

Santos Vivo

PROYECTO SANTOS VIVO



TRANSBRASA
Transitária Brasileira Ltda.

El proyecto muestra un amplio potencial de negocio

Concebido por Transbrasa – Transitária Brasileira Ltda, empresa que cuenta con una experiencia de más de 47 años de actividades en el Puerto de Santos, el PROYECTO SANTOS VIVO es el más audaz emprendimiento turístico de negocios y entretenimiento diseñado para la costa brasileña.

Situado en la entrada del canal de acceso al Puerto de Santos, integrando una isla artificial con el paseo costero de Ponta da Praia de Santos, este proyecto fue concebido hace 20 años y ahora empieza a hacerse realidad, frente a los cambios en la legislación federal, con la autorización para construir Terminales de Uso Privado (TUP) en el sistema portuario.

Se trata de un conjunto de atracciones turísticas, en el que predomina una Terminal de Pasajeros que permite el atraque simultáneo de tres cruceros; centro comercial; hotel, restaurantes, parque acuático, piscinas con olas, puerto para embarcaciones de deporte y otras zonas de ocio y entretenimiento.

Se trata de una inversión estimada en US\$ 800 millones, con amplias perspectivas de retorno para los inversores y un período de exploración de 35 años, renovable por igual período.

Este lugar está localizado en un punto estratégico del litoral paulista, a sólo 80 kilómetros de la ciudad del municipio de São Paulo, la mayor metrópolis brasileña y la cuarta del mundo.





La ubicación estratégica facilita los resultados

La elección de la ubicación para la construcción de las instalaciones del PROYECTO SANTOS VIVO se hizo teniendo en cuenta factores geográficos, económicos, sociales y de ocio.

Desde 1998, el Puerto de Santos ya ha realizado 22 temporadas de cruceros marítimos, registrando un movimiento global de 11,5 millones de pasajeros, entre embarques, desembarques y en tránsito, con 3.204 escalas de barcos y englobando la circulación de 301 embarcaciones.

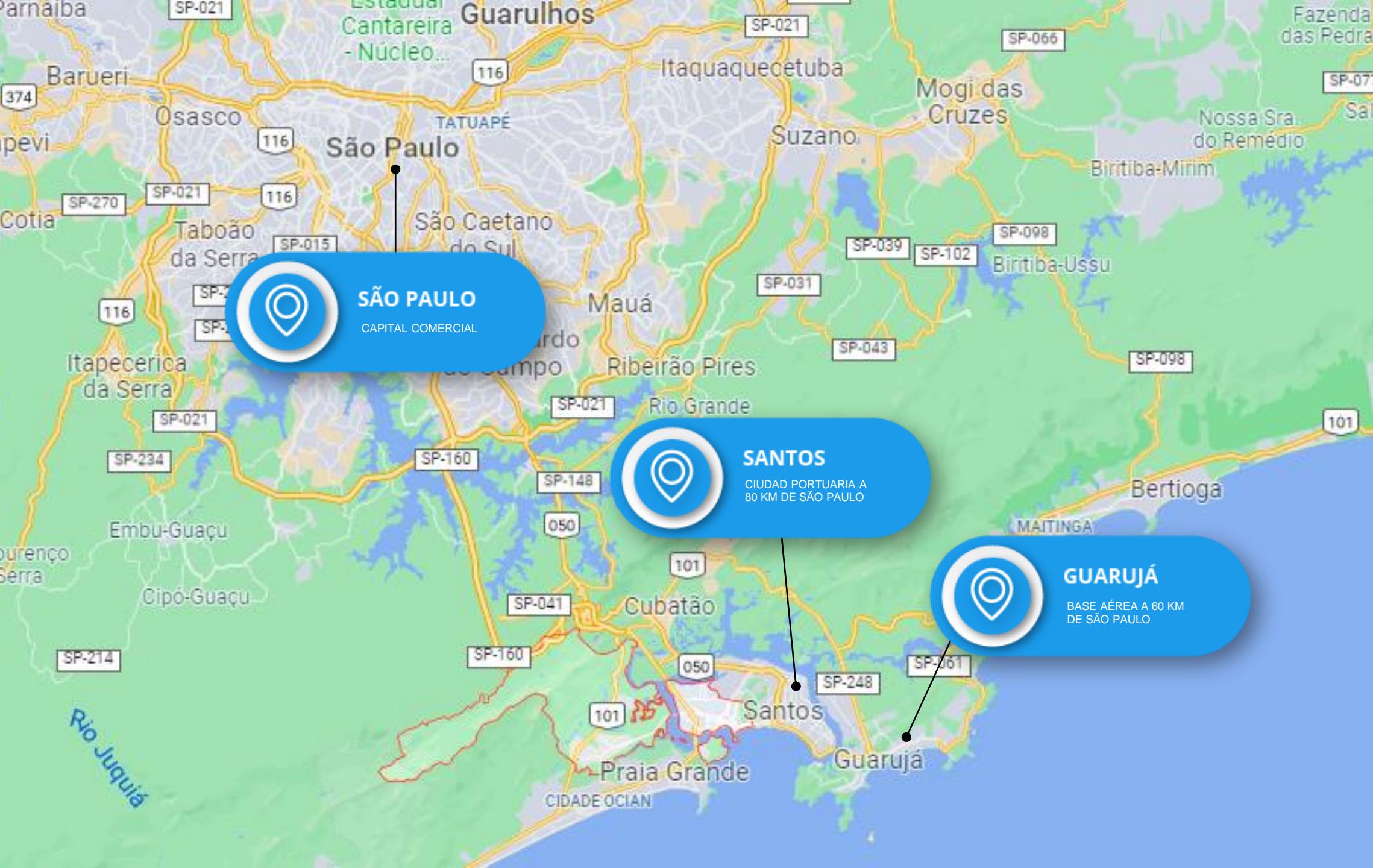
En cifras actuales, el negocio de los cruceros marítimos, considerando sólo el Puerto de Santos, ya ha movido cerca de US\$ 700 millones solamente en la

