

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA ECONÔMICA E FINANCEIRA

CONNECT CABO BRANCO
JOÃO PESSOA-PB

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

Novembro - 2023

SUMÁRIO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Introdução..... 03**
- **Nota de Apoio.....07**
- **Tendências e Perspectivas Econômicas 08**
- **João Pessoa - Informações Gerais..... 11**
- **Localização e acesso..... 26**
- **Análise do Mercado Hoteleiro 28**
- **Projeção do Mercado Hoteleiro..... 35**
- **O Empreendimento..... 41**
- **Projeções de Resultados Hoteleiros e Índices Econômico-Financeiros para o Investidor do Hotel.....49**
- **Considerações finais..... 56**

INTRODUÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de agosto de 2023 a outubro de 2023 (“Estudo de Viabilidade”) e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro CONNECT CABO BRANCO (“Empreendimento”), localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.
- Este Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com a Resolução nº 86, de 31 de março de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) inerentes a esse tipo de projeto, envolvendo estimativas, projeções e dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos.
- O estudo foi desenvolvido pelo Economista, Mestre em Economia e CEO do EKONOMY, Werton José de Oliveira Batista (CRE-PB: 1750).
- A metodologia utilizada está em consonância com os mais modernos métodos internacionais de avaliação de empreendimentos hoteleiros, direcionada a um investidor universal.
- Todas as fontes de consulta estão identificadas junto a cada dado apresentado. Os dados referentes à pesquisa direta dizem respeito aos coletados diretamente pelo analista do EKONOMY junto aos agentes envolvidos.

INTRODUÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A utilização de projeções e demais dados não auditados em nosso trabalho não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, o EKONOMY não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados ao cliente ou a outras partes, decorrentes da utilização desses dados.
- O objetivo específico deste Estudo de Viabilidade é avaliar e analisar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do empreendimento. O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do Estudo de Viabilidade estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no Estudo de Viabilidade.
- Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste Estudo de Viabilidade foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste Estudo de Viabilidade. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste Estudo de Viabilidade.
- Diversas premissas adotadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A metodologia e a terminologia utilizadas pelas diferentes fontes são frequentemente inconsistentes e os dados das diferentes fontes não são passíveis de comparação imediata.

INTRODUÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Não faz parte do escopo deste Estudo de Viabilidade a realização de verificação independente de nenhum dado macroeconômico, comercial ou de outras informações estatísticas, e nem de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos. Deste modo, ao adotá-las como base, presume-se sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
- As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro.
- Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Empreendimento podem diferir substancialmente daqueles previstos em razão, inclusive, mas não se limitando, a fatores de risco, como aqueles mencionados neste Estudo de Viabilidade e nos Fatores de Risco do Empreendimento.

INTRODUÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações. As premissas futuras usadas para preparar as projeções são especulativas e, portanto, podem não se verificar no futuro. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
- Resultados efetivamente verificados costumam diferir de resultados estimados, podendo, inclusive, diferir de maneira significativa e adversa dos dados aqui estabelecidos.
- A fim de corretamente assimilar as informações contidas neste Estudo de Viabilidade, incluindo as projeções, é importante compreender que as mesmas estão sujeitas a riscos significativos, o que confere um elevado grau de incerteza sobre tais informações. Desta forma, o Ekonomy não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.
- O EKONOMY: (i) não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no Estudo de Viabilidade; e (ii) recomenda que os investidores leiam, além do presente Estudo de Viabilidade, o Prospecto completo e o documento que elenca os Fatores de Risco do Empreendimento.
- A elaboração do Estudo de Viabilidade não configura uma recomendação de investimento. O laudo não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

ANEXO B À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Páginas

I – Tendências e perspectivas macroeconômicas;

II – Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;

III – Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;

IV – Análise do posicionamento competitivo;

V – Análise da penetração do empreendimento no mercado;

VI – Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;

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

VIII – Metodologia escolhida e razões para adoção desta;

IX – Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira;

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A economia brasileira tem dissipado bem os choques provocados pela Crise do Covid-19 nos últimos anos apresentando números cada vez mais satisfatórios no desempenho econômico.
- Os resultados dos principais indicadores macroeconômicos publicados pelos órgãos oficiais de pesquisa em 2023 comprovam o bom momento da economia com resultado acima do esperado pelos agentes econômicos, bem como os órgãos internacionais, que estão revendo suas projeções de crescimento para o Brasil.
- O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil é o principal parâmetro de medida de atividade econômica do país, pois ele engloba todos os seguimentos de bens e serviços da economia sendo o termômetro principal de desempenho em todas as economias mundiais, cresceu 3,7% no primeiro semestre de 2023 (comparado com o mesmo período do ano anterior), acumulando a oitava alta consecutiva do índice nos últimos oito trimestres, e a décima quinta variação positiva desde o início de 2019.
- Diante dos números positivos, os agentes econômicos nacionais estão revendo suas projeções de crescimento para o PIB brasileiro deste ano. De acordo com o Boletim Focus do Banco Central do mês de outubro de 2023*, o mercado projeta um crescimento do produto nacional próximo a 3% para este ano, e quase 2% para 2024.

***Fonte:** <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf>

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- As agências internacionais também estão reajustando para cima as taxas de crescimento para a economia brasileira. Segundo o último relatório global do Fundo Monetário Internacional (FMI), divulgado no mês de outubro de 2023**, a entidade reajustou para cima sua projeção de expansão do produto brasileiro neste ano e em 2024, apontando crescimento de 3,1% ainda este ano, o que coloca o país como a 9º maior economia do globo.
- O mercado de trabalho nacional tem absorvido volumes cada vez maiores da população economicamente ativa, e esse movimento tem reduzido a taxa de desemprego no país a níveis pré-pandêmicos. A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), divulgada mensalmente pelo IBGE, mostra que a taxa de desemprego nacional caiu para 7,8% no trimestre encerrado em agosto, melhor índice desde fevereiro de 2015. Essa redução da taxa de desocupação é bastante expressiva pois, quando comparado com o mesmo trimestre de 2021, a queda de mais de 6 pontos percentuais no intervalo de dois anos, com perspectiva de mais reduções.
- Outro fato que merece destaque é o número de pessoas ocupadas na economia brasileira. De acordo com os números da PNAD, quase 100 milhões de pessoas estão com alguma ocupação na economia, esse é o maior volume de pessoas trabalhando desde o início da série histórica do indicador, mostrando um aquecimento da economia.

****Fonte:** <https://www.imf.org/en/Publications/REO>.

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Quando se observa os dados da inflação, o Brasil também tem apresentado dados animadores. Apesar do ano de 2022 ter ultrapassado 5,8%, o indicador oficial de inflação do Brasil, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), tem apresentado uma trajetória de queda nos últimos meses, recuando mais de 5 pontos percentuais deste o início do ano.
- As projeções para 2023 estão em queda livre, devido a trajetória de redução do índice oficial no país. De acordo com o mesmo Boletim Focus citado anteriormente***, a expectativa do mercado é que a inflação feche o ano na casa dos 4,6% dentro do intervalo da Meta de Inflação do Banco Central, e algo próximo de 4% para 2024, ambos com viés de baixa.
- Após a análise das três grandes variáveis macroeconômicas (PIB, Emprego e Inflação) percebe-se que todas estão com perspectivas de melhora, mostrando uma trajetória de crescimento com baixos níveis de preço para os próximos anos.

*****Fonte:** <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf>

JOÃO PESSOA - PB

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Letreiro João Pessoa - Praia de Tambaú
Fonte: Google Imagens

INFORMAÇÕES GERAIS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

TERRITÓRIO

Área da unidade territorial [2022] **210,044** km²

POPULAÇÃO

População no último censo [2022] **833.932** pessoas

Densidade demográfica [2022] **3.970,27** habitante por quilômetro quadrado

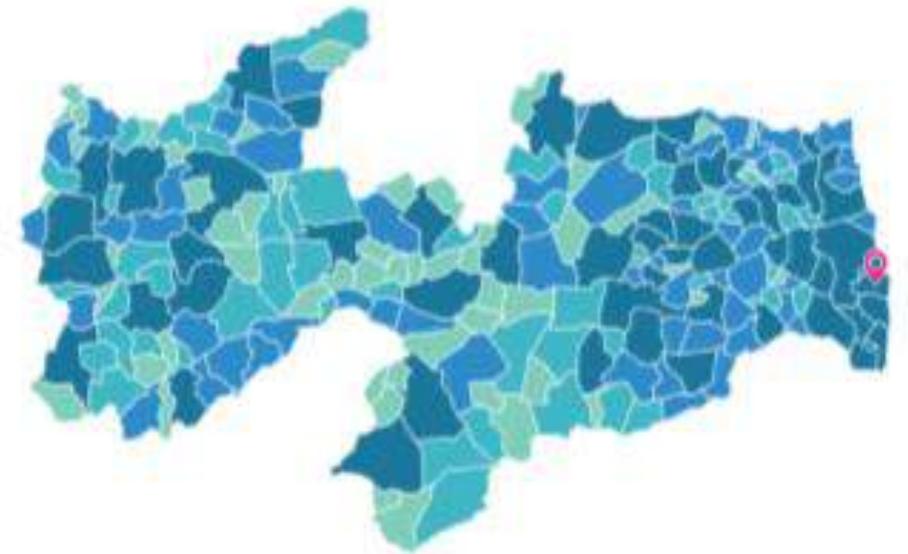
ECONOMIA

PIB per capita [2020] **25.402,17** R\$

Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015] **66,1** %

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010] **0,763**

Fonte: IBGE (2023)



Hierarquia urbana [2018]

Capital Regional A (2A) - Município i...

