



Laghetto Stilo Barra RJ

Análise das propostas de Administração

ASSEMBLÉIA 15/04/2023

11 de abril de 2023

A Cohotel foi contratada pelo Conselho Fiscal do Hotel Laghetto Stilo Barra da Tijuca – RJ para selecionar e analisar as propostas de administradoras hoteleiras, face o término do contrato de administração com a Laghetto

Em uma primeira etapa foram chamadas 13 Administradoras Hoteleiras
Quatro delas foram selecionadas pelo Conselho para a segunda etapa do processo:

- ATLANTICA HOTELS- Double Tree By Hilton e Transamérica
- HCC -DAZLLER BY WYNDHAM
- HYPE – Maksoud
- LAGHETTO – Stilo

Na segunda fase do processo de seleção solicitamos dessas quatro Administradoras:

- ✓ Demonstração do Resultado - DRE - Projeções 3 anos - 2024 a 2026
- ✓ Destinação do Key Money
- ✓ Minuta do Contrato

A Cohotel não fez qualquer análise jurídica das minutas dos contratos, portanto advogados especialistas devem assessorar o Conselho nesta questão

Todas Administradoras ofereceram Luvas conhecidas como “KEY MONEY”

- ✓ Key Money são valores aportados em espécie, normalmente destinados a reformas, pagamentos de multas rescisórias, capital de giro, etc. e ou substanciais descontos de taxas de administração
- ✓ Os Key Money não são empréstimos e somente devem ser devolvidos pro rata temporis, na rescisão desmotivada do contrato de administração

Esse relatório sumariza e compara os Resultados projetados de 2024 a 2026 e foi realizado após reuniões com a Cohotel para análises das projeções e dos Key Money e apresentações virtuais das administradoras para os Investidores

Para efeito de comparação a Cohotel estimou o IPTU e igualou os percentuais de cálculo do Fundo de Reposição de Ativos de 2% a 4% da Receita líquida total e não considerou qualquer pagamento de despesas, vencidas ou vincendas de exercícios anteriores (IPTU/Fiscais/Societárias)

Ao final apresentamos um comparativo dos Resultados projetados + Key Money de cada participante calculado pelo Valor Presente Líquido - VPL

VPL é a fórmula econômico-financeira capaz de determinar o valor presente de recebimentos futuros descontados a uma taxa determinada de juros, nesse caso 13%

Os cenários de estimativas de desempenho de 2024 a 2026 foram projetados de acordo com normas internacionalmente aceitas para avaliação de empreendimentos hoteleiros

Sob nenhuma hipótese as informações constantes destas projeções poderão ser consideradas como garantia de performance

A Cohotel e as Administradoras Hoteleiras não assumem qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados aos Investidores, ou a quaisquer terceiros, em decorrência da utilização das informações aqui constantes

11 de abril de 2023



Jorge Luiz C. Duarte

Sócio Diretor

CoHotel – Consultoria Hoteleira Ltda.

A seguir apresentamos sugestões de cláusulas Contratuais para serem incluídas nos contratos:

1. Prazo do contrato

Sem cláusula de renovação automática

2. Territorialidade

Exclusividade da Marca na Cidade ou pelo menos na Região da Barra da Tijuca/Recreio dos Bandeirantes

3. Multa Rescisória

Até o terceiro ano = 100% do remanescente do contrato, calculado com base nos 12 meses anteriores. A partir do quarto ano – 50% do remanescente do contrato idem

4. Cláusula de Desempenho - Rescisão motivada do contrato

Aplicada a partir do terceiro ano inclusive, pelo não atingimento dos Resultados Finais do Orçamento, por dois anos consecutivos, ou cinco anos alternados,

5. Honorários da Administradora

As Administradoras hoteleiras praticam normalmente dois tipos de taxas para sua remuneração:

- ✓ Taxa Básica/Franquia/Reservas/Vendas/Marketing - Calculadas sobre as Receitas Operacionais – Variam de 2% a 8%
- ✓ Taxa de Incentivo - Calculada sobre o Lucro operacional bruto (GOP) – Varia de 8% a 14%

5.1 Honorários mensais calculados sobre Receita sempre deduzindo da base de cálculo os Impostos incidentes (ISS/PIS/COFINS/ICMS) e