operación de la terminal de pasajeros y hay una fuerte tendencia de crecimiento para este mercado en Brasil.

En la temporada 2010/2011, el movimiento de embarque y desembarque en el Puerto de Santos superó la marca de 1,1 millones de pasajeros, por lo que la estabilización de la economía y el estímulo a la actividad con el incremento de las inversiones, inclusive en marketing, tienden a hacer que esta opción de turismo y ocio sea cada vez más atractiva para quienes viven en el interior del Estado de São Paulo y poseen una renta per cápita elevada.

En la reanudación de los cruceros tras la pandemia, la temporada 2021/2022, con seis meses de duración, tiene previsto el regreso de siete embarcaciones de 552 escalas y 19 destinos.

Las previsiones para esta nueva temporada indican una facturación nacional estimada en US\$ 500 millones y la creación de más de 35 mil empleos directos e indirectos, con el Puerto de Santos como el principal punto de embarque y desembarque.





La diversificación garantiza el retorno financiero

La opción de diversificación del negocio del PROYECTO SANTOS VIVO en las tres actividades principales de este desarrollo (terminal de pasajeros, centro comercial y hotel) tuvo como objetivo asegurar la relación de áreas afines capaces de generar buenos resultados financieros.

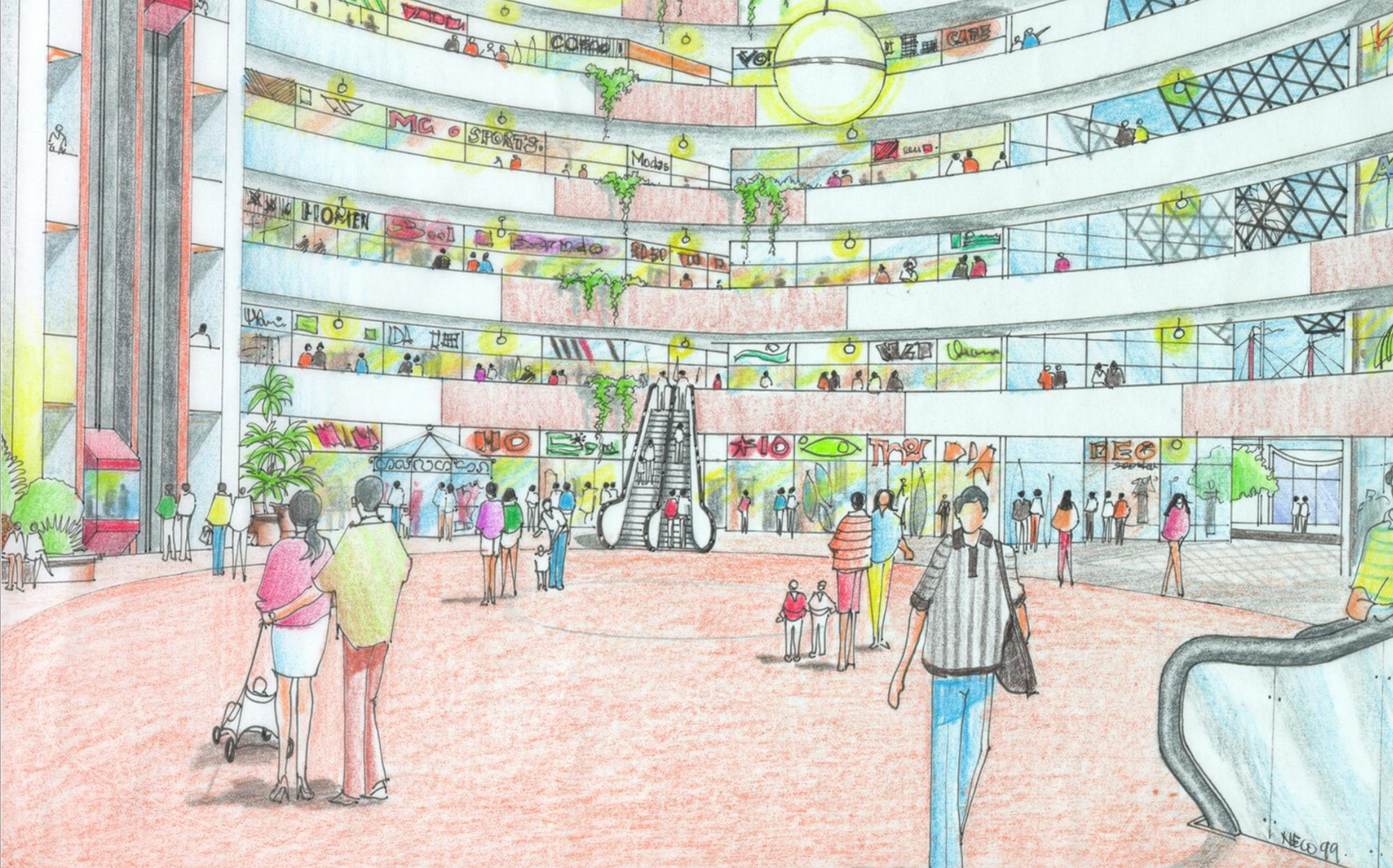
La Terminal de Pasajeros, en esta fase inicial de reanudación de las temporadas de cruceros, fue diseñada para una facturación anual con la circulación de solo 600 mil turistas, por temporada, con costo de tarifa de ida y vuelta (embarque y desembarque); pero con seguridad este universo tiene el potencial de triplicar este volumen de movimiento en el transcurso de 10 años.