Região de Influência [2018]

Arranjo Populacional do Recife/PE - Metrópole (1C)

Região intermediária [2021]

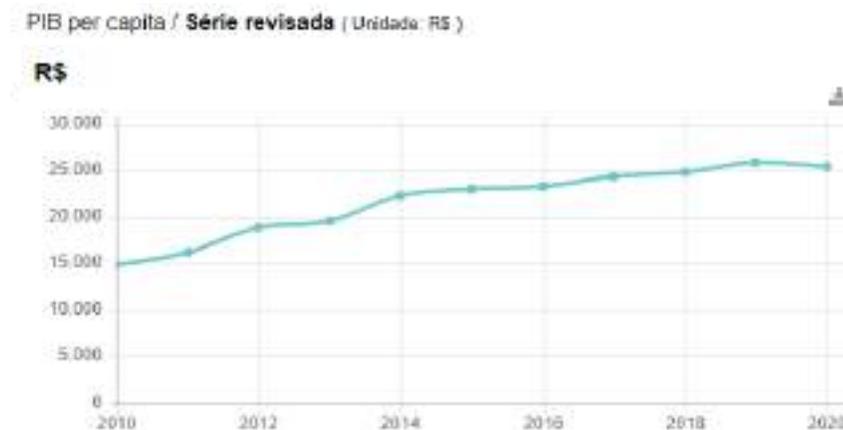
João Pessoa

Fonte: IBGE (2023)

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de João Pessoa apresenta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) levemente superior as cidades do mesmo porte nacional, com uma taxa média de avanço de 9% entre 2010 e 2020.
- João Pessoa é a cidade com maior participação econômica no Estado. De acordo com os microdados do IBGE, a capital paraibana representa mais de 30% das riquezas produzidas no estado.
- O setor econômico de maior peso na capital é o serviço, com participação de 59,8% no valor adicionado bruto. Em seguida a administração pública (21,7%); a indústria (18,3%); e a agropecuária, com apenas 0,2% (IBGE).
- O turismo tem apresentado grandes resultados na economia local. Estudos preliminares da Secretaria de Turismo do município estima que setor tenha movimentado cerca de R\$ 80 milhões em negócios e investimentos na capital no último ano (**Daniel Rodrigues, Sec. de Turismo de João Pessoa**).



Fonte: IBGE (2023)

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Distrito Industrial de João Pessoa é uma área reservada para a instalações de indústrias e fábricas de diferentes segmentos, bem como locais de armazenamento e distribuição de produtos.
- Localiza-se na Região Sudoeste da capital, a instalação do Distrito Industrial às margens da BR 101 se deveu a sua localização estratégica, o que facilita o escoamento para o Porto de Cabedelo e aos demais mercados dos Estados vizinhos como Recife e Natal.
- Graças a essa área industrial, a região tem uma arrecadação elevada de tributos e contribuições sociais comparadas ao restante da cidade.
- Empresas de renome internacional estão instaladas na localidade, como Ambev, Coca-Cola, Coteminas, Deca, Cerâmica Elisabeth, Gráfica Santa Marta, Martins e outras.



Fonte: Google Imagens

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O **Porto de Cabedelo (João Pessoa)** é um porto situado na margem direita do estuário do Rio Paraíba, em frente à Ilha da Restinga, na parte noroeste da cidade de Cabedelo, próximo ao Forte de Santa Catarina, na Região Metropolitana de João Pessoa.
- Com uma área de influência que abrange os estados da Paraíba, Pernambuco e Rio Grande do Norte, tem a administração exercida atualmente pela Companhia Docas do Estado da Paraíba (Docas-PB), empresa pertencente ao Governo do Estado.
- Por meio dos **Ministérios da Infraestrutura e da Economia**, o **Porto de Cabedelo** se tornou a primeira área portuária do país 100% regularizada. Com o processo, os valores arrecadados estão sendo reinvestidos no próprio porto, que desde 2021 movimentou 1.319.129 milhão de toneladas de gêneros como combustíveis, grãos e petcoke (produto sólido resultante da destilação do petróleo).



Porto de Cabedelo - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Farol do Cabo Branco é o principal ponto turístico de João Pessoa. Localizado sobre uma falésia na praia de Cabo Branco, no bairro de mesmo nome. Situa-se cerca de 800 metros ao norte da Ponta do Seixas.
- Com uma torre triangular em concreto, três projeções pontiagudas em forma de asa a 3,5 m do chão, o farol é pintado de branco com uma faixa horizontal preta logo acima das asas. O Farol do Cabo Branco é conhecido por marcar "o ponto mais oriental das Américas" e um dos mais importantes e visitados cartões Postais da Capital Paraibana.
- É por conta do ponto mais oriental das Américas que João Pessoa é conhecida por ser a cidade do país "onde o sol nasce primeiro".



Farol do Cabo Branco - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Centro Histórico de João Pessoa é outra área de destaque no turismo da cidade.
- São tombados 37 hectares de área e estimadas cerca de 700 edificações, além de ruas, praças e parques históricos que integrem esse conjunto, compreendendo a maior parte dos bairros do Varadouro e do Centro da cidade.
- Suas edificações compõem um cenário de diferentes estilos e épocas cheio de sobrados, praças, casarios coloniais e igrejas seculares, sendo considerado o principal acervo arquitetônico da Paraíba, relatando as diversas fases da história local, e um dos maiores e mais importantes sítios históricos do Brasil.
- Um dos mais importantes complexos barrocos do país, o conjunto arquitetônico de São Francisco, atrai estudiosos e turistas do Brasil e também de outros países. A Paixão de Cristo é contada nos painéis frontais, formados por delicados azulejos brancos e azuis. Totalmente recuperado, o conjunto de São Francisco foi transformado em Centro Cultural, aberto a oficinas e exposições.



Centro Histórico de João Pessoa - Fonte: Google imagens.



Centro Cultural São Francisco - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Cartão-postal de João Pessoa, o Parque Solon de Lucena é uma das mais belas expressões paisagísticas da capital. Com traçado original do paisagista Burle Marx, os jardins preservam exemplares de pau-d'arco, bambus e belas palmeiras imperiais que acompanham o desenho do lago central.
- São 35 mil metros quadrados de passeios pavimentados e ligados às quatro entradas do Parque. O local conta com 12 praças, ciclovia, pista de cooper, pista de skate com padrão internacional, área para esportes radicais, com slackline, parede de escalada e um deck disponível gratuitamente para festas e eventos. Além disso, são 14 quiosques divididos em sete baterias, todas com banheiros públicos.
- A tranquilidade da orla de João Pessoa traz a sensação de um pacato balneário. A infraestrutura, entretanto, nos faz lembrar que estamos em uma capital de um Estado à beira-mar, com praias que oferecem quiosques organizados e areias limpas, além de piscinas naturais como Picãozinho, que é uma formação de recifes, que fica localizado a cerca de 1500 metros da praia de Tambaú



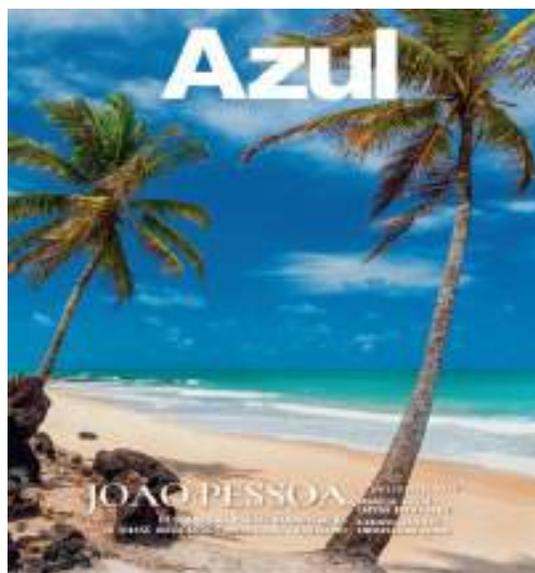
Parque da Lagoa - Fonte: Google imagens.



Picãozinho Praia de Tambaú - Fonte: Google imagens.

JOÃO PESSOA EM DESTAQUE NACIONAL

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Agência de viagens coloca João Pessoa como 2º destino mais procurado no pós-pandemia

Secom/PB
Publicado em 29/06/2023 às 20:43

João Pessoa está entre os destinos mais procurados por turistas

Da Redação com SecomJP
Publicado em 12/10/2023 às 10:38

Valorize o jornalismo profissional e compartilhe informação de qualidade!



João Pessoa é o 3º destino mais procurado do Brasil e registra crescimento de 145,10% nas reservas da rede hoteleira

Essa posição mantém na rede de hotéis em João Pessoa mais um 4º ano (1º trimestre 2023)

Publicado em 12/10/2023 às 10:38



- João Pessoa tem se tornado uma das capitais que emerge como um forte destino turístico no Nordeste do Brasil. A cidade vem apresentando grande crescimento do fluxo de visitantes todos os anos ganhando grande destaque na mídia nacional nos últimos anos como um dos melhores destinos para viagens dos brasileiros.
- A cidade foi destaque:
 - I. Capa da edição nº 84 da Revista Azul, da Azul Linhas Aéreas (2ª vez, nova capa em set/23);
 - II. A agência de viagens Hotel Urbano (HURB) apontou João Pessoa como a 2º destino mais desejado pelos turistas no Brasil no pós-Covid;
 - III. Decolar divulga lista com principais destinos no Brasil e João Pessoa fica entre os Top 10;
 - IV. João Pessoa fica em 3º no ranking dos destinos mais procurados para o réveillon.

AEROPORTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Movimentação Aeroportuária (Passageiros)

Aeroporto Internacional Castro Pinto (João Pessoa-PB)

| Ano | Número de Passageiros |
|------|-----------------------|
| 2010 | 902499 |
| 2011 | 1.134.650 |
| 2012 | 1.231.184 |
| 2013 | 1.222.177 |
| 2014 | 1.314.217 |
| 2015 | 1.445.676 |
| 2016 | 1.401.501 |
| 2017 | 1.375.742 |
| 2018 | 1.418.263 |
| 2019 | 1.342.757 |
| 2020 | 752.950 |
| 2021 | 1.025.110 |
| 2022 | 1.231.689 |

- A cidade é servida pelo Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto — localizado na cidade limítrofe de Bayeux, dentro da região metropolitana e distante 13 km do centro. O aeroporto tem atualmente 20 voos diários, das companhias aéreas: LATAM Linhas Aéreas, GOL Linhas Aéreas e Azul Linhas Aéreas.
- O Aeroporto de João Pessoa compõe o Bloco Nordeste junto com outros cinco aeroportos regionais (Recife, Maceió, Aracaju, Campina Grande e Juazeiro do Norte), que foi concedido à iniciativa privada em leilão realizado no dia 15 de março de 2019, pelos próximos 30 anos, conforme contrato de concessão assinado com a Agência Nacional de Aviação Civil (Anac).
- A vencedora do certame foi a Aena Desarrollo Internacional, que desde o dia 24 de fevereiro de 2020, passou a ser a gestora do aeroporto, conforme previa o plano de transição operacional (PTO), a empresa está investindo R\$ 269 milhões ao longo desses anos.
- Desde 2011 que a movimentação do Aeroporto Internacional de João Pessoa passa de 1 milhão passageiros, com exceção de 2020 (ano da pandemia do Covid-19). De 2011 a 2019 a média anual de movimento de passageiros é de quase 1 milhão 300 mil passageiros.

Fonte: Infraero (2023).

AEROPORTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Governo do Estado da Paraíba anunciou, por meio da Empresa Paraibana de Turismo (PBTur), no dia 10 de novembro 2022, a retomada do voo internacional direto da capital paraibana para Buenos Aires, capital da Argentina, podendo variar entre Rosário, Mendoza, Buenos Aires e Córdoba, a depender do interesse dos agentes de viagens.
- Ao todo, 550 agentes de viagens participaram do roadshow, organizado pela GOL Linhas Aéreas, que está retomando os voos na alta temporada de 2023, aos sábados.
- O primeiro voo direto entre João Pessoa e Buenos Aires ocorreu no dia 01 de julho de 2023.
- De acordo com as agências de viagens, João Pessoa tem sido uma cidade muito procurada pelos argentinos por ser considerada bastante tranquila, muito hospitaleira, além de possuir uma excelente rede hoteleira, sendo ampliada e melhorada.



Fonte: Redes Sociais Governo da Paraíba.

FLUXO TURÍSTICO EM JOÃO PESSOA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

FLUXO GLOBAL DO TURISMO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA - VALOR ESTIMADO

| MÊS/ANO | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| JANEIRO | 146.877 | 149.606 | 153.466 | 158.148 | 128.890 | 136.892 |
| FEVEREIRO | 93.288 | 98.940 | 100.344 | 104.880 | 94.654 | 99.652 |
| MARÇO | 98.882 | 103.052 | 108.126 | . | 44.580 | 106.960 |
| ABRIL | 96.540 | 93.788 | 96.790 | . | 46.512 | 102.084 |
| MAIO | 87.100 | 81.004 | 84.202 | . | 66.506 | 89.863 |
| JUNHO | 94.300 | 92.728 | 94.208 | . | 71.174 | 92.212 |
| JULHO | 114.952 | 121.412 | 116.352 | . | 109.044 | 116.908 |
| AGOSTO | 92.964 | 93.986 | 98.874 | . | 91.890 | 103.352 |
| SETEMBRO | 101.004 | 102.032 | 103.336 | . | 106.824 | 106.982 |
| OUTUBRO | 108.926 | 106.544 | 109.490 | . | 118.934 | 113.158 |
| NOVEMBRO | 99.200 | 102.038 | 100.818 | 86.252 | 110.210 | 115.458 |
| DEZEMBRO | 108.600 | 114.180 | 112.968 | 93.880 | 114.600 | 114.950 |
| ANUAL | 1.242.633 | 1.259.310 | 1.278.974 | 443.160 | 1.103.818 | 1.298.471 |

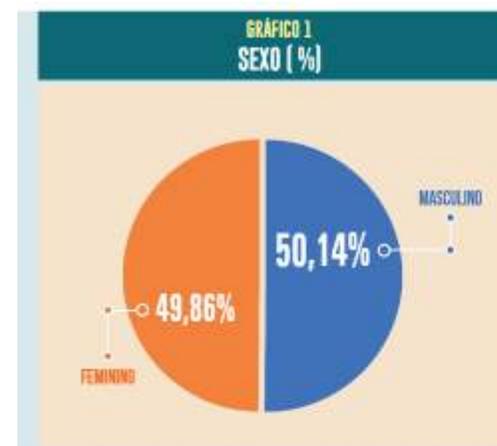
Fonte: Empresa Paraibana de Turismo - PBTUR (2023).

- De acordo com os dados da Pesquisa Anual do Desempenho do Turismo na Região Metropolitana de João Pessoa realizada desde 2006 pelo Instituto de Planejamento, Estatística e Desenvolvimento da Paraíba (INDEP) publicada em 2023, o fluxo de turistas em João Pessoa tem apresentado resultados significativos.
- Com base nos dados da Empresa Paraibana de Turismo (PBTUR), houve um crescimento no fluxo de turistas na capital de 2017 até 2022, com destaque para os meses da primavera-verão, setembro à janeiro, com os de maiores movimentações, há única exceção ficou por conta do ano de 2020 (ano da pandemia do Covid-19), que não houve informações sobre o fluxo turístico na cidade.

PERFIL DO TURISTA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Ainda de acordo com a pesquisa do INDEP, é possível observar que há um equilíbrio entre os sexos na parcela dos turistas em João Pessoa, em que 49,86% são do sexo feminino e 50,14% é do público masculino. (Gráfico 1)
- Com relação ao estado civil dos visitantes da capital percebe-se quase 90% deles são casados (44,13%) e/ou solteiros (43,98%). (Gráfico 2)
- No tocante a faixa etária, não há uma parcela predominante, a maior parte dos turistas tem idade distintas entre 26 e 59 anos. (Gráfico 3)
- A maioria parte dos visitantes da capital tem renda de até sete salários mínimos, representando 75% do total. (Gráfico 4)



FONTE: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ESTATÍSTICA E DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – INDEP



FONTE: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ESTATÍSTICA E DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – INDEP



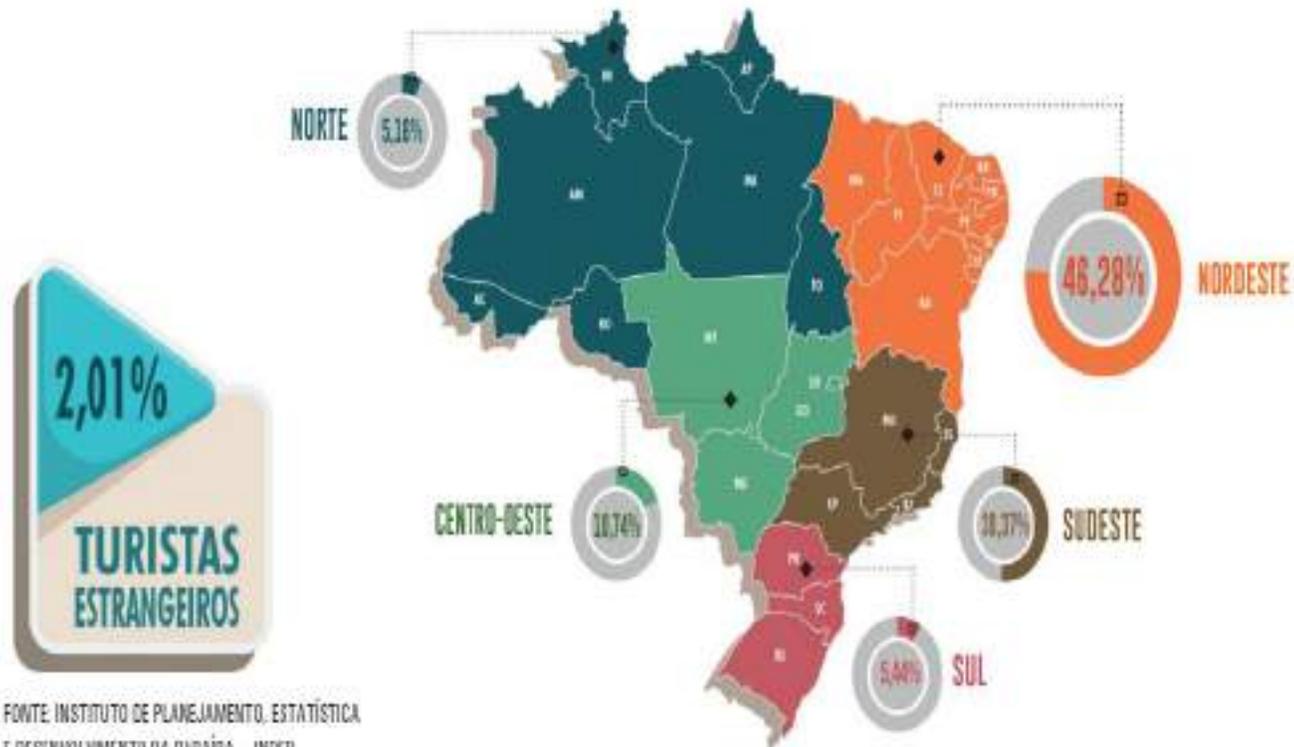
FONTE: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ESTATÍSTICA E DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – INDEP



FONTE: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ESTATÍSTICA E DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – INDEP

PROCEDÊNCIA DO TURISTA

PROCEDÊNCIA DOS TURISTAS (%)



FONTE: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ESTATÍSTICA E DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA – INDEP

- Com base nos dados da pesquisa do INDEP, é possível enxergar que a maior parte dos turistas que visita João Pessoa é da Região Nordeste (46,28%), com destaque para os Estados vizinhos, Pernambuco (20,74%) e Rio Grande do Norte (14,55%), em seguida aparece Bahia (8,05%).
- Em relação ao segunda maior origem dos visitantes, a Região Sudeste (30,37%), destacam-se São Paulo (50%) e Rio de Janeiro (25%).
- As demais regiões do país representam menos de 22% do total de turistas em João Pessoa, Centro-Oeste (10,74%), Sul (5,44) e Norte (5,16%).
- O turista estrangeiro representa apenas 2,01% do total de visitantes.

