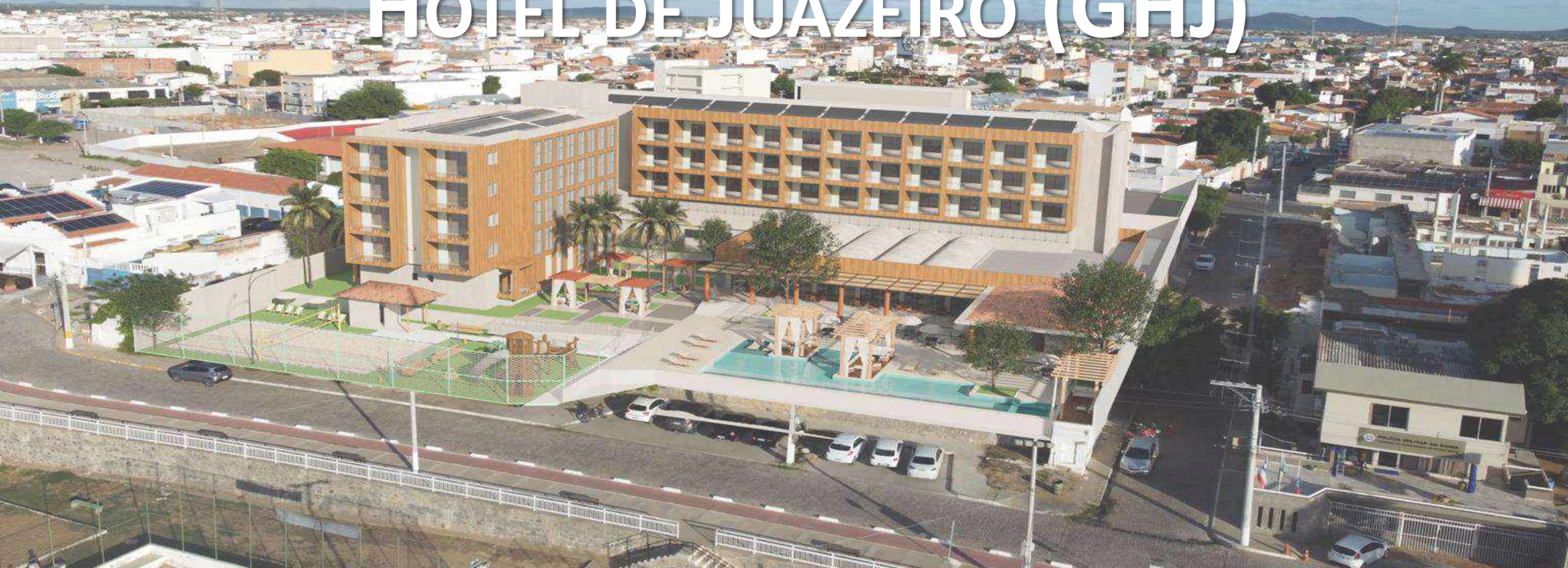


ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO (GHJ)



GOVERNO DO ESTADO
BAHIA

SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



BAHIAINVESTE



AGENDA

- 1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO
- 3 MODELAGEM TÉCNICA
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 5 MODELAGEM JURÍDICA



AGENDA

- 1** INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO
- 3 MODELAGEM TÉCNICA
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 5 MODELAGEM JURÍDICA

1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ

- O Grande Hotel de Juazeiro (GHJ) está localizado em uma área de forte movimento devido ao **setor da fruticultura**, com destaque para o **Mercado do Produtor de Juazeiro**, classificado entre o **terceiro e quarto do país**, em volume de transações financeiras.
- O Grande Hotel de Juazeiro (GHJ) foi arrematado em **Junho de 2021** pela **Bahiainveste**.
- Atualmente é operado **temporariamente** por contrato de **Arrendamento**, pela empresa **Hotéis Lazar Ltda**.





AGENDA

- 1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO**
- 3 MODELAGEM TÉCNICA
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 5 MODELAGEM JURÍDICA

2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO

- O objetivo do Projeto é o **arrendamento** do Grande Hotel de Juazeiro – GHJ, que tem como objeto a **ampliação, modernização, manutenção, operação e gestão** do Grande Hotel de Juazeiro – GHJ.
- Reforma do **1º, 2º, 3º e 4º Pavimento**, proporcionando uma **modernização** do equipamento.
- Construção do **Bloco Novo com 50 Leitos**, aumentando a capacidade para **125 Leitos**. Atualmente o Hotel tem **75 leitos (só 51 em funcionamento)**. Construção de um **Centro de Convenções** capaz de receber **eventos** de Grande Porte.
- Esse estudo serve como **referencial** para os licitantes e **não possui caráter vinculante** ao contrato de arrendamento. Portanto, eventuais interessados em participar da licitação podem **adotar premissas diferentes** das descritas nesse documento.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO

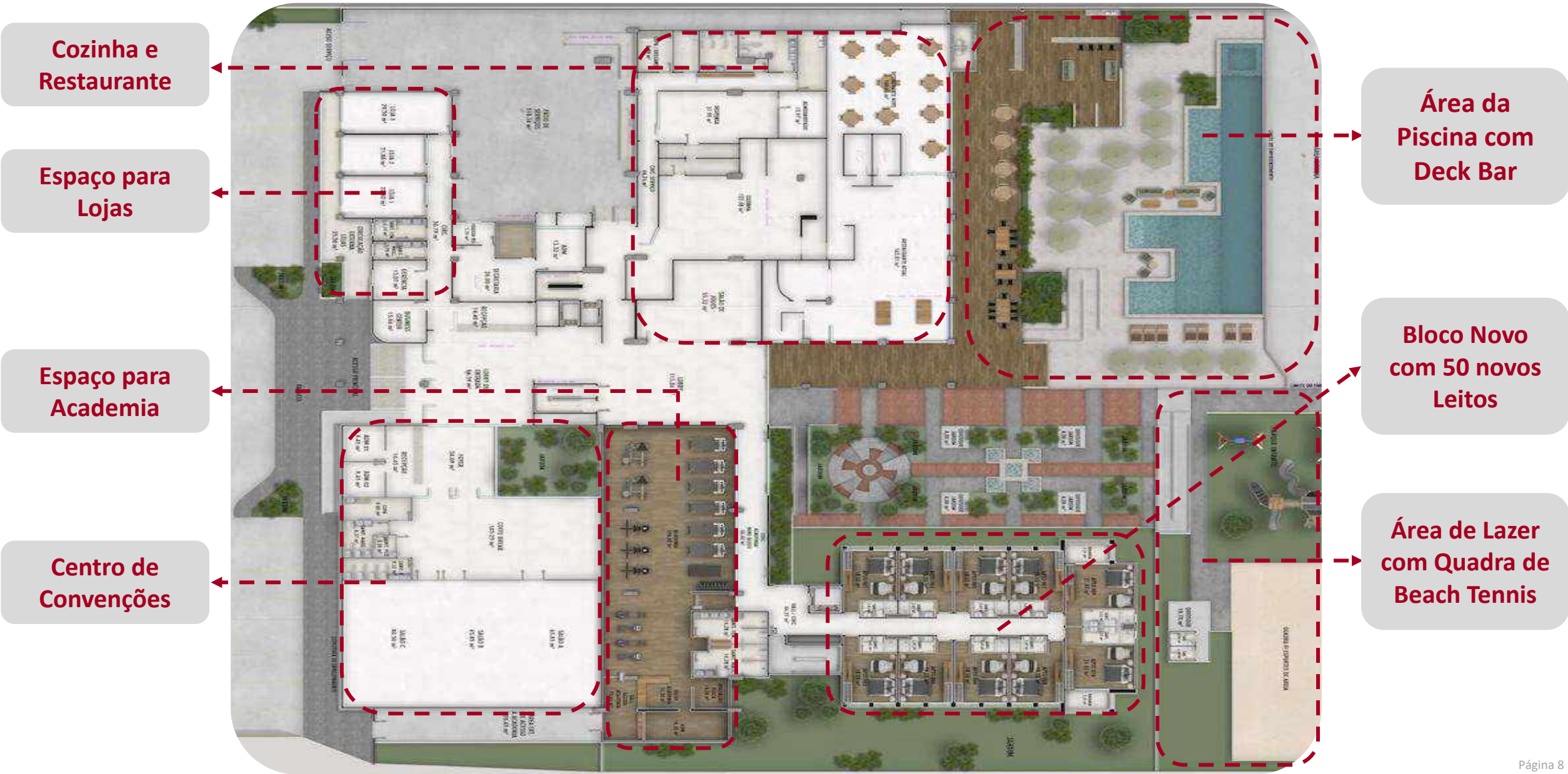


Bloco Novo com 50 novos Leitos

Reforma do 1º, 2º, 3º e 4º Pavimento

Área de Lazer com Quadra de Beach Tennis

Área da Piscina com Deck Bar

















AGENDA

- 1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO
- 3 MODELAGEM TÉCNICA**
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 5 MODELAGEM JURÍDICA

3 MODELAGEM TÉCNICA



Prazo



Opex



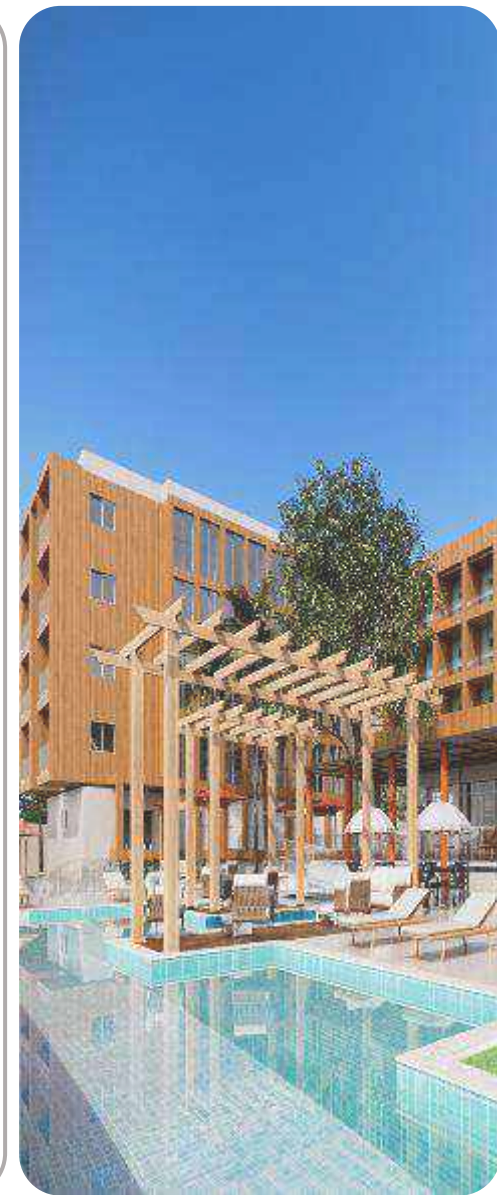
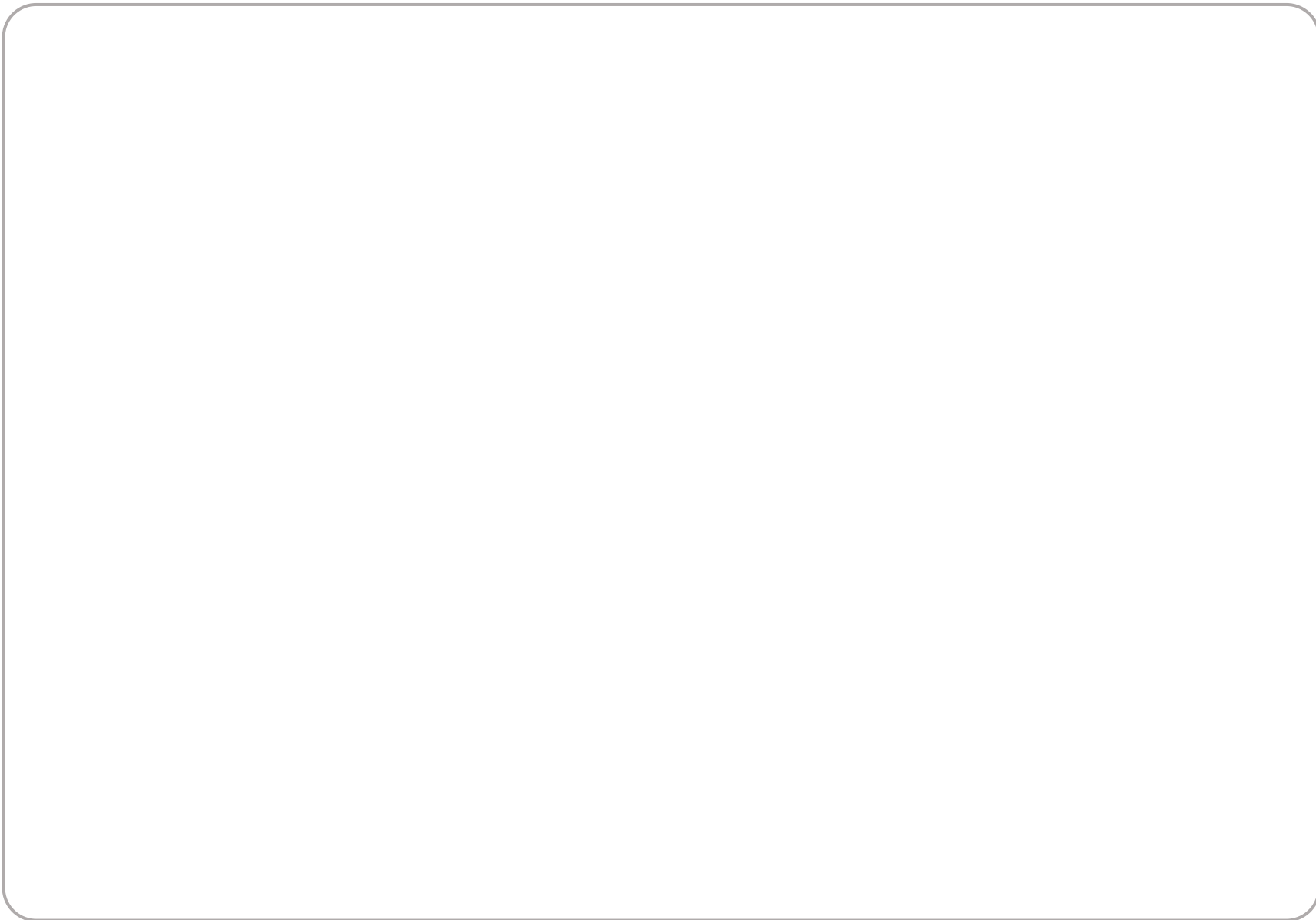
Capex



Ocupação



Diária



3 MODELAGEM TÉCNICA

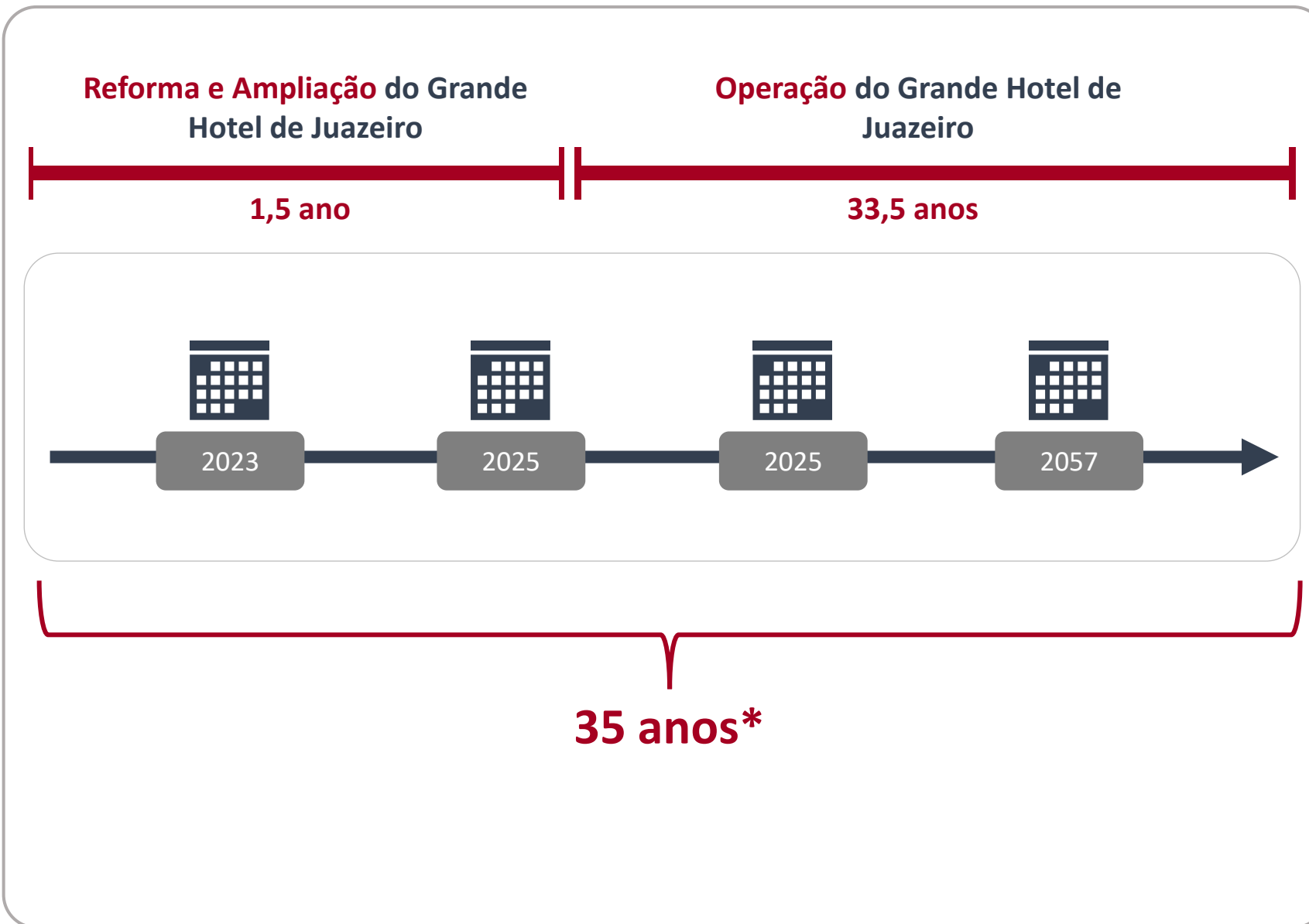
Prazo

Opex

Capex

Ocupação

Diária



* PRORROGÁVEIS POR MAIS 15 ANOS.

3 MODELAGEM TÉCNICA



Prazo



Opex



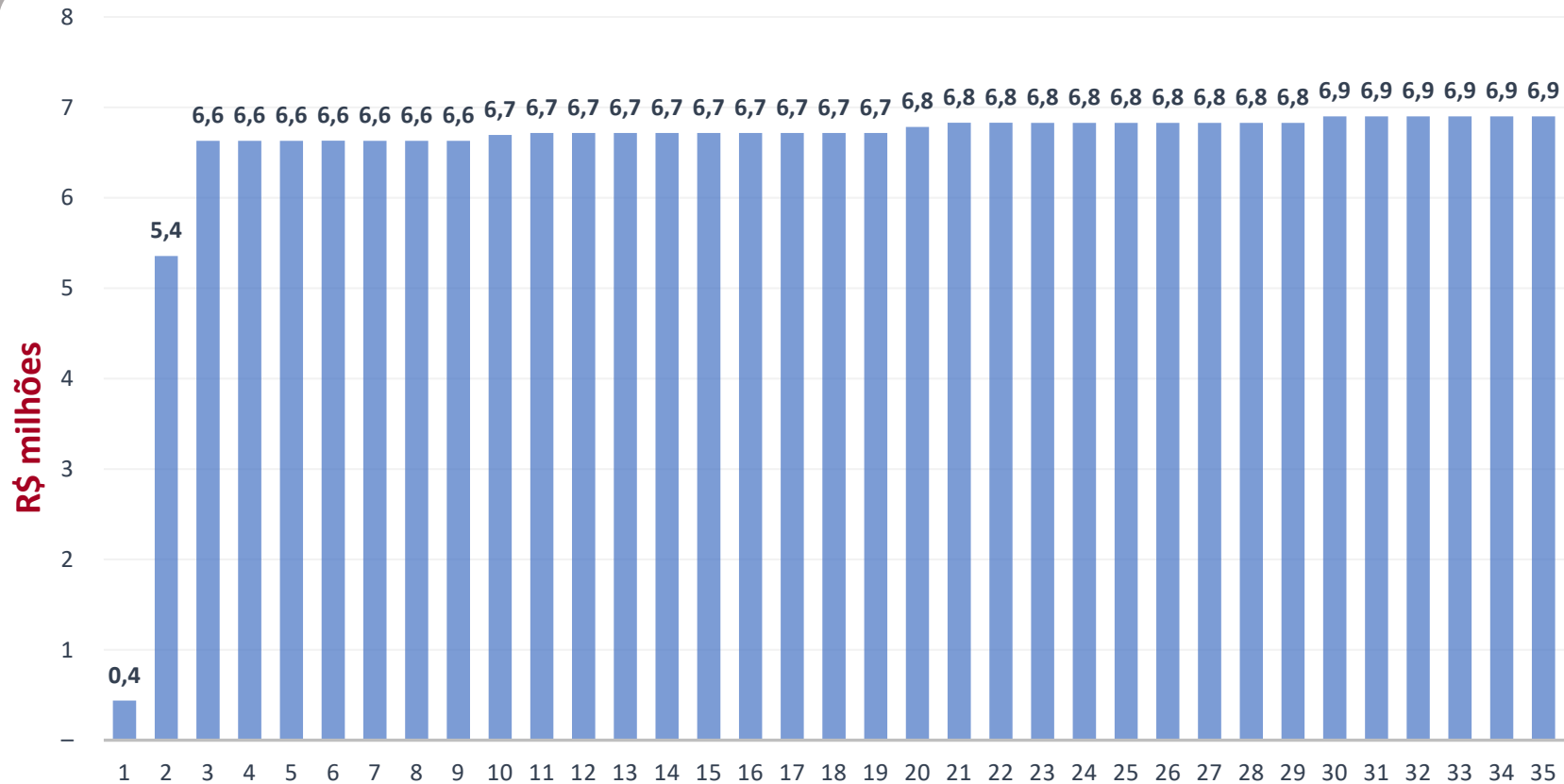
Capex



Ocupação



Diária



- Opex total de **R\$ 229 milhões** durante os 35 (trinta e cinco) anos de Arrendamento.
- Opex médio anual de **R\$ 6,5 milhões**.
- Os custos com **Utilidades** (Energia Elétrica, água e esgoto) é o **custo de maior representatividade** (13,5% do total).



3 MODELAGEM TÉCNICA



Prazo



Opex



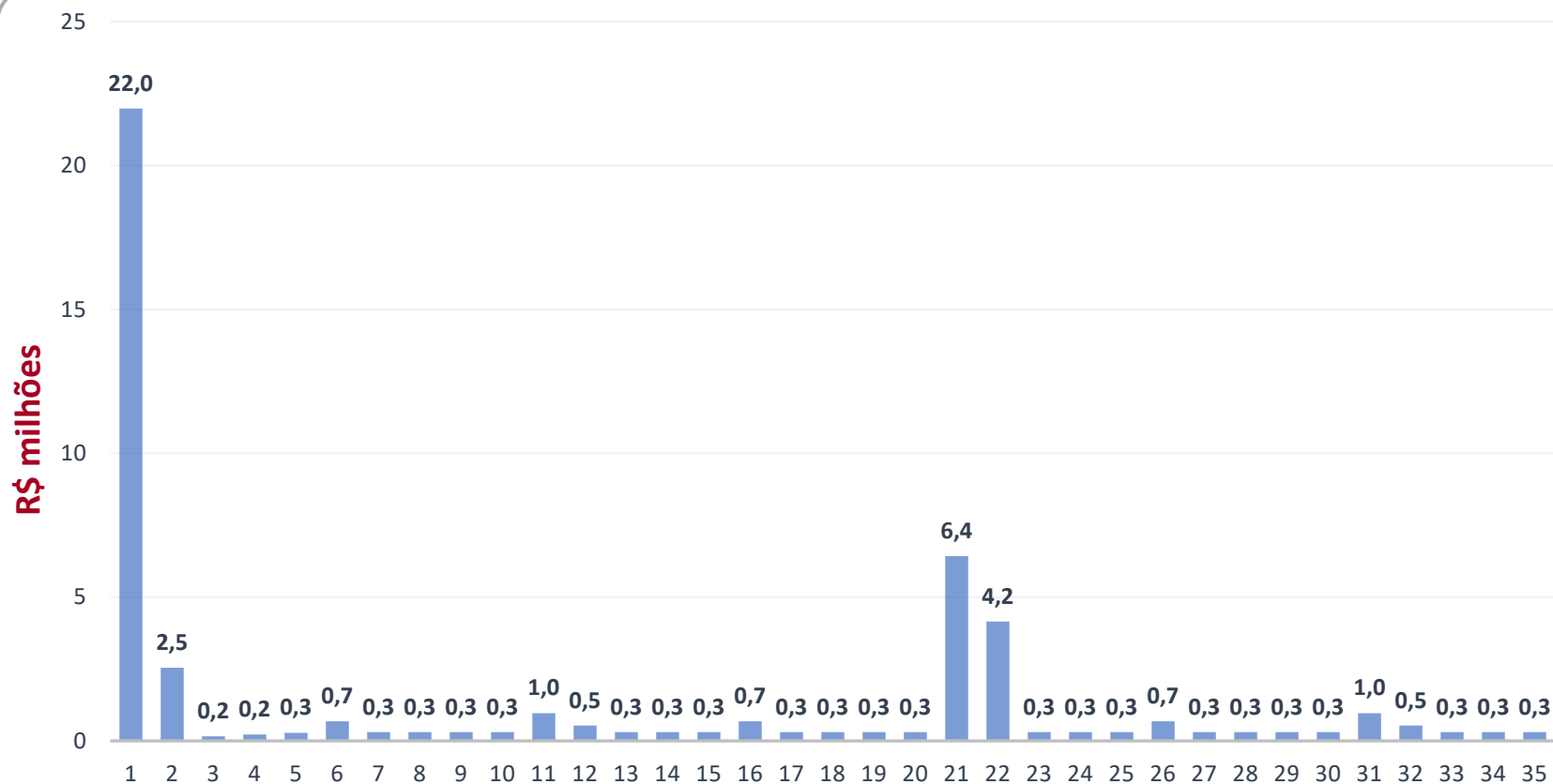
Capex



Ocupação

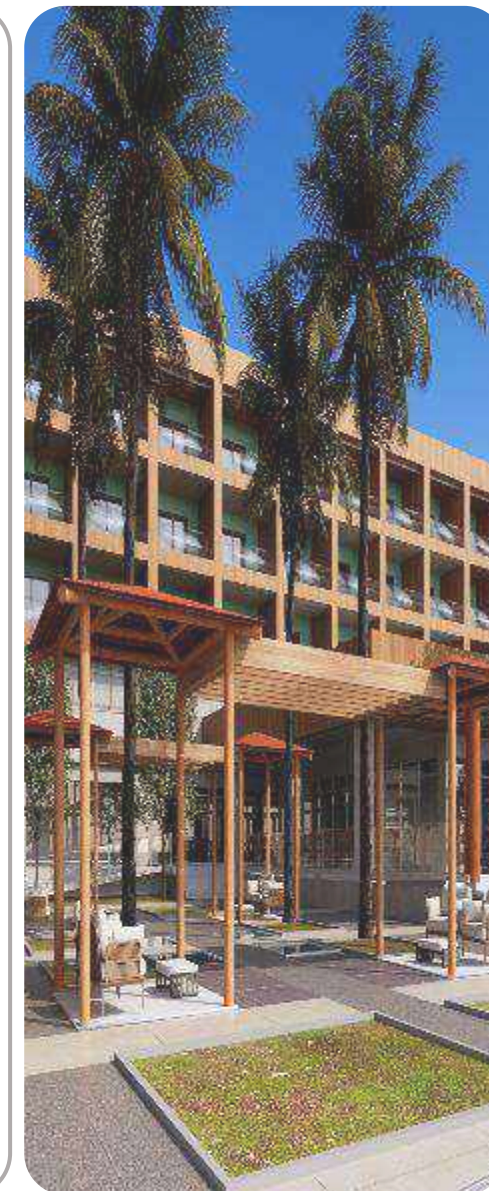


Diária



➤ Capex total de **R\$ 47,26 milhões** durante os 35 (trinta e cinco) anos, dividido da seguinte maneira:

- Capex estimado para construção e reforma no valor de **R\$ 17,94 milhões**;
- Capex estimado FF&E e OS&E no valor de **R\$ 6,21 milhões**;
- Capex estimado para veículos no valor de **R\$ 375 mil**; e
- Reinvestimentos no valor de **R\$ 22,72 milhões**.



3 MODELAGEM TÉCNICA



Prazo



Opex



Capex



Ocupação



Diária

1º PAVIMENTO



62 %

2º, 3º E 4º PAVIMENTO



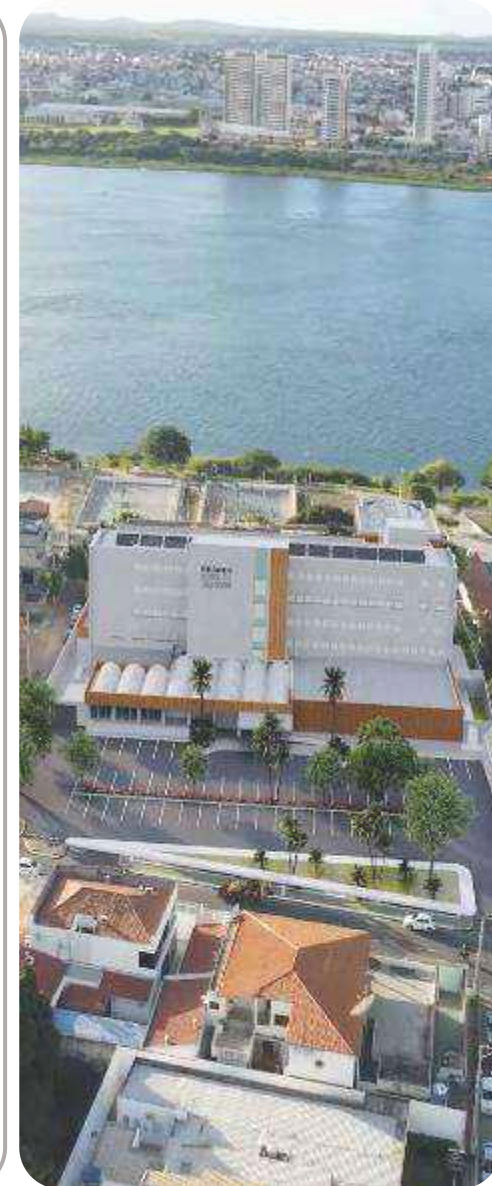
62 %

BLOCO NOVO



62 %

62% de Ocupação Média



3 MODELAGEM TÉCNICA



Prazo



Opex



Capex



Ocupação



Diária



Quartos com **Cama de Casal**
diária no valor de **R\$ 330.**

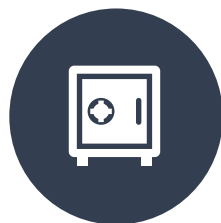


Quartos com **Cama de Casal +
cama de solteiro** diária no
valor de **R\$ 350.**



Quartos com **Cama de Casal +
cama de solteiro + varanda**
diária no valor de **R\$ 370.**

REVPAR



R\$ 231

DIÁRIA MÉDIA



R\$ 372





AGENDA

- 1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO
- 3 MODELAGEM TÉCNICA
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA**
- 5 MODELAGEM JURÍDICA

4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA



Metodologia



Receitas



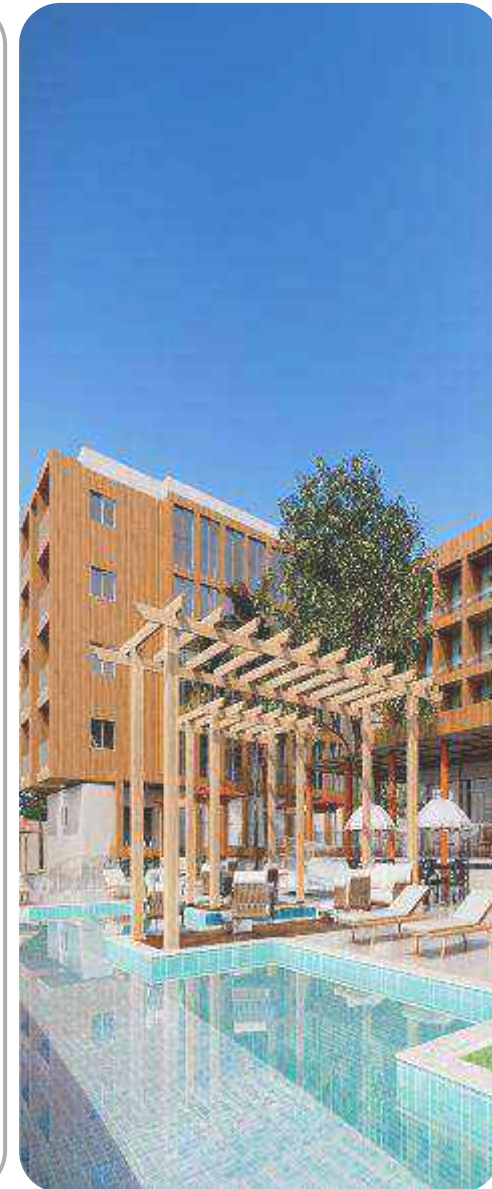
Parcelas



Premissas



Resultados



4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

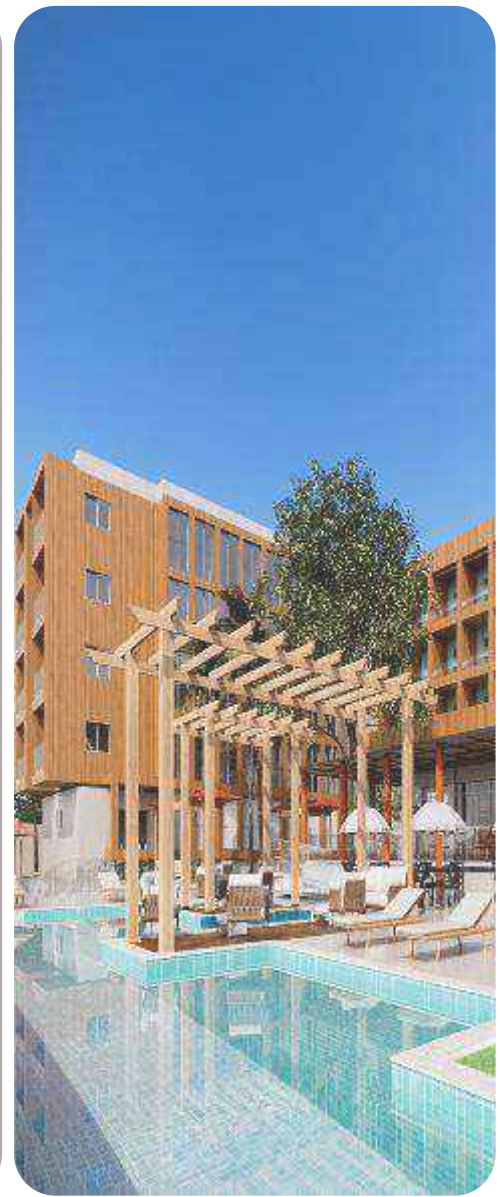
Metodologia

Receitas

Parcelas

Premissas

Resultados



4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

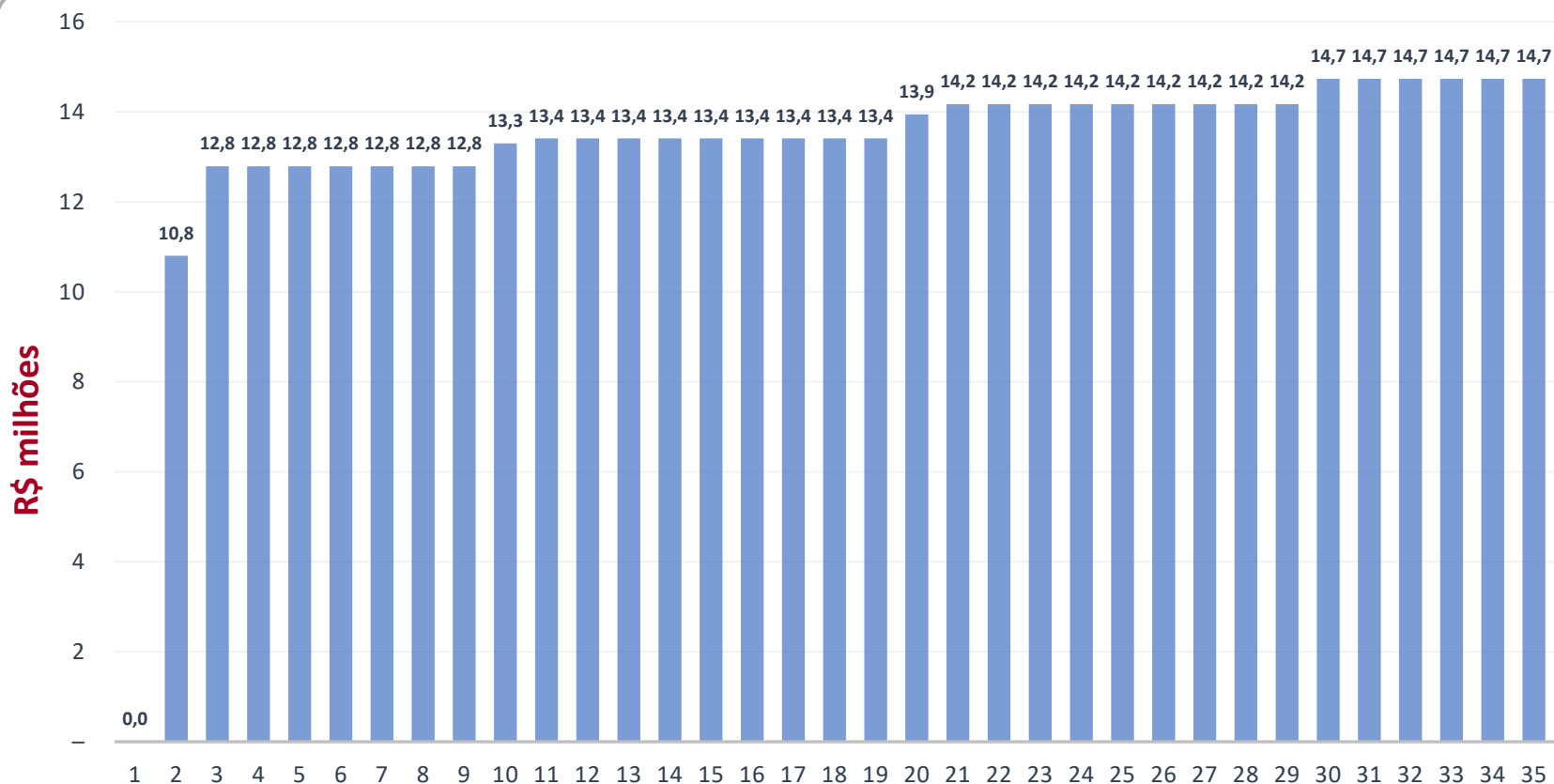

Metodologia


Receitas


Parcelas


Premissas


Resultados



➤ Receita total de **R\$ 464,17 milhões** durante os 35 (trinta e cinco) anos, dividida da seguinte maneira:

- Receita com Hospedagem no valor de **R\$ 357,36 milhões** – Média anual de R\$ 10,51 milhões;
- Receita com Locação de salas e Espaços (Loja e Academia) no valor de **R\$ 10 milhões** – Média anual de R\$ 98 mil;
- Receita com Eventos (A&B) no valor de **R\$ 11,63 milhões** – Média anual de R\$ 342 mil; e
- Receita com A&B no valor de **R\$ 85,22 milhões** – Média anual de R\$ 2,5 milhões.



4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

Metodologia

Receitas

Parcelas

Premissas

Resultados

PARCELA INICIAL



PARCELA FIXA



PARCELA VARIÁVEL



Parcela a ser paga na assinatura do contrato no valor de **R\$ 3 milhões**.

Parcela anual fixa no valor de **R\$ 968 mil** a partir do ano 3. Total de **R\$ 31,93 milhões**.

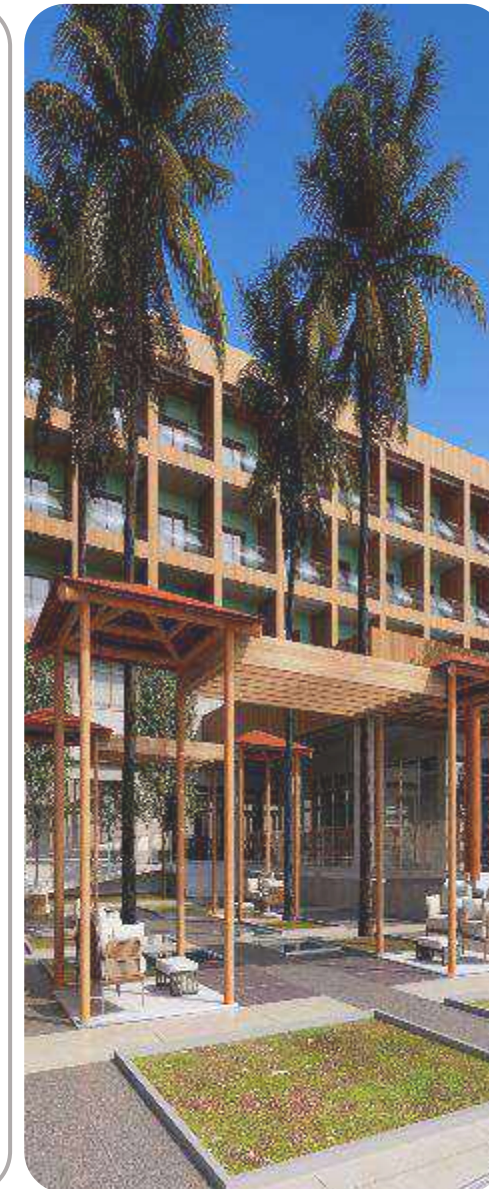
Parcela anual variável correspondente a **1% da ROB**. Total de **R\$ 4,53 milhões***.