En este modesto escenario, en valores actuales, el retorno financiero bruto del negocio alcanza una proyección de US\$ 18 millones, o US\$ 630 millones, si se hace una

proyección para el período de 35 años de exploración.

No se incluyen en este contexto los incrementos de la demanda que se producirán gradualmente, año tras año, incluso antes del plazo máximo de 13 años previsto para el payback simulado para el proyecto en todas las formas de ingresos financieros.

La instalación de un hotel de grandes dimensiones, con 250 apartamentos, es otro atractivo que añade valor al negocio. El público ejecutivo tendrá más opciones con la construcción de otra torre de oficinas. También en su proyección inicial, se estima que el hotel debería generar ingresos brutos por US\$ 18,8 millones anuales, es decir, US\$ 657 millones para el período inicial de exploración, con un índice de ocupación previsto del 70%.



Escenario de Ingresos Brutos Estimados (en U\$)

Anualmente	U\$ 5.454.545,45	U\$ 18.786.764,55	U\$ 18.000.000,00	U\$ 16.446.818,18
En 35 años	U\$ 190.909.090,91	U\$ 575.638.636,36	U\$ 630.000.000,00	U\$ 657.536.759,09
				
RESTAURANTES, CONDOMINIO DE NEGOCIOSY OTRAS ATRACCIONES	CADENA HOTELERA	TERMINAL DE PASAJEROS DE CRUCEROS MARÍTIMOS	CENTRO COMERCIAL	



Escenario estimado de ingresos brutos (en U\$)



TERMINAL DE PASAJEROS DE CRUCEROS MARÍTIMOS

03 MUELLES DE ATRAQUE, CON UNA PREVISIÓN INICIAL DE 600 MIL PASAJEROS POR TEMPORADA



CENTRO COMERCIAL

FACTURACIÓN MEDIA DE US\$ 450,00 POR M²;