LOCALIZAÇÃO – CIDADES PRÓXIMAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2023).

- O município de João Pessoa está localizado no Estado da Paraíba e é banhado pelo Oceano Atlântico. Distante 132 km de Campina Grande, e 188,8 km de Natal e 119,4 km de Recife.
- A região metropolitana de João Pessoa é composta por importantes cidades para o estado da Paraíba como Cabedelo (onde está localizado o porto), Bayeux, Santa Rita e Conde.
- As principais rodovias que dão acesso à João Pessoa são BR-101 - Rodovia Governador Mario Covas, BR-203 – Rodovia Transamazônica e PB-008, que liga João Pessoa ao município de Conde, passando pela rola litorânea.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O empreendimento está localizado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho (**vermelho**), no final e uma das maiores avenidas da cidade, a Beira-Rio, na divisa entre os bairros de Cabo Branco e Tambaú.
- Cabo Branco é um bairro nobre da Zona Leste da cidade de João Pessoa. O bairro se localiza na costa central pessoense, ao sul o Ponto mais Oriental da Américas (Barreira do Cabo Branco) e ao norte o bairro de Tambaú onde estão localizados o Busto de Tamandaré, o Mercado de Artesanato e a “Feirinha”, uma praça com restaurantes de culinária regional que foi totalmente revitalizada.



Fonte: Google Earth (2023).

OFERTA HOTELEIRA – JOÃO PESSOA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da cidade de João Pessoa, foram utilizados: web sites especializados e pesquisa “in loco”. No total foram identificados 32 empreendimentos, totalizando 2.859 unidades habitacionais com média de diária média variando de R\$ 349,56 (*single*) a R\$ 521,91 (*double*).
- Grande parte dos hotéis da oferta hoteleira foi introduzido nos últimos dez anos, o que caracteriza João Pessoa como uma cidade com atividade hoteleira recente e em desenvolvimento.
- Dessa forma, a oferta hoteleira é composta por redes internacionais como Atlantica Hotels, Best Western e nacionais, Intercity Hotéis, Nord Hotéis, Bristol Hotels, Littoral Hotéis & Flats e Laguna Hotéis, além de hotéis independentes, que somam cerca de 1/3 da hotelaria local.
- Na próxima página será apresentada a relação dos empreendimentos.

OFERTA HOTELEIRA

| ABERTURA | HOTEL | Uhs | OPERADORA | SGL (R\$) | DBL (R\$) |
|-----------------|----------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 1989 | Sesc Cabo Branco | 60 | Fecomércio | 312 | 432 |
| 1993 | Xênus Hotel | 54 | Independente | 337 | 412 |
| 1994 | Littoral Tambaú Flat | 100 | Littoral | 299 | 375 |
| 1996 | Best Western Hotel Caiçara | 111 | Best Western | 333 | 365 |
| 1996 | Nobile Hotel Royal | 54 | Nobile | 342 | 425 |
| 1999 | Hardman Praia | 120 | Independente | 310 | 427 |
| 1999 | Annamar | 60 | Independente | 260 | 337 |
| 2000 | Netuanah Praia | 49 | Independente | 239 | 345 |
| 2001 | Village Confort | 69 | Village | 243 | 347 |
| 2003 | Ambassador | 65 | Independente | 254 | 340 |
| 2004 | Village Premium | 81 | Village | 320 | 457 |
| 2005 | Bristol | 50 | Bristol | 342 | 519 |
| 2005 | Littoral Express | 36 | Littoral | 354 | 384 |
| 2006 | Nord Class Tambaú | 127 | Nord | 208 | 346 |
| 2007 | Ibis Hotel | 101 | Ibis | 270 | 375 |
| 2008 | Littoral Hotel | 110 | Littoral | 229 | 343 |
| 2008 | Verdegreen | 140 | Independente | 453 | 679 |
| 2008 | Quality Solmar | 79 | Atlantica | 225 | 421 |
| 2010 | Nord Green Sunset | 52 | Nord | 324 | 523 |
| 2011 | Nord Class Cabo Branco | 82 | Nord | 230 | 456 |
| 2013 | Cabo Branco Atlântico | 96 | Independente | 377 | 603 |
| 2013 | Laguna Praia Hotel | 84 | Laguna | 490 | 793 |
| 2014 | Nord Luxor Cabo Branco | 129 | Nord | 296 | 646 |
| 2015 | Nord Sapucaia | 85 | Nord | 359 | 498 |
| 2016 | Intercity Premium | 140 | Intercity | 199 | 697 |
| 2017 | Hplus Hotel | 88 | Independente | 253 | 458 |
| 2018 | Slavieiro Hotel | 79 | Slavieiro Hotéis | 226 | 370 |
| 2018 | LS Hotel | 46 | Independente | 593 | 690 |
| 2019 | Quality Suites | 104 | Atlantica | 718 | 959 |
| 2019 | Nord Connect | 100 | Nord | 321 | 498 |
| 2020 | Oceana Atlantico Hotel | 185 | Atlantica | 465 | 728 |
| 2022 | Ba'ra Hotel | 123 | Independente | 1005 | 1453 |
| TOTAL | 32 | 2859 | | 349,56 | 521,91 |

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Fonte: Pesquisa direta e web sites de reservas de quartos-Booking, Trivago e TripAdvisor (2023).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da região em estudo, foram utilizados sites especializados e pesquisa “in loco”. No total foram considerados 22 empreendimentos como possíveis concorrentes do hotel em estudo, totalizando 1.889 unidades habitacionais com diária média variando de R\$ 320,64 (*single*) a R\$ 465,59 (*double*).

Fonte: Classificação feita a partir de parâmetro nos sites de busca - Booking,, Trivago e TripAdvisor (2023).

| OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|-------------|------------------|---------------|---------------|
| ABERTURA | HOTEL | Uhs | OPERADORA | SGL (R\$) | DBL (R\$) |
| 1989 | Sesc Cabo Branco | 60 | Fecomércio | 312 | 432 |
| 1993 | Xênus Hotel | 54 | Independente | 337 | 412 |
| 1994 | Littoral Tambaú Flat | 100 | Littoral | 299 | 375 |
| 1996 | Nobile Hotel Royal | 54 | Nobile | 342 | 425 |
| 1999 | Annamar | 60 | Independente | 260 | 337 |
| 2000 | Netuanah Praia | 49 | Independente | 239 | 345 |
| 2003 | Ambassador | 65 | Independente | 254 | 340 |
| 2005 | Bristol | 50 | Bristol | 342 | 519 |
| 2006 | Nord Class Tambaú | 127 | Nord | 208 | 346 |
| 2007 | Ibis Hotel | 101 | Ibis | 270 | 375 |
| 2008 | Littoral Hotel | 110 | Littoral | 229 | 343 |
| 2008 | Quality Solmar | 79 | Atlantica | 225 | 421 |
| 2010 | Nord Green Sunset | 52 | Nord | 324 | 523 |
| 2011 | Nord Class Cabo Branco | 82 | Nord | 230 | 456 |
| 2013 | Cabo Branco Atlântico | 96 | Independente | 377 | 603 |
| 2013 | Laguna Praia Hotel | 84 | Laguna | 490 | 793 |
| 2014 | Nord Luxxor Cabo Branco | 129 | Nord | 296 | 646 |
| 2015 | Nord Sapucaia | 85 | Nord | 359 | 498 |
| 2017 | Hplus Hotel | 88 | Independente | 253 | 458 |
| 2018 | Slavieiro Hotel | 79 | Slavieiro Hotéis | 226 | 370 |
| 2019 | Nord Connect | 100 | Nord | 321 | 498 |
| 2020 | Oceana Atlantico Hotel | 185 | Atlantica | 465 | 728 |
| TOTAL | 22 | 1889 | | 302,64 | 465,59 |

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Cabo Branco Atlântico



Netuanah



Littoral Hotel



Nord Luxxor Cabo Branco



Sesc Cabo Branco



Sunrise Blue Suítes

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Marinas Praia Flats



Nord Easy Green Sunset



Blue Sunset Home Service



Aram Beach



Nord Easy Ondas do Atlântico



Nobile Suítes

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Nord Luxxor Tambaú



Nord Easy Imperial Suítes



Quality Suítes



Littoral Gold Flat



Hplus Beach



Village Premium

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Slavieiro Hotel



Hotel do Mar



Ba'ra Hotel



Slavieiro Hotel



VOA Ambassador Flat



Xenius

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA FUTURA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA FUTURA

| ABERTURA | HOTEL | UHs |
|--------------|-----------------------|--------------|
| 2024 | Hotel Tambaú | 173 |
| 2024 | Beach Home | 63 |
| 2025 | Holanda Gold Hotel | 107 |
| 2026 | Bio Hotel | 79 |
| 2027 | Tauá Hotel Convention | 700 |
| TOTAL | 5 | 1.122 |

- Após pesquisa via *web* e com *players* do mercado foi identificada a abertura de cinco empreendimentos na região de João Pessoa.
- Tendo em vista o posicionamento que cada hotel pretende assumir, para o estudo em questão, somente o Holanda Gold Hotel e o Beach Home serão considerados nas projeções de oferta futura. Ao mesmo tempo, tendo em vista o desenvolvimento da hotelaria de João Pessoa, será adicionada entrada de segurança com 188 unidades habitacionais.

DEMANDA HOTELEIRA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Após pesquisas *in loco* e entrevistas, observaram-se pontos relevantes sobre o mercado como um todo, que mostram que a hotelaria de João Pessoa viveu momentos saudáveis nos últimos anos:
- A ocupação segue o padrão de negócios durante a semana, com taxas entre 70% e 90%. Nos finais de semana, há redução na ocupação, com taxas de aproximadamente 50% e 65%. O período de maior ocupação é entre as Terças e Quintas Feiras com média de 1,3 hóspedes por apartamento;
- Tendo em vista os atrativos naturais e históricas presentes na cidade, há significativa demanda de lazer nos períodos de férias escolares e feriados prolongados. Proporcionando ao mercado hoteleiro dois públicos diferenciados: o de lazer e o de negócios;
- O público de negócios tem origem, principalmente, em São Paulo, Brasília e Rio de Janeiro e utiliza o aeroporto como principal meio para chegar à cidade. Permanece, em média, 3 ou 4 noites – tornando de terça a quinta-feira os dias com maiores ocupações;
- O público de lazer origina-se, principalmente, em Pernambuco e Rio Grande do Norte, Estados vizinhos ao da Paraíba e com fácil acesso, e utilizam veículo próprio para fazer a viagem. No geral são famílias com um ou dois filhos, que visitam a cidade no período de férias escolares, feriados prolongados e finais de semana;
- Os meses que apresentam maiores taxas de ocupação são, historicamente, janeiro e julho, enquanto os de menores ocupação são abril e junho.

MERCADO DE EVENTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- João Pessoa está passando por um momento de progresso e desenvolvimento desde a inauguração do Centro de Convenções Poeta Ronaldo Cunha Lima. Foi projetado para ser um dos mais modernos do país, com todos os equipamentos necessários para realização de grandes projetos.
- A abertura desse espaço aumentou a competitividade da cidade no mercado de eventos, ao mesmo tempo em que ainda oferece preços mais acessíveis em relação aos outros destinos do Nordeste, característica que está presente na hotelaria, restaurantes, transportes, comércio, dentre outros.
- Sua estrutura é composta por 4 prédios principais: a Torre do Mirante, o Pavilhão de Feiras e Exposições, o Pavilhão de Congressos e Convenções e o Teatro Pedra do Reino. É um dos locais de eventos mais moderno e sofisticado da América Latina, com 48.676 m². Está localizado na rodovia PB 008, KM 5 - Pólo Ecoturístico do Cabo Branc.



Fonte: Google Imagens.

PARQUE AQUÁTICO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Na mesma região do Centro de Convenções Poeta Ronaldo Cunha Lima, no Polo Turístico do Cabo Branco, está sendo construído o Acquaí Parks, do grupos Airy Hotels & Leisoure. Com investimento estimado em R\$ 700 milhões, dois quais R\$ 200 milhões serão investidos no parque aquático.
- Além do parque aquático, o empreendimento conta ainda com a construção do Tauá Hotel Convention com 700 HU's com previsão de entrega em 2027.

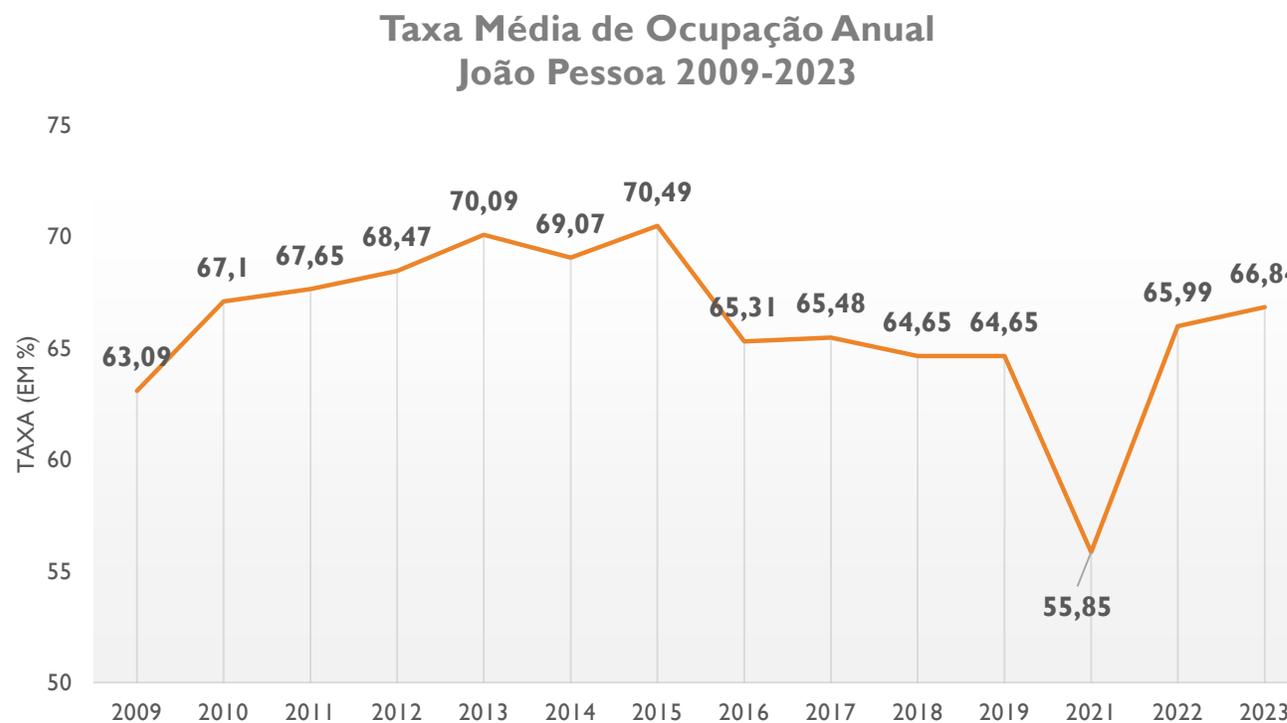


Fonte: Governo da Paraíba (2023).

PERFORMANCE HOTELEIRA DE 2009 A 2023

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de analisar o desenvolvimento do mercado hoteleiro de João Pessoa nos últimos anos, dados históricos de sua ocupação estão aqui representados.



Fonte: Empresa Paraibana de Turismo (PBTur) - Dados até agostos de 2023.

Nota: Os dados de 2020 não foram informados pela PBTur.

PERFORMANCE HOTELEIRA DE 2009 A 2023

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de entender o comportamento do mercado hoteleiro ao longo do ano e o impacto de cada mês no resultado anual, apresenta-se a ocupação mensal de João Pessoa entre janeiro de 2009 e setembro de 2023.
- É possível observar que a média da cidade não foi inferior à 50% em nenhum dos meses.

Nota: Os dados de 2020 não foram informados pela PBTur.

| Taxa de Ocupação - % | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Mês | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2021 | 2022 | 2023 |
| JAN | 88,37 | 84,64 | 85,88 | 87,48 | 87,21 | 85,78 | 80,11 | 77,68 | 83,60 | 87,69 | 70,66 | 77,40 | 81,83 |
| FEV | 68,03 | 63,54 | 67,47 | 69,07 | 69,25 | 72,56 | 65,41 | 60,49 | 65,82 | 66,51 | 60,50 | 68,29 | 68,37 |
| MAR | 66,91 | 65,42 | 66,48 | 70,47 | 72,34 | 77,42 | 62,92 | 63,16 | 65,15 | 69,34 | 28,22 | 68,69 | 69,51 |
| ABR | 61,29 | 61,63 | 65,59 | 64,23 | 64,47 | 69,29 | 56,95 | 59,05 | 56,58 | 57,09 | 26,70 | 65,46 | 63,75 |
| MAI | 54,07 | 55,01 | 57,57 | 61,39 | 61,04 | 65,60 | 54,11 | 57,73 | 51,06 | 51,15 | 38,23 | 56,21 | 58,04 |
| JUN | 61,13 | 59,12 | 62,39 | 64,81 | 50,35 | 67,27 | 59,22 | 57,16 | 53,95 | 53,07 | 40,25 | 53,98 | 57,63 |
| JUL | 71,82 | 73,48 | 74,53 | 75,78 | 67,50 | 73,03 | 70,38 | 66,07 | 68,86 | 65,56 | 60,90 | 69,25 | 69,98 |
| AGO | 61,75 | 62,20 | 63,06 | 61,63 | 63,72 | 62,70 | 62,12 | 58,45 | 56,54 | 60,92 | 56,28 | 65,52 | 65,37 |
| SET | 70,31 | 74,84 | 68,87 | 68,69 | 70,77 | 68,93 | 71,71 | 65,81 | 65,87 | 65,39 | 71,28 | 68,57 | |
| OUT | 67,43 | 72,50 | 70,29 | 74,45 | 76,84 | 72,77 | 70,15 | 73,60 | 66,29 | 69,82 | 73,85 | 70,15 | |
| NOV | 68,60 | 68,74 | 70,92 | 72,92 | 76,72 | 70,77 | 69,71 | 77,60 | 73,69 | 66,24 | 72,22 | 70,47 | |
| DEZ | 65,28 | 70,23 | 68,98 | 69,68 | 68,75 | 60,38 | 60,90 | 68,77 | 68,38 | 62,92 | 68,89 | 63,27 | |
| Anual | 67,10 | 67,65 | 68,47 | 70,09 | 69,07 | 70,49 | 65,31 | 65,48 | 64,67 | 64,65 | 55,85 | 66,46 | 66,84 |

Fonte: Empresa Paraibana de Turismo (PBTur) - Dados até agosto de 2023.

○ EMPREENDIMENTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A EQ EMPREENDIMENTOS atua no mercado da construção civil há 15 anos.
- Tem como foco de atuação a construção de empreendimentos verticais de alto padrão.
- A empresa já entregou 10 empreendimentos residenciais. E inaugurou em 2019 o Connect Hotel Tambaú, o primeiro Hotel Coworking do Nordeste.
- Atualmente a Construtora possui 4 obras em andamento simultaneamente e três projetos para serem lançados até o primeiro semestre de 2024.
- A EQ EMPREENDIMENTOS já entregou mais de 700 unidades habitacionais e 93 quartos de hotel.

○ EMPREENDIMENTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



- Desenvolvedora/Construtora: Responsável pelo desenvolvimento do projeto, contratação das empresas envolvidas, comunicação dos fatos com investidores, pela construção do hotel e pela prestação de conta para os investidores.



- Projeto arquitetônico: A **CRN** é o maior escritório de arquitetura de João Pessoa. Possuem projetos impactantes na capital e foi responsável por desenvolver o projeto do Connect Tambaú.



- Rede: A **Nord** é a maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil. Especializada na administração, comercialização e gestão de hotéis e flats em todo território nacional. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões do Nordeste.
- Condôminos/Investidores: Responsáveis por aportar à obra o capital necessário para construção do Connect Hotel Cabo Branco

A NORD HOTEIS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil.
- O **Grupo Nord** oferece serviços de excelência e por isso conta com profissionais qualificados, com anos de experiência, que trabalham para proporcionar resultados duradouros e sólidos aos investidores e aos hóspedes. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões da Paraíba, dentro de duas marcas: Nord Luxxor e Nord Easy.
- Nord Luxxor Juazeiro
- Nord Luxxor Tambaú
- Nord Easy Patos
- Nord Easy Imperial Suítes
- Nord Easy Connect



Fonte: Google
Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

DISTÂNCIA DO HOTEL ATÉ OS PRINCIPAIS PONTOS TURÍSTICOS



MODELO DE NEGÓCIOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

O LANÇAMENTO (PREVISÃO)

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

RENTABILIDADE PREVISTA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL CABO BRANCO

| | Cenário Conservador | Cenário Médio | Cenário Potencial |
|--------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| Quantidade de Diárias Vendidas | 2080 | 2030 | 2520 |
| Ocupação Média (%) | 70 | 75 | 85 |
| Diária Média (R\$) | 340 | 360 | 400 |
| Receita Bruta (R\$) | 710.000 | 802.000 | 1.010.000 |
| Lucro Líquido por Quarto (R\$) | 2698 | 3208 | 4544,1 |
| Margem de Lucro (%) | 38 | 42 | 45 |
| Rentabilidade (%) | 0,93 | 1,1 | 1,56 |

RENTABILIDADE PREVISTA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

RECEITAS (+)

- Diárias
- Lavanderia
- Restaurante Rooftop
- Estacionamento
- Cafeteria
- Coworking
- Frigobar/Conveniência

CUSTOS (-)

- Despesas operacionais

- **RENTABILIDADE MÉDIA PREVISTA: 1,1% ao mês**

- **RESULTADO MÉDIO MENSAL: R\$ 3.208***

***Fonte:** Expectativa de resultado com base nos dados do Connect Tambaú da EQ empreendimentos.

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

■ RECEITAS ANUAIS

- Hospedagem: Média de diária e ocupação de todos os quartos;
- Lavanderia/Estacionamento/serviço de quarto / aluguel de Coworking / Cafeteria / Rooftop;
- Alimentos & Bebidas, outros serviços.

■ DESPESAS ANUAIS

- Impostos sobre faturamento: **18%**;
- Despesas diversas: Alimentos e bebidas, pessoal, administrativo, serviços prestados, operacional, manutenção e conservação, vendas e marketing, financeiras e bancárias;
- Taxa de Administração (EQ Hotelaria): **2%** sobre o lucro líquido;
- Taxa da Rede Nord Hotels: **10%** sobre o lucro líquido.

- FUNDO DE RESERVA DO HOTEL: **2%** do Faturamento Bruto.

CÁLCULO DA RENTABILIDADE

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Lucro Líquido X Fração Ideal = Renda mensal do quarto**
- **Quarto Inteiro R\$ 350.000**
- **Fração Ideal 1,1%**

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL CABO BRANCO

| | Cenário Conservador | Cenário Médio | Cenário Potencial |
|--------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| Quantidade de Diárias Vendidas | 2080 | 2030 | 2520 |
| Ocupação Média (%) | 70 | 75 | 85 |
| Diária Média (R\$) | 340 | 360 | 400 |
| Receita Bruta (R\$) | 710.000 | 802.000 | 1.010.000 |
| Lucro Líquido por Quarto (R\$) | 2698 | 3208 | 4544,1 |
| Margem de Lucro (%) | 38 | 42 | 45 |
| Rentabilidade (%) | 0,93 | 1,1 | 1,56 |

ESTIMATIVAS DE CUSTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| ITEM | DISCRIMINAÇÃO | SS | | PILOTIS | | TORRE A | | | | GERAL | | TOTAL | |
|---------------|--|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | | VALOR | % | VALOR | % | TIPO (x7) | | COBERTURA | | VALOR | % | VALOR | % |
| | | | | | | VALOR | % | VALOR | % | | | | |
| 01.001 | SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS | R\$ 1.437,50 | 0,10% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 3.492.115,72 | 40,70% | R\$ 3.493.553,22 | 22,42% |
| 01.001.001 | Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pemat) | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 1.137.000,00 | 13,25% | R\$ 1.137.000,00 | 7,30% |
| 01.001.002 | Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra) | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 126.253,65 | 1,47% | R\$ 126.253,65 | 0,81% |
| 01.001.003 | Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto) | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 40.727,46 | 0,47% | R\$ 40.727,46 | 0,26% |
| 01.001.004 | Manutenção canteiro/consumo | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 215.775,00 | 2,51% | R\$ 215.775,00 | 1,38% |
| 01.001.005 | Controle tecnológico | R\$ 1.437,50 | 0,10% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 7.350,00 | 0,09% | R\$ 8.787,50 | 0,06% |
| 01.001.006 | Gestão de resíduos | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 53.200,00 | 0,62% | R\$ 53.200,00 | 0,34% |
| 01.001.007 | Gestão da qualidade | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 24.366,00 | 0,28% | R\$ 24.366,00 | 0,16% |
| 01.001.008 | Segurança do trabalho/ epi's e epc's | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 338.693,89 | 3,95% | R\$ 338.693,89 | 2,17% |
| 01.001.009 | Transportes máquinas e equipamentos | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 390.884,22 | 4,56% | R\$ 390.884,22 | 2,51% |
| 01.001.010 | Administração local (engenheiros, mestres, etc.) | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 1.157.865,50 | 13,50% | R\$ 1.157.865,50 | 7,43% |
| 01.002 | TRABALHOS EM TERRA | R\$ 62.854,65 | 4,20% | R\$ 1.029,44 | 0,10% | R\$ 1.522,69 | 0,03% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 65.406,78 | 0,42% |
| 01.003 | INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES | R\$ 1.098.460,93 | 73,32% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 1.098.460,93 | 7,05% |
| 01.003.001 | Estacas de Contenção | R\$ 455.170,60 | 30,38% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 455.170,60 | 2,92% |
| 01.003.002 | Estacas Profundas | R\$ 424.298,18 | 28,32% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 424.298,18 | 2,72% |
| 01.003.003 | Fundações Diretas | R\$ 218.992,15 | 14,62% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 218.992,15 | 1,41% |
| 01.004 | SUPERESTRUTURA | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 2.454.665,52 | 28,61% | R\$ 691.936,96 | 4,44% |
| 01.005 | ALVENARIA DE VEDAÇÃO | R\$ 15.977,22 | 1,07% | R\$ 108.529,45 | 11,05% | R\$ 831.879,61 | 13,84% | R\$ 35.652,30 | 0,23% | R\$ - | 0,00% | R\$ 992.038,58 | 6,37% |
| 01.005.001 | Alvenarias Externas | R\$ 15.977,22 | 1,07% | R\$ 52.901,80 | 5,39% | R\$ 195.926,01 | 3,26% | R\$ 35.652,30 | 0,23% | R\$ - | 0,00% | R\$ 300.457,33 | 1,93% |
| 01.005.002 | Alvenarias Internas | R\$ - | 0,00% | R\$ 55.627,65 | 5,66% | R\$ 635.953,60 | 10,58% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 691.581,25 | 4,44% |
| 01.006 | COBERTA | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% |
| 01.007 | IMPERMEABILIZAÇÃO | R\$ 30.731,98 | 2,05% | R\$ 37.922,80 | 3,86% | R\$ 47.959,80 | 0,80% | R\$ 42.846,40 | 0,27% | R\$ 28.814,74 | 0,34% | R\$ 188.275,72 | 1,21% |
| 01.008 | REVESTIMENTOS GERAIS | R\$ 26.095,50 | 1,74% | R\$ 104.508,60 | 10,64% | R\$ 422.732,92 | 7,03% | R\$ 5.782,52 | 0,04% | R\$ 707.679,06 | 8,25% | R\$ 1.266.798,60 | 8,13% |
| 01.008.001 | Revest. Paredes Externas | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 707.679,06 | 8,25% | R\$ 707.679,06 | 4,54% |
| 01.008.002 | Revest. Paredes Internas | R\$ 26.095,50 | 1,74% | R\$ 65.217,89 | 6,64% | R\$ 253.280,44 | 4,21% | R\$ 2.395,52 | 0,02% | R\$ - | 0,00% | R\$ 346.989,35 | 2,23% |
| 01.008.003 | Revest. Forro | R\$ - | 0,00% | R\$ 39.290,71 | 4,00% | R\$ 169.452,48 | 2,82% | R\$ 3.387,00 | 0,02% | R\$ - | 0,00% | R\$ 212.130,19 | 1,36% |
| 01.009 | PINTURA | R\$ 37.252,48 | 2,49% | R\$ 30.519,05 | 3,11% | R\$ 126.584,19 | 2,11% | R\$ 2.552,39 | 0,02% | R\$ 1.656,00 | 0,02% | R\$ 198.564,09 | 1,27% |
| 01.009.001 | Pintura do Forro | R\$ - | 0,00% | R\$ 8.595,05 | 0,88% | R\$ 35.106,71 | 0,58% | R\$ 1.985,00 | 0,01% | R\$ - | 0,00% | R\$ 45.686,76 | 0,29% |
| 01.009.002 | Pintura Paredes Internas | R\$ 13.273,20 | 0,89% | R\$ 20.266,22 | 2,06% | R\$ 89.311,44 | 1,49% | R\$ - | 0,00% | R\$ 1.656,00 | 0,02% | R\$ 124.506,84 | 0,80% |
| 01.009.003 | Pintura Paredes Externas | R\$ 5.132,18 | 0,34% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 5.132,18 | 0,03% |
| 01.009.004 | Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira | R\$ 1.354,74 | 0,09% | R\$ 422,98 | 0,04% | R\$ 2.166,04 | 0,04% | R\$ 567,39 | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 4.511,15 | 0,03% |
| 01.009.005 | Pintura dos Pisos | R\$ 17.492,36 | 1,17% | R\$ 1.734,80 | 0,13% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 18.727,16 | 0,12% |