Ano 1 pagamento de **R\$ 3 milhões**.

Ano 3 ao Ano 35 pagamento anual de **R\$ 968 mil**.

Ano 3 ao Ano 35 média anual de **R\$ 137 mil**.

R\$ 39,46 milhões (Valor a ser pago à Bahiainveste ao longo do Arrendamento) – **Média Anual de R\$ 1,16 milhão**



* VALOR ESTIMADO COM BASE NA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA.

4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA


Metodologia


Receitas


Parcelas


Premissas


Resultados

TIR DO PROJETO



9,88% ao ano em termos reais (Líquido de impostos).

TRIBUTAÇÃO

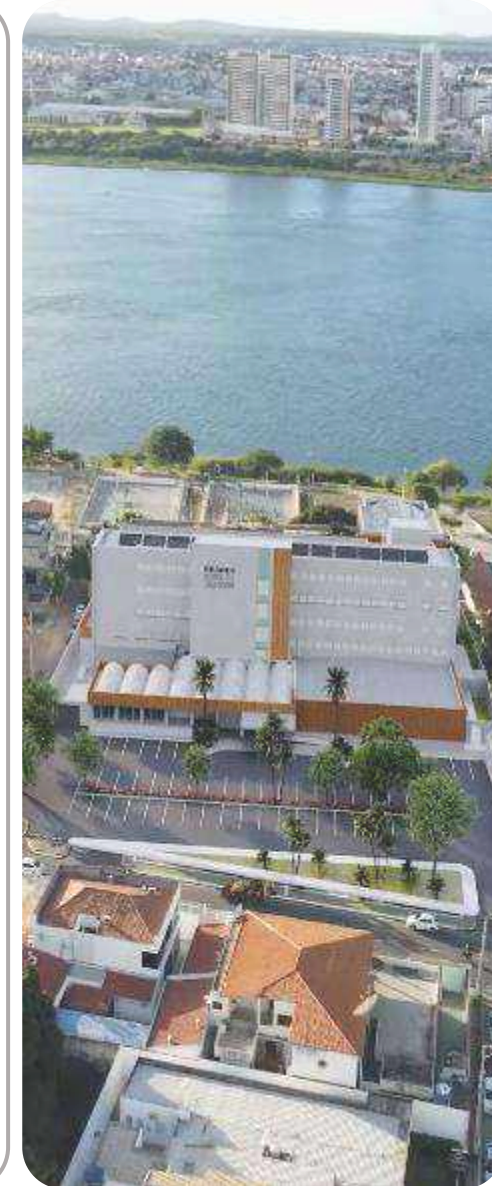


Regime de **Lucro Real** considerando o benefício da **SUDENE (Ano 3 ao Ano 12)**.

MOEDA



Abril/2023 em termos reais (desconsiderado o efeito inflacionário).



4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA


Metodologia


Receitas


Parcelas


Premissas


Resultados



PRAZO: 35 ANOS



CAPEX DE R\$ 47,26 Mi



ARRENDAMENTO



OPEX DE R\$ 229 Mi



TIR REAL DE 9,88%



PARCELAS DE R\$ 39,46 Mi



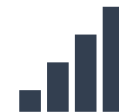
MOEDA DE ABRIL/23



TRIBUTOS DE R\$ 85,63 Mi



RECEITA DE R\$ 464,17 Mi



FCLP DE R\$ 62,18 Mi





AGENDA

- 1 INFORMAÇÕES GERAIS DO GHJ
- 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO
- 3 MODELAGEM TÉCNICA
- 4 MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
- 5 MODELAGEM JURÍDICA**

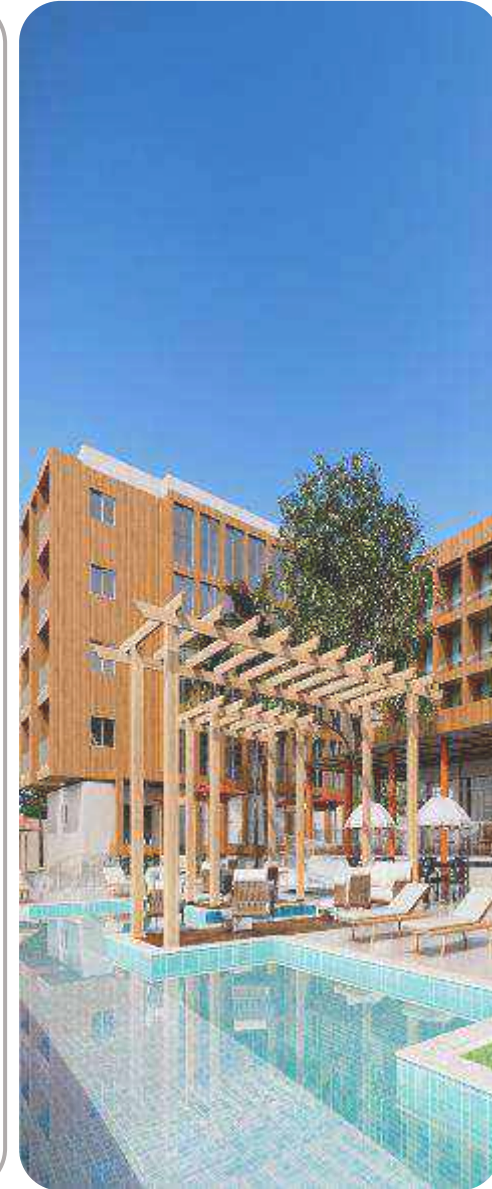
5 MODELAGEM JURÍDICA



Licitação



Contrato





Fluxo do Processo de Arrendamento



Arrendante
(Bahiainveste)



Arrendatário



Arrendante
(Bahiainveste)