5.2 Devem ser contabilizados como Despesa Operacional, antes da apuração do Lucro Operacional Bruto - GOP

5.3 Honorários mensais calculados sobre o Lucro Operacional Bruto - GOP

Ao final do exercício deve ser ajustado para refletir o percentual exato do lucro operacional bruto do ano fiscal

5.4 O pagamento mensal de qualquer valor de honorários deve ser realizado somente após o pagamento das dívidas que forem reconhecidas no contrato

Resumo dos resultados anuais

Atlantica Hotels DoubleTree By Hilton



Marca: DOUBLETREE BY HILTON

Prazo do contrato – 13 Anos

Key Money: R\$ 6.25 milhões, sendo R\$250mil em capital de giro e o restante em desconto de 60% da Taxas para aplicação em reformas



DoubleTree by Hilton Barra da Tijuca

PROFORMA DRE

Apartamentos Dia
Apartamentos ano
Apartamentos ocupados
% de ocupação
Diária média bruta com Café
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)

1. Receita Operacional

- 1.1 Apartamentos
- 1.2 Alimentos & Bebidas
- 1.3 Aluguel Restuarante
- 1.4 Lavanderia
- 1.5 Estacionamento
- 1.6 Diversos

Receita Operacional Bruta

Impostos Incidentes e Deduções
% da receita bruta

Receita Operacional Líquida

Atlantica DoubleTree Hilton

2024	2025	2026
303	303	303
110.595	110.595	110.595
71.887	75.205	77.417
65,00%	68,00%	70,00%
R\$ 512,27	R\$ 540,45	R\$ 564,77
R\$ 332,98	R\$ 367,50	R\$ 395,34
R\$ 519,64	R\$ 548,22	R\$ 572,89
R\$ 36.825.626	R\$ 40.644.161	R\$ 43.722.358
R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
R\$ 529.729	R\$ 584.658	R\$ 628.938
R\$ 37.355.356	R\$ 41.228.819	R\$ 44.351.296
-R\$ 1.867.768	-R\$ 2.061.441	-R\$ 2.217.565
-5,0%	-5,0%	-5,0%
R\$ 35.487.588	R\$ 39.167.378	R\$ 42.133.731

Resumo dos resultados anuais

Atlantica Hotels DoubleTree By Hilton



Taxa Básica de Administração - 4% da Receita Líquida total
 Taxa de Comercialização - 2,5% da Receita líquida total
 Taxa de Incentivo - 8% a 10% do Lucro operacional bruto –GOP
 IPTU e Fundo de Reposição de ativos estimado pela Cohotel



DoubleTree by Hilton Barra da Tijuca

PROFORMA DRE			
2. Custos e Despesas Operacionais			
% da receita bruta			
2.1 Custos diretos			
% da receita bruta			
2.1 Salários e Encargos Sociais			
% da receita bruta			
2.2 Outras despesas operacionais			
% da receita bruta			
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)			
% da receita bruta			
4 Remuneração da Marca e Administradora			
% do GOP			
% da receita bruta			
4.1 Serviços de Administração Hoteleira			
Taxa de Franquia	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa de Vendas Reservas	R\$ 887.190	R\$ 979.184	R\$ 1.053.343
Taxa Base Administração	R\$ 1.419.504	R\$ 1.566.695	R\$ 1.685.349
Taxa de Incentivo /GOP	R\$ 1.722.345	R\$ 1.944.708	R\$ 2.118.613
5. Resultado Bruto Operacional			
% da receita bruta			
6. Gastos de Capital			
% da receita bruta			
6.1 IPTU			
6.2 Fundo de Reposição de Ativo			
7. Resultado Antes do IR - EBITDA			
% da receita bruta			
Valor /Quarto			
Valor /cota			