ESTIMATIVAS DE CUSTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|-------------------------|--------------|-----------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
| 01.010 | PAVIMENTAÇÃO | R\$ 100.971,52 | 6,74% | R\$ 152.719,84 | 15,55% | R\$ 468.462,95 | 7,79% | R\$ 53.902,20 | 0,35% | R\$ - | 0,00% | R\$ 776.056,51 | 4,98% |
| 01.010.001 | Pavimentação Interna | R\$ 100.971,52 | 6,74% | R\$ 130.134,98 | 13,25% | R\$ 454.701,95 | 7,56% | R\$ 51.573,00 | 0,33% | R\$ - | 0,00% | R\$ 737.381,45 | 4,73% |
| 01.010.002 | Pavimentação Externa | R\$ - | 0,00% | R\$ 16.241,54 | 1,65% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 16.241,54 | 0,10% |
| 01.010.003 | Peitoril, Soleiras e Rodapés | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% |
| 01.010.004 | Paisagismo | R\$ - | 0,00% | R\$ 6.343,32 | 0,65% | R\$ 13.761,00 | 0,23% | R\$ 2.329,20 | 0,01% | R\$ - | 0,00% | R\$ 22.433,52 | 0,14% |
| 01.011 | ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS | R\$ 27.096,00 | 1,81% | R\$ 128.947,10 | 13,13% | R\$ 991.733,87 | 16,49% | R\$ 63.601,30 | 0,41% | R\$ - | 0,00% | R\$ 1.213.283,46 | 7,79% |
| 01.011.001 | Esquadrias em Madeira | R\$ 5.683,14 | 0,38% | R\$ 26.496,44 | 2,70% | R\$ 393.795,64 | 6,55% | R\$ 1.894,38 | 0,01% | R\$ - | 0,00% | R\$ 427.869,60 | 2,75% |
| 01.011.002 | Esquadrias em Alumínio | R\$ 8.243,54 | 0,55% | R\$ 43.744,50 | 4,45% | R\$ 395.725,24 | 6,58% | R\$ 54.777,21 | 0,35% | R\$ - | 0,00% | R\$ 502.490,47 | 3,22% |
| 01.011.003 | Esquadrias em Ferro | R\$ 12.657,19 | 0,84% | R\$ 5.103,74 | 0,52% | R\$ 25.971,33 | 0,43% | R\$ 6.759,00 | 0,04% | R\$ - | 0,00% | R\$ 52.396,47 | 0,34% |
| 01.011.004 | Ferragens | R\$ 512,13 | 0,03% | R\$ 53.602,42 | 5,46% | R\$ 176.241,66 | 2,93% | R\$ 170,71 | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 230.526,92 | 1,48% |
| 01.012 | INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA | R\$ 7.849,90 | 0,52% | R\$ 14.287,58 | 1,45% | R\$ 200.212,54 | 3,33% | R\$ 4.402,64 | 0,03% | R\$ 1.910,60 | 0,02% | R\$ 228.663,26 | 1,47% |
| 01.013 | INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM | R\$ 322,70 | 0,02% | R\$ 17.589,95 | 1,79% | R\$ 112.601,68 | 1,87% | R\$ 6.036,78 | 0,04% | R\$ 21.933,84 | 0,26% | R\$ 158.484,95 | 1,02% |
| 01.014 | METAIS/LOUÇAS/BALCÕES | R\$ 17.000,00 | 1,13% | R\$ 33.972,90 | 3,46% | R\$ 384.884,06 | 6,40% | R\$ 24.118,81 | 0,15% | R\$ 157.333,13 | 1,83% | R\$ 498.534,64 | 3,20% |
| 01.015 | INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO | R\$ 24.563,69 | 1,64% | R\$ 22.630,07 | 2,30% | R\$ 84.765,93 | 1,41% | R\$ 15.990,73 | 0,10% | R\$ 23.972,18 | 0,28% | R\$ 171.922,60 | 1,10% |
| 01.016 | INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMACÃO, SONORIZAÇÃO | R\$ 32.823,05 | 2,19% | R\$ 71.891,20 | 7,32% | R\$ 254.749,43 | 4,24% | R\$ 17.931,01 | 0,12% | R\$ 310.630,50 | 3,62% | R\$ 738.328,59 | 4,74% |
| 01.016.001 | Elétrica | R\$ 26.578,57 | 1,77% | R\$ 26.176,44 | 2,67% | R\$ 200.734,77 | 3,34% | R\$ 9.926,32 | 0,06% | R\$ 218.737,90 | 2,55% | R\$ 482.154,00 | 3,09% |
| 01.016.002 | Telefônica/TV | R\$ 3.587,71 | 0,24% | R\$ 40.134,99 | 4,09% | R\$ 48.395,06 | 0,80% | R\$ 1.189,62 | 0,01% | R\$ - | 0,00% | R\$ 93.307,38 | 0,60% |
| 01.016.003 | CABEAMENTO ESTRUTURADO | R\$ 649,77 | 0,04% | R\$ 1.082,95 | 0,11% | R\$ - | 0,00% | R\$ 649,77 | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 2.382,49 | 0,02% |
| 01.016.004 | Automação | R\$ 2.007,00 | 0,13% | R\$ 4.159,70 | 0,42% | R\$ 5.619,60 | 0,09% | R\$ 802,80 | 0,01% | R\$ 89.267,60 | 1,04% | R\$ 101.856,70 | 0,65% |
| 01.016.005 | Sonorização | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 50.303,40 | 0,32% |
| 01.016.006 | Luminárias | R\$ - | 0,00% | R\$ 337,12 | 0,03% | R\$ - | 0,00% | R\$ 5.362,50 | 0,03% | R\$ 2.625,00 | 0,03% | R\$ 8.324,62 | 0,05% |
| 01.017 | INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO | R\$ 8.919,34 | 0,60% | R\$ 41.708,58 | 4,25% | R\$ 445.967,00 | 7,42% | R\$ 9.195,04 | 0,06% | R\$ - | 0,00% | R\$ 505.789,96 | 3,25% |
| 01.018 | INSTALAÇÃO DE GÁS | R\$ 914,70 | 0,06% | R\$ 2.639,77 | 0,27% | R\$ 640,29 | 0,01% | R\$ 6.499,14 | 0,04% | R\$ 152,45 | 0,00% | R\$ 10.846,35 | 0,07% |
| 01.019 | EQUIPAMENTOS | R\$ 180,78 | 0,01% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 837.028,80 | 9,76% | R\$ 837.209,58 | 5,37% |
| 01.020 | DIVERSOS | R\$ 4.732,92 | 0,32% | R\$ 213.079,08 | 21,70% | R\$ 1.638.068,11 | 27,24% | R\$ 50.770,00 | 0,33% | R\$ 542.066,26 | 6,32% | R\$ 2.448.716,37 | 15,71% |
| 01.020.001 | limpezas e obra de arte, sinalização | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 97.855,00 | 1,14% | R\$ 97.855,00 | 0,63% |
| 01.020.002 | Eletrodomesticos | R\$ 1.600,00 | 0,11% | R\$ 11.195,00 | 1,14% | R\$ 254.800,00 | 4,24% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 267.595,00 | 1,72% |
| 01.020.003 | Mobiliário | R\$ 3.132,92 | 0,21% | R\$ 3.034,08 | 0,31% | R\$ 36.586,61 | 0,61% | R\$ 770,00 | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 43.523,61 | 0,28% |
| 01.020.004 | Utensílios | R\$ - | 0,00% | R\$ 91.250,00 | 9,29% | R\$ 63.700,00 | 1,06% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 154.950,00 | 0,99% |
| 01.020.005 | Marcenaria da Área Comum e dos Apartamentos | R\$ - | 0,00% | R\$ 6.000,00 | 0,61% | R\$ 588.000,00 | 9,78% | R\$ - | 0,00% | R\$ 280.000,00 | 3,26% | R\$ 874.000,00 | 5,61% |
| 01.020.006 | Cama, mesa e Banho | R\$ - | 0,00% | R\$ 101.600,00 | 10,35% | R\$ 694.981,50 | 11,56% | R\$ 50.000,00 | 0,32% | R\$ 25.000,00 | 0,29% | R\$ 871.581,50 | 5,59% |
| 01.020.007 | capital de giro | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 139.211,26 | 1,62% | R\$ 139.211,26 | 0,89% |
| TOTAL | | R\$ 1.498.184,86 | | R\$ 981.975,41 | | R\$ 6.012.765,07 | | R\$ 339.281,26 | | R\$ 8.579.958,80 | | R\$ 15.582.871,15 | |
| BDI | | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% |
| TOTAL GERAL | | R\$ 1.498.184,86 | | R\$ 981.975,41 | | R\$ 6.012.765,07 | | R\$ 339.281,26 | | R\$ 8.579.958,80 | | R\$ 15.582.871,15 | |

Fonte: EQ Empreendimentos.

ESTIMATIVAS DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| Estudo de Folha de Pagamentos - Cargos e Salários | |
|--|------------------------|
| Quantidade de Funcionários | Salários Anuais |
| Hospedagem | |
| 14 | R\$ 282.600 |
| Administração Geral | |
| 6 | R\$ 259.800 |
| Montagem e Manutenção | |
| 2 | R\$ 41.700 |
| TOTAL | |
| 22 | R\$ 584.100 |
| Encargos e Benefícios | |
| | R\$ 584.100 |
| TOTAL | |
| | R\$ 1.168.200 |

O CONDOMÍNIO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O “CONDOMÍNIO” CONNECT HOTEL CABO BRANCO, já foi pré-aprovado pela Prefeitura de João Pessoa/PB, contemplado um total de 99 (noventa e nove) unidades.

- Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro, portanto, a unidade hoteleira será composta por 99 (noventa e nove) APARTAMENTOS, assim classificados:
 - a) **20 (vinte)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade dos TERRENISTAS, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL; conforme cópia da escritura de permuta em anexo;

 - b) **10 (dez)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, COMO PAGAMENTO pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

○ EMPREENDIMENTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- c) **11 (onze)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA encarregada pela construção do empreendimento hoteleiro; (cópia de contrato em anexo);
 - d) **01 (uma)** unidade de APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR, este de titularidade do CORRETOR DE IMOVEIS EDUARDO FIGUEIREDO pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos PERMUTANTES TERRENISTAS;
 - e) **57(cinquenta e sete)** unidades de APARTAMENTOS DE “CONDÔMINOS CUSTEADORES”, responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.
-
- O empreendimento terá um CUSTO de R\$ 16.500.000,00 já incluído neste valor o percentual de 5% relativo a intermediação imobiliária.

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | | | |
|--|-------|---------------|----------------|
| Venda Total de Unidades | 100% | 19.950.000,00 | |
| Despesas Gerais - Premissas | | | Por UH (hotel) |
| Marketing | 0,05% | (9975) | (175) |
| Comissões | 5% | (997.500) | (17.500) |
| Despesas de Incorporação | 0,15% | (299.250) | (5.250) |
| Custo de Planejamento (Ekonomy) | 0,25% | (49.875) | (875) |
| Total de Despesas Gerais | | -1.356.600 | -23.800 |
| VGv menos Despesas Gerais | | 18.593.400,00 | 266200 |
| Custo Total de Empreendimento | | (15.582.871) | (157.403) |
| Resultado de Desenvolvimento | | 2.093.400,00 | 36726 |
| (%) VGv lucro estático | | 10,5 | |
| TIR | | 16% | |
| VPL/VGV (Descontado a 9%) | | 10% | 1.995.000,00 |

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| | Pagamento Parcelado | | | |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Investimento | Fat. Anual | Rentabilidade (%) | Média Mensal | Rentabilidade (%) |
| | -350.000 | | -350.000 | |
| 2024 (Construção) | 110.000 | | 110.000 | |
| 2025 (Construção) | 110.000 | | 110.000 | |
| 2026 (Construção) | 130.000 | | 130.000 | |
| 2027 | 34.562 | 9,87 | 2880,17 | 0,82 |
| 2028 | 35.214 | 10,06 | 2934,50 | 0,84 |
| 2029 | 36.784 | 10,51 | 3065,33 | 0,88 |
| 2030 | 39.257 | 11,22 | 3271,42 | 0,93 |
| 2031 | 41.265 | 11,79 | 3438,75 | 0,98 |
| 2032 | 43.514 | 12,43 | 3626,17 | 1,04 |
| 2033 | 44.841 | 12,81 | 3736,75 | 1,07 |
| 2034 | 45.876 | 13,11 | 3823,00 | 1,09 |
| 2035 | 47.265 | 13,50 | 3938,75 | 1,13 |
| 2036 | 49.528 | 14,15 | 4127,33 | 1,18 |
| Média 2027-2036 | | 11,95 | | 1,00 |
| Média 2032-2036 | | 13,20 | | 1,10 |
| TIR com CapRate 6,5% | | | 16% | |

ANÁLISE DO INVESTIMENTO: EMPREENDIMENTOS SIMILARES

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Ekonomy utilizou um Cap Rate de 6%.
- Dessa forma, o levantamento sobre empreendimentos similares/concorrentes mostra que os investidores buscam hoje remuneração mensal próxima a 0,5% ao mês e o empreendimento em estudo busca entregar melhor resultado.

Análise de Investimentos em Empreendimentos Similares

| | |
|-------------------------|--------|
| Hotel em Estudo | 13,20% |
| Holanda Gold Hotel | 9,50% |
| Nord Green Sunset Hotel | 6,25% |

Fonte: Corretores independentes e imobiliárias locais.

ANÁLISE DO INVESTIMENTO: APLICAÇÕES BANCÁRIAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Um CDB com retorno de 100% do CDI rende em torno de 9,36% ao ano, abaixo do projetado para o hotel em estudo, considerando a Selic a 10,75% ao ano. Lembrando que dos rendimentos deve ser deduzido o Imposto de Renda, que é de 17,5% para uma aplicação que fica durante 365 dias (porque a alíquota do IR vai diminuindo quanto mais tempo o dinheiro fica aplicado).

Análise de Investimentos em Aplicações Bancárias

| | |
|------------------------------|--------|
| Hotel em Estudo | 13,20% |
| CDB 100% CDI | 9,36% |
| CDB 100% CDI (Descontado IR) | 7,72% |

Fonte: Banco Central do Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Nas páginas anteriores foram apresentados os valores juntos com os cálculos de Índices Econômico-Financeiros do projeto para o investidor que vier a adquirir participação no Condo-Hotel.
- A chamada Taxa Interna de Retorno (TIR), que tem a inglês IRR (Internal Rate of Return), é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. O conceito foi proposto pelo economista John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: os projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma taxa interna de retorno maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos.
- Já o Valor Presente Líquido (VPL), também conhecido como valor atual líquido (VAL) ou método do valor atual, é a fórmula matemático-financeira capaz de determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. Basicamente, é o cálculo de quanto os futuros pagamentos somados a um custo inicial estariam valendo atualmente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Considerando os valores de investimento conforme a tabela da página anterior e o estudo do fluxo de caixa do Hotel apresentado, para o período de 10 anos, pode-se observar que há crescimento na rentabilidade (taxas de retorno sobre o capital investido) (*Yield*) devido à maturação do projeto.
- É comum a todo tipo de produto, que adentra ao mercado, passar por um período de crescimento até a sua maturação. Com os negócios hoteleiros não é diferente, apenas costuma demandar mais tempo que os produtos de consumo.
- A metodologia adotada foi o Método da Renda, pois apropria o valor do imóvel e de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista, segundo a NBR 5676/89 da ABNT.

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **EKONOMY** é uma consultoria econômica que presta serviços na área de **economia e análise de dados**, desenvolvendo **cenários prospectivos** no campo econômico de modo a **auxiliar nossos clientes no desenvolvimento de suas atividades**.
- Nossos serviços de consultoria envolvem a elaboração de estudos corporativos, nacionais e regionais, análises, pareceres, estruturação de negócios, inteligência de negócios (analytics), controle de risco econômico, avaliações mercadológicas, pesquisas de mercado e modelagem, **sendo a 1ª consultoria econômica da Paraíba** a fazer previsões macroeconômicas para empresas nos moldes dos grandes bancos e casas de análises nacionais e internacionais.
- O grande diferencial do **EKONOMY** é o **acompanhamento sistemático de setores relevantes da economia, TRANSFORMANDO OS PRINCIPAIS DADOS ECONÔMICOS EM CONHECIMENTO** para a tomada de decisão, tanto no setor público quanto no privado.

- A Ekonomy Consultoria Econômica, localizada na Av. Esperança, n.º 117, Sala 116 – Manaíra – João Pessoa-PB, CEP: 58032-282, inscrita no CNPJ sob o nº 30.304.079/0001.05 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em João Pessoa (PB).

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA



CRE-PB: 1750
RG: 2.603.703
CPF: 056.966.854-98

Werton José de Oliveira Batista
Proprietário

- RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

WERTON OLIVEIRA:

Economista formado pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB); Mestre em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); Pós-graduado em Empreendedorismo e Inovação pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG); Certificado de Analista Macroeconômico pela Universidade de São Paulo (USP); Curso de Análises de Conjuntura e Construção de Cenários Macroeconômicos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE-SP).

Atua como Economista do Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP) há mais de 9 anos sendo o responsável pelo Departamento de Economia da entidade (Depecon - SindusconJP), pela Pesquisa Oficial de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa, Custo Unitário Básico (**Lei 4.591/64**) e também o economista responsável pela Projeções Macroeconômicas do Broadcast Estadão. Conselheiro Efetivo do Conselho Regional de Economia da Paraíba (Corecon-PB); **Prêmio de Economista Destaque em 2019** (Prêmio Corecon-PB); Palestrante e professor de ensino superior e MBA.

- Os estudos já realizados nos últimos 05 anos (página XXX) e o estudo em apresentação, obedecem à base metodológica do roteiro do Hotels & Motels Valuations and Market Studies, recomendado pelo Appraisal Institute e citado como modelo adequado pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

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

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

| Pesquisas Mercadológica realizados pela Ekonomy Consultoria Econômica* | Mês(es) | Ano | TOTAL |
|---|---------|------|-------|
| Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP) | Jan-Dez | 2019 | 5 |
| Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP) | Jan-Dez | 2020 | 5 |
| Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP) | Jan-Dez | 2021 | 6 |
| Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP) | Jan-Dez | 2022 | 6 |
| Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP) | Jan-Dez | 2023 | 6 |

*Todas as pesquisas encontram-se disponíveis no Departamento de Economia (Depecon) do Sinduscon-JP.

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

■ Cientes e Parceiros:





EKONOMY

Av. Esperança nº 117, sala 116

Manaíra. João Pessoa - PB

contato@ekonomy.com.br

■ www.ekonomy.com.br

■ **(83) 9 9944-0010**