Arrendatário


Licitação


Contrato



Estudos e Edital de
Licitação



Licitação

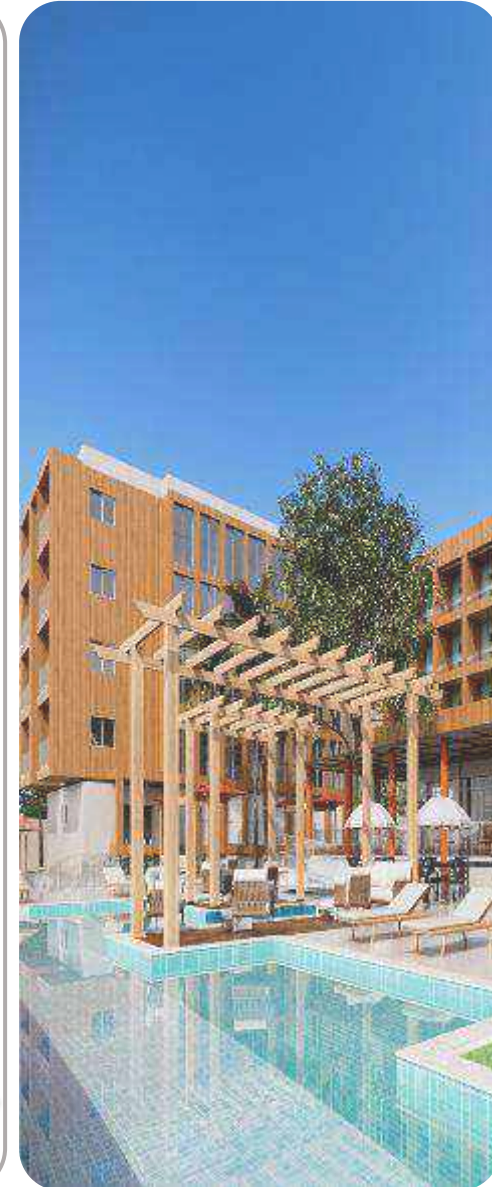


Assinatura do
Contrato

Fevereiro/2024

Abril/2024

Junho/2024



CRITÉRIO DE JULGAMENTO



Para o julgamento das propostas será adotado o critério de **maior oferta** para a **parcela inicial**.

PRAZOS



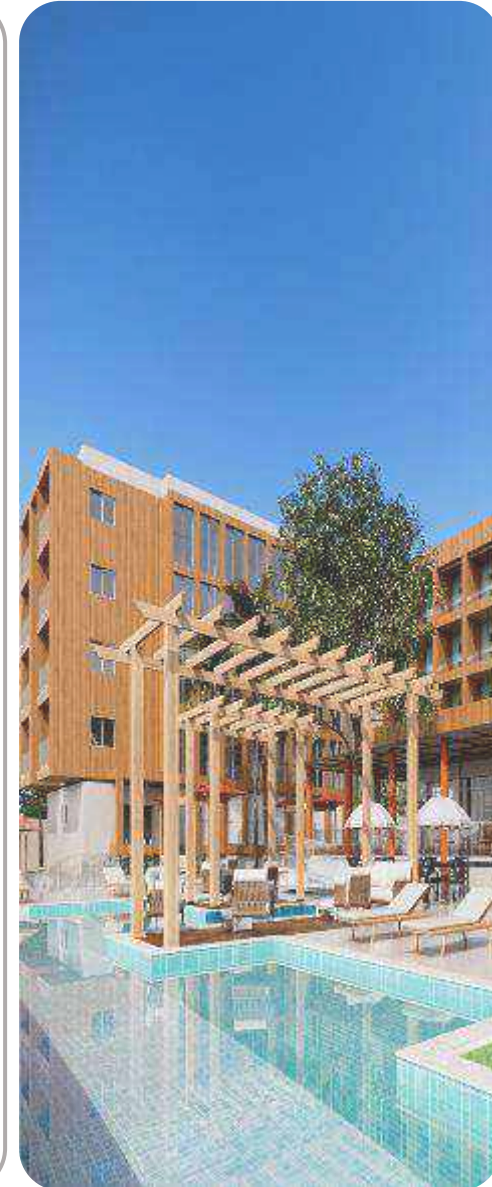
Esclarecimento do edital: a partir da data de publicação até **5 dias úteis antes** da abertura da sessão pública.
Validade da proposta: Mínimo de **180 dias**, a partir da data da sessão pública.



Licitação



Contrato



Licitação

Contrato

HABILITAÇÃO TÉCNICA



Apresentação de **atestados, certidões ou declarações**, que comprovem a participação da concorrente em empreendimento com investimentos realizados de, no mínimo, **R\$ 10 milhões**.

HABILITAÇÃO TÉCNICA

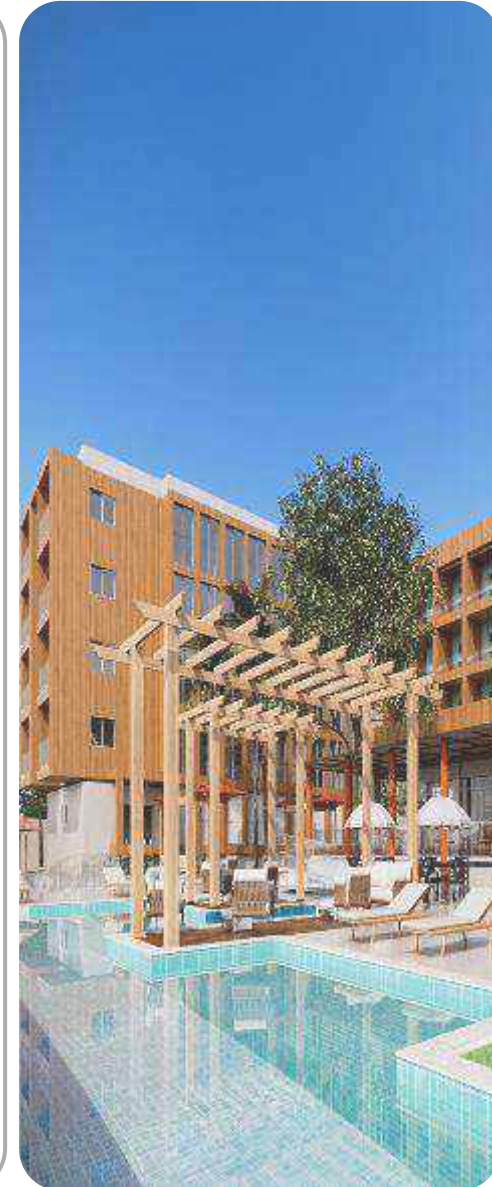


Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade compatível, em **caraterísticas, quantidades e prazo com o objeto da licitação**, por meio da apresentação de **atestados, certidão ou declaração** que comprove sua **experiência** em gestão **hoteleira** em empreendimentos com capacidade **igual ou superior a 60 leitos**.

HABILITAÇÃO ECONÔMICA



Demonstrações Contábeis: Do **último exercício social**, já exigíveis e apresentados na forma da lei.
Índices: A comprovação da boa situação financeira com base nos seguintes índices: **ILG, ILC e ISG maior ou igual a 1**.





Licitação



Contrato

REEQUILÍBRIO



O reequilíbrio econômico-financeiro será realizado de forma que seja **nulo o VPL do Fluxo de Caixa Marginal**. A Taxa de desconto do Fluxo de Caixa Marginal = **NTN-B + 3,81%** (três vírgula oitenta e um por cento).

CAPITAL SOCIAL



Capital Social Subscrito: Valor de **R\$ 6,87 milhões**.
Capital Social Integralizado: Na assinatura do contrato deverá ter sido **integralizado** o valor mínimo de **R\$ 3 milhão**, e o **saldo** até o **12º mês da assinatura**.

GARANTIA DE EXECUÇÃO



Valor: **R\$ 1,97 milhão** (5% do valor do contrato).
Modalidade da garantia: (i) **Caução** em dinheiro ou títulos da dívida pública, (ii) **Fiança bancária** e (iii) **seguro-garantia**.





BAHIAINVESTE

ROADSHOW DO PROJETO DE ARRENDAMENTO DO GHJ

SALVADOR, FEVEREIRO DE 2024

Diretor de Administração e Finanças
Ataíde Lima de Oliveira

Diretora de Operações
Camila Aguiar Silva