Atlantica DoubleTree Hilton			
	2024	2025	2026
	R\$ 18.264.136	R\$ 19.720.300	R\$ 20.947.605
	R\$ 4.429.442	R\$ 4.652.040	R\$ 4.814.861
	12,5%	11,9%	11,4%
	R\$ 13.834.694	R\$ 15.068.260	R\$ 16.132.744
	39,0%	38,5%	38,3%
	R\$ 17.223.452	R\$ 19.447.078	R\$ 21.186.126
	48,5%	49,7%	50,3%
	R\$ 4.029.039	R\$ 4.490.587	R\$ 4.857.305
	23,4%	23,1%	22,9%
	11%	11%	12%
	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	R\$ 887.190	R\$ 979.184	R\$ 1.053.343
	R\$ 1.419.504	R\$ 1.566.695	R\$ 1.685.349
	R\$ 1.722.345	R\$ 1.944.708	R\$ 2.118.613
	R\$ 13.194.413	R\$ 14.956.491	R\$ 16.328.821
	37%	38%	39%
	R\$ 2.731.541	R\$ 3.318.118	R\$ 3.957.031
	7,70%	8,47%	9,39%
	R\$ 2.021.789	R\$ 2.143.096	R\$ 2.271.682
	R\$ 709.752	R\$ 1.175.021	R\$ 1.685.349
	R\$ 10.462.872	R\$ 11.638.374	R\$ 12.371.790
	29%	30%	29%
	R\$ 34.531	R\$ 38.410	R\$ 40.831
	R\$ 10.463	R\$ 11.638	R\$ 12.372

Resumo dos resultados anuais

Atlantica Hotels Transamérica



Marca: Transamérica

Prazo do contrato - 10 Anos

Key Money: R\$ 6.26 milhões, sendo R\$250mil em capital de giro e restante em desconto de 60% das Taxas para aplicação em reformas



Transamerica

Transamérica Barra da Tijuca

PROFORMA DRE	Atlantica Transamerica		
	2024	2025	2026
Apartamentos Dia	303	303	303
Apartamentos ano	110.595	110.595	110.595
Apartamentos ocupados	75.205	78.522	80.734
% de ocupação	68,00%	71,00%	73,00%
Diária média bruta com Café	R\$ 449,28	R\$ 473,99	R\$ 495,32
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)	R\$ 305,51	R\$ 336,53	R\$ 361,58
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)	R\$ 455,74	R\$ 480,81	R\$ 502,45
1. Receita Operacional			
1.1 Apartamentos	R\$ 33.787.923	R\$ 37.218.887	R\$ 39.989.336
1.2 Alimentos & Bebidas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.3 Aluguel Restuarante	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.4 Lavanderia	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.5 Estacionamento	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.6 Diversos	R\$ 486.033	R\$ 535.386	R\$ 575.239
Receita Operacional Bruta	R\$ 34.273.956	R\$ 37.754.274	R\$ 40.564.575
Impostos Incidentes e Deduções	-R\$ 1.713.698	-R\$ 1.887.714	-R\$ 2.028.229
% da receita bruta	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Receita Operacional Líquida	R\$ 32.560.258	R\$ 35.866.560	R\$ 38.536.346

Resumo dos resultados anuais

Atlantica Hotels Transamérica



Taxa Básica de Administração - 3% da Receita Líquida total
 Taxa de Comercialização - 2,5% da Receita líquida total
 Taxa de Incentivo - 8% a 10% do Lucro operacional bruto –GOP
 IPTU e Fundo de Reposição de ativos estimados pela Cohotel



Transamerica

Transamérica Barra da Tijuca

PROFORMA DRE	Atlantica Transamerica		
	2024	2025	2026
2. Custos e Despesas Operacionais	R\$ 18.182.142	R\$ 19.606.818	R\$ 20.810.693
% da receita bruta			
2.1 Custos diretos			
% da receita bruta			
2.1 Salários e Encargos Sociais	R\$ 4.385.928	R\$ 4.607.002	R\$ 4.768.248
% da receita bruta	13,5%	12,8%	12,4%
2.2 Outras despesas operacionais	R\$ 13.796.214	R\$ 14.999.816	R\$ 16.042.445
% da receita bruta	42,4%	41,8%	41,6%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	R\$ 14.378.116	R\$ 16.259.742	R\$ 17.725.653
% da receita bruta	44,2%	45,3%	46,0%
4 Remuneração da Marca e Administradora	R\$ 3.228.726	R\$ 3.598.635	R\$ 3.892.064
% do GOP	22,5%	22,1%	22,0%
% da receita bruta	10%	10%	10%
4.1 Serviços de Administração Hoteleira			
Taxa de Franquia	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa de Vendas Reservas	R\$ 814.006	R\$ 896.664	R\$ 963.409
Taxa Base Administração	R\$ 976.908	R\$ 1.075.997	R\$ 1.156.090
Taxa de Incentivo /GOP	R\$ 1.437.812	R\$ 1.625.974	R\$ 1.772.565
5. Resultado Bruto Operacional	R\$ 11.149.390	R\$ 12.661.107	R\$ 13.833.589
% da receita bruta	34%	35%	36%
6. Gastos de Capital	R\$ 2.672.994	R\$ 3.219.093	R\$ 3.813.136
% da receita bruta	8,21%	8,98%	9,89%
6.1 IPTU	R\$ 2.021.789	R\$ 2.143.096	R\$ 2.271.682
6.2 Fundo de Reposição de Ativo	R\$ 651.205	R\$ 1.075.997	R\$ 1.541.454
7. Resultado Antes do IR - EBITDA	R\$ 8.476.396	R\$ 9.442.014	R\$ 10.020.453
% da receita bruta	26%	26%	26%
Valor /Quarto	R\$ 27.975	R\$ 31.162	R\$ 33.071
Valor /cota	R\$ 8.476	R\$ 9.442	R\$ 10.020

Resumo dos resultados anuais

HCC – WYNDHAM DAZZLER



Marca: DAZZLER

Prazo do contrato - 10 Anos

Key Money: R\$ 2.5 milhões aporte no primeiro ano, para aplicação em reformas



PROFORMA DRE	HCC/WYDHAM		
	2024	2025	2026
Apartamentos Dia	303	303	303
Apartamentos ano	110.595	110.595	110.595
Apartamentos ocupados	74.190	74.190	74.190
% de ocupação	67,08%	67,08%	67,08%
Diária média bruta com Café	R\$ 450,00	R\$ 465,54	R\$ 488,82
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)	R\$ 301,87	R\$ 312,30	R\$ 327,91
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)	R\$ 466,49	R\$ 482,87	R\$ 507,01
1. Receita Operacional			
1.1 Apartamentos	R\$ 33.385.298	R\$ 34.538.781	R\$ 36.265.720
1.2 Alimentos & Bebidas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.3 Aluguel Restuarante	R\$ 901.403	R\$ 946.473	R\$ 993.797
1.4 Lavanderia	R\$ 41.175	R\$ 43.234	R\$ 45.396
1.5 Estacionamento	R\$ 144.000	R\$ 151.200	R\$ 158.760
1.6 Diversos	R\$ 137.251	R\$ 144.113	R\$ 151.319
Receita Operacional Bruta	R\$ 34.609.127	R\$ 35.823.801	R\$ 37.614.992
Impostos Incidentes e Deduções	-R\$ 1.714.569	-R\$ 1.774.744	-R\$ 1.863.482
% da receita bruta	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Receita Operacional Líquida	R\$ 32.894.558	R\$ 34.049.057	R\$ 35.751.510