DIMENSIÓN DISEÑADA PARA UN MÍNIMO DE 35 MIL M²;

APARCAMIENTO CON 1500 PLAZAS Y 70% DE USO A UN PRECIO UNITARIO DE US\$ 1,82



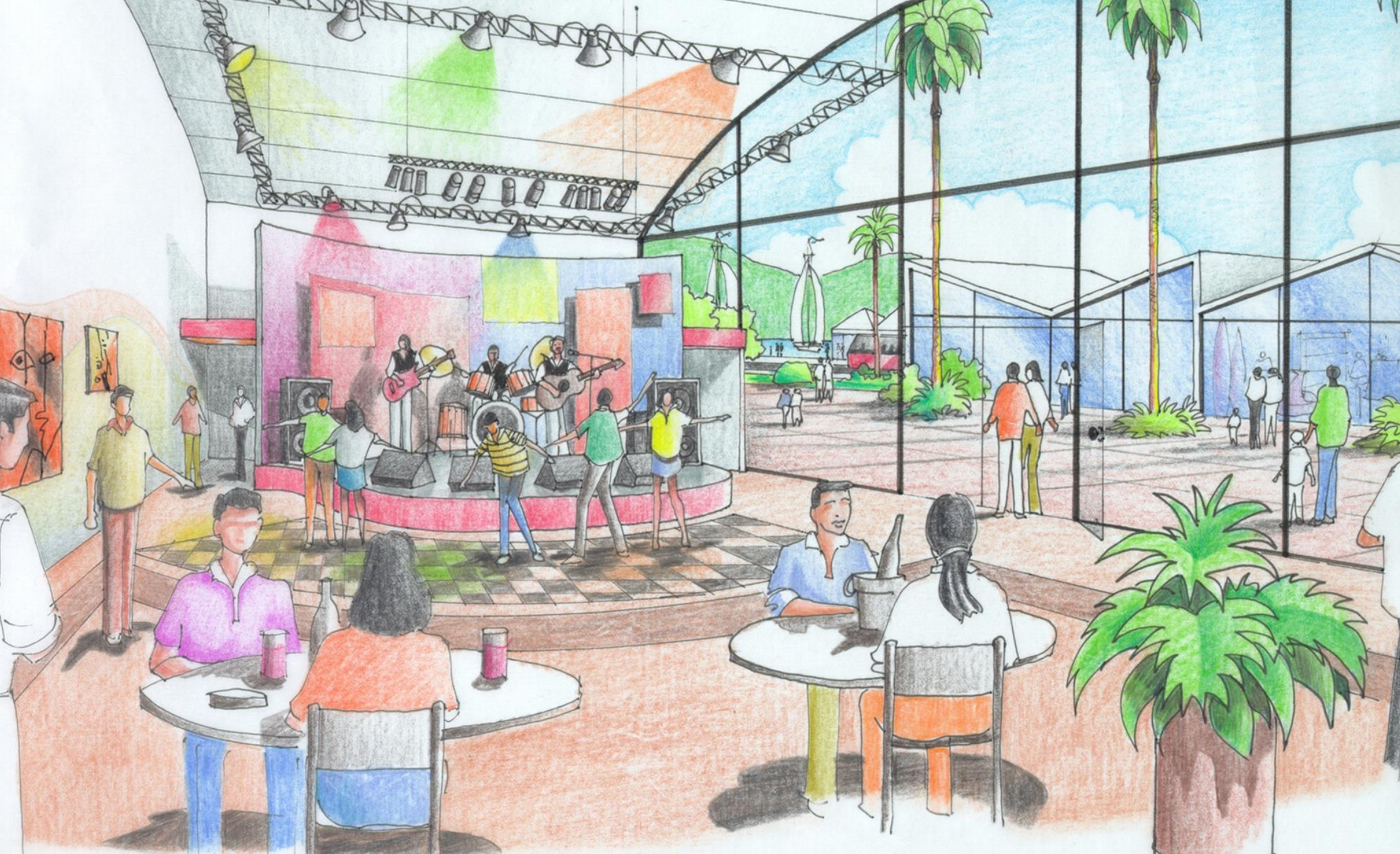
RESTAURANTES, CONDOMINIO DE NEGOCIOS Y OTRAS ATRACCIONES

USO CONTINUO DURANTE TODO EL AÑO



CADENA HOTELERA

HOTEL CON 250 APARTAMENTOS; TASA DE OCUPACIÓN MEDIA DEL 70%; TARIFