.318	19.058.254
Gastos Fixos	5.485.438	6.299.140	6.377.786	6.408.779	6.441.118
Gastos Variáveis	8.518.398	10.353.107	11.870.757	12.234.539	12.617.136
Margem de Contribuição	9.456.287	12.230.453	14.607.342	15.330.815	16.023.573
% Margem de Contribuição	52,6%	54,2%	55,2%	55,6%	55,9%
Receita no PEQ	10.426.822	11.631.376	11.560.738	11.523.213	11.512.925
Receita Média por Leito	21.276,9	21.004,1	21.022,4	21.113,2	21.432,5
Vendas no PEQ	490,1	553,8	549,9	545,8	537,2
Taxa de Ocupação no PEQ	31,9%	36,1%	35,8%	35,5%	35,0%

Valores em R\$ - Sem Inflação – Agosto de 2026 - Não é promessa de resultado .
PEQ = Ponto de Equilíbrio

O Cálculo da TIR com Perpetuidade:

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

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



Contato:

Alexandre Mota

alexandremota@bonumhospitality.com

Telefone/whatsapp: +55 11 981-931839