Resumo dos resultados anuais

HCC – WYNDHAM DAZZLER



Taxa Básica de Administração - 1% da Receita Líquida total

Taxa de Royalty e MKT - 4% da Receita líquida de Hospedagem - Café da Manhã

Taxa de Incentivo - 10% do Lucro operacional bruto –GOP

IPTU e Fundo de Reposição de ativos estimados pela Cohotel



PROFORMA DRE	HCC/WYDHAM		
	2024	2025	2026
2. Custos e Despesas Operacionais	R\$ 17.966.628	R\$ 18.864.961	R\$ 19.808.208
% da receita bruta			
2.1 Custos diretos			
% da receita bruta			
2.1 Salários e Encargos Sociais	R\$ 4.711.022	R\$ 4.946.574	R\$ 5.193.902
% da receita bruta	13,6%	13,8%	13,8%
2.2 Outras despesas operacionais	R\$ 13.255.606	R\$ 13.918.387	R\$ 14.614.306
% da receita bruta	38,3%	38,9%	38,9%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	R\$ 14.927.930	R\$ 15.184.096	R\$ 15.943.302
% da receita bruta	43,1%	42,4%	42,4%
4 Remuneração da Marca e Administradora	R\$ 2.992.392	R\$ 3.124.821	R\$ 3.281.062
% do GOP	20,0%	20,6%	20,6%
% da receita bruta	9%	9%	9%
4.1 Serviços de Administração Hoteleira			
Taxa de Franquia	R\$ 1.153.508	R\$ 1.193.993	R\$ 1.253.692
Taxa de Vendas Reservas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa Base Administração	R\$ 346.091	R\$ 358.238	R\$ 376.150
Taxa de Incentivo /GOP	R\$ 1.492.793	R\$ 1.572.590	R\$ 1.651.220
5. Resultado Bruto Operacional	R\$ 11.935.538	R\$ 12.059.275	R\$ 12.662.240
% da receita bruta	34%	34%	34%
6. Gastos de Capital	R\$ 2.679.680	R\$ 3.164.568	R\$ 3.701.743
% da receita bruta	7,74%	8,83%	9,84%
6.1 IPTU	R\$ 2.021.789	R\$ 2.143.096	R\$ 2.271.682
6.2 Fundo de Reposição de Ativo	R\$ 657.891	R\$ 1.021.472	R\$ 1.430.060
7. Resultado Antes do IR - EBITDA	R\$ 9.255.858	R\$ 8.894.707	R\$ 8.960.497
% da receita bruta	27%	25%	24%
Valor /Quarto	R\$ 30.547	R\$ 29.355	R\$ 29.573
Valor /cota	R\$ 9.256	R\$ 8.895	R\$ 8.960

Resumo dos resultados anuais

HYPE- MAKSOUD



Marca: MAKSOUD

Prazo do contrato - 10 Anos

Key Money: R\$3 milhões sendo R\$ 1milhão em capital de giro e restante em reformas nos dois primeiros anos



PROFORMA DRE	HYPE Maksoud		
	2024	2025	2026
Apartamentos Dia	303	303	303
Apartamentos ano	110.595	110.595	110.595
Apartamentos ocupados	83.989	88.188	87.370
% de ocupação	75,94%	79,74%	79,00%
Diária média bruta com Café	R\$ 401,56	R\$ 468,14	R\$ 495,00
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)	R\$ 304,95	R\$ 373,30	R\$ 391,05
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)	R\$ 477,53	R\$ 569,96	R\$ 613,97
1. Receita Operacional			
1.1 Apartamentos	R\$ 33.726.491	R\$ 41.284.768	R\$ 43.248.175
1.2 Alimentos & Bebidas	R\$ 5.655.554	R\$ 8.091.159	R\$ 9.464.167
1.3 Aluguel Restuarante	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.4 Lavanderia	R\$ 50.590	R\$ 61.927	R\$ 648.723
1.5 Estacionamento	R\$ 505.897	R\$ 619.272	R\$ 648.723
1.6 Diversos	R\$ 168.632	R\$ 206.424	-R\$ 367.609
Receita Operacional Bruta	R\$ 40.107.165	R\$ 50.263.549	R\$ 53.642.178
Impostos Incidentes e Deduções	-R\$ 2.005.358	-R\$ 2.513.177	-R\$ 2.682.109
% da receita bruta	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Receita Operacional Líquida	R\$ 38.101.806	R\$ 47.750.372	R\$ 50.960.069

Única operadora que optou por operar Alimentos Bebidas

Receita estimada esta menos de 20% da Receita bruta total percentual usua usual na hotelaria

Resumo dos resultados anuais

HYPE- MAKSOUD

Taxa Básica de Administração - 4% da Receita Líquida de hospedagem - Café da manhã

Taxa de Royalty e MKT - 1% da Receita Líquida de Hospedagem - Café da Manhã

Taxa de Incentivo - 12% do Lucro operacional bruto –GOP

IPTU e Fundo de Reposição de ativos estimados pela Cohotel



PROFORMA DRE	HYPE Maksoud		
	2024	2025	2026
2. Custos e Despesas Operacionais	R\$ 21.704.155	R\$ 25.761.421	R\$ 26.696.211
% da receita bruta			
2.1 Custos diretos			
% da receita bruta			
2.1 Salários e Encargos Sociais	R\$ 4.812.860	R\$ 5.528.990	R\$ 5.900.640
% da receita bruta	12,0%	11,0%	11,0%
2.2 Outras despesas operacionais	R\$ 16.891.295	R\$ 20.232.430	R\$ 20.795.571
% da receita bruta	42,1%	40,3%	38,8%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	R\$ 16.397.652	R\$ 21.988.951	R\$ 24.263.858
% da receita bruta	40,9%	43,7%	45,2%
4 Remuneração da Marca e Administradora	R\$ 3.909.270	R\$ 5.062.064	R\$ 5.489.832
% do GOP	23,8%	23,0%	22,6%
% da receita bruta	10%	10%	10%
4.1 Serviços de Administração Hoteleira			
Taxa de Franquia	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa de Vendas Reservas	R\$ 337.265	R\$ 412.848	R\$ 432.482
Taxa Base Administração	R\$ 1.604.287	R\$ 2.010.542	R\$ 2.145.687
Taxa de Incentivo /GOP	R\$ 1.967.718	R\$ 2.638.674	R\$ 2.911.663
5. Resultado Bruto Operacional	R\$ 12.488.382	R\$ 16.926.887	R\$ 18.774.026
% da receita bruta	31%	34%	35%
6. Gastos de Capital	R\$ 2.783.825	R\$ 3.575.607	R\$ 4.310.085
% da receita bruta	6,94%	7,11%	8,03%
6.1 IPTU	R\$ 2.021.789	R\$ 2.143.096	R\$ 2.271.682
6.2 Fundo de Reposição de Ativo	R\$ 762.036	R\$ 1.432.511	R\$ 2.038.403
7. Resultado Antes do IR - EBITDA	R\$ 9.704.557	R\$ 13.351.280	R\$ 14.463.941
% da receita bruta	24%	27%	27%
Valor /Quarto	R\$ 32.028	R\$ 44.064	R\$ 47.736
Valor /cota	R\$ 9.705	R\$ 13.351	R\$ 14.464

Resumo dos resultados anuais

LAGHETTO STILO



Marca: Stilo

Prazo do contrato - 10 Anos

Key Money: R\$6.3 milhões; R\$ 2.3 milhões desconto de taxas, R\$ 2,5 milhões Investimento e R\$ 1, 5 milhões distribuição aos investidores



PROFORMA DRE	Laghetto Stilo		
	2024	2025	2026
Apartamentos Dia	303	303	303
Apartamentos ano	110.595	110.595	110.595
Apartamentos ocupados	87.160	87.691	87.857
% de ocupação	78,81%	79,29%	79,44%
Diária média bruta com Café	R\$ 477,94	R\$ 503,63	R\$ 530,27
REVPAR (Receita Diárias/ Quarto Disponível)	R\$ 376,66	R\$ 399,33	R\$ 421,24
REVPOR (Receita Total/ Quarto Ocupado)	R\$ 499,59	R\$ 526,02	R\$ 553,25
1. Receita Operacional			
1.1 Apartamentos	R\$ 41.656.870	R\$ 44.163.562	R\$ 46.587.410
1.2 Alimentos & Bebidas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.3 Aluguel Restuarante	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.4 Lavanderia	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.5 Estacionamento	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
1.6 Diversos	R\$ 1.886.987	R\$ 1.963.430	R\$ 2.019.675
Receita Operacional Bruta	R\$ 43.543.857	R\$ 46.126.992	R\$ 48.607.085
Impostos Incidentes e Deduções	-R\$ 2.111.390	-R\$ 2.237.992	-R\$ 2.359.901
% da receita bruta	-4,8%	-4,9%	-4,9%
Receita Operacional Líquida	R\$ 41.432.467	R\$ 43.889.000	R\$ 46.247.184

Resumo dos resultados anuais

LAGHETTO STILO



Taxa Básica de Administração – 4,5% da Receita Líquida total
 Taxa de Incentivo - 10% do Lucro operacional bruto –GOP
 IPTU e Fundo de Reposição de ativos estimados pela Cohotel



PROFORMA DRE	Laghetto Stilo		
	2024	2025	2026
2. Custos e Despesas Operacionais	R\$ 21.413.676	R\$ 22.340.060	R\$ 23.070.854
% da receita bruta			
2.1 Custos diretos	R\$ 0		
% da receita bruta			
2.1 Salários e Encargos Sociais	R\$ 5.625.356	R\$ 5.883.030	R\$ 6.104.650
% da receita bruta	12,9%	12,8%	12,6%
2.2 Outras despesas operacionais	R\$ 15.788.320	R\$ 16.457.030	R\$ 16.966.204
% da receita bruta	36,3%	35,7%	34,9%
3. Lucro Operacional Bruto (GOP)	R\$ 20.018.791	R\$ 21.548.940	R\$ 23.176.330
% da receita bruta	46,0%	46,7%	47,7%
4 Remuneração da Marca e Administradora	R\$ 3.445.026	R\$ 3.769.338	R\$ 4.095.457
% do GOP	17,2%	17,5%	17,7%
% da receita bruta	8%	8%	8%
4.1 Serviços de Administração Hoteleira			
Taxa de Franquia	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa de Vendas Reservas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Taxa Base Administração	R\$ 1.443.147	R\$ 1.614.444	R\$ 1.777.824
Taxa de Incentivo /GOP	R\$ 2.001.879	R\$ 2.154.894	R\$ 2.317.633
5. Resultado Bruto Operacional	R\$ 16.573.765	R\$ 17.779.602	R\$ 19.080.873
% da receita bruta	38%	39%	39%
6. Gastos de Capital	R\$ 2.850.438	R\$ 3.459.766	R\$ 4.121.569
% da receita bruta	6,55%	7,50%	8,48%
6.1 IPTU	R\$ 2.021.789	R\$ 2.143.096	R\$ 2.271.682
6.2 Fundo de Reposição de Ativo	R\$ 828.649	R\$ 1.316.670	R\$ 1.849.887
7. Resultado Antes do IR - EBITDA	R\$ 13.723.326	R\$ 14.319.836	R\$ 14.959.304
% da receita bruta	32%	31%	31%
Valor /Quarto	R\$ 45.292	R\$ 47.260	R\$ 49.371
Valor /cota	R\$ 13.723	R\$ 14.320	R\$ 14.959
KEY MONEY	R\$ 4.794.173	R\$ 544.603	R\$ 409.495

Resumo dos resultados anuais

Calculo do Valor Presente VPL com Key money

VPL é a fórmula econômico-financeira capaz de determinar o valor presente de recebimentos futuros descontados a uma taxa determinada de juros, nesse caso 13 %

ANOS	DOUBLE TREE		TRANSAMÉRICA		HCC WYNDHAN		HYPE MAKSOUD		LAGHETTO	
	RESULTADO	KEY MONEY	RESULTADO	KEY MONEY	RESULTADO	KEY MONEY	RESULTADO	KEY MONEY	RESULTADO	KEY MONEY
2023		R\$ 250.000		R\$ 250.000		R\$ 2.500.000		R\$ 1.000.000		R\$ 2.916.736
2024	R\$ 10.462.872	R\$ 2.014.519	R\$ 8.476.396	R\$ 1.614.613	R\$ 9.255.858		R\$ 11.704.557	R\$ 1.000.000	R\$ 13.723.326	R\$ 1.877.437
2025	R\$ 11.638.374	R\$ 2.245.294	R\$ 9.442.014	R\$ 1.799.318	R\$ 8.894.707		R\$ 14.351.280	R\$ 1.000.000	R\$ 14.319.836	R\$ 544.603
2026	R\$ 12.371.790	R\$ 1.740.187	R\$ 10.020.453	R\$ 1.946.032	R\$ 8.960.497		R\$ 14.463.941		R\$ 14.959.304	R\$ 409.495
2027	R\$ 12.371.790		R\$ 10.020.453	R\$ 640.037	R\$ 8.960.497		R\$ 14.463.941		R\$ 14.959.304	R\$ 551.729
TOTAL	R\$ 46.844.826	R\$ 6.250.000	R\$ 37.959.315	R\$ 6.250.000	R\$ 36.071.560	R\$ 2.500.000	R\$ 54.983.719	R\$ 3.000.000	R\$ 57.961.769	R\$ 6.300.000
VPL 13%	R\$ 38.958.147		R\$ 32.259.785		R\$ 29.074.989		R\$ 42.853.568		R\$ 47.880.973	

Os “Key Money,” quando forem descontos de taxas, podem ser finalizados somente em 2027, por essa razão acrescentamos um ano nas projeções, com mesmo valor de 2026

Os cenários de estimativas de desempenho foram projetados de acordo com normas internacionalmente aceitas para avaliação de empreendimentos hoteleiros e não consideram quaisquer despesas de exercícios anteriores



Av. Brigadeiro Luís Antônio 3.530 - CJ 82
São Paulo - SP – 01402-001
Tel: (11) 2539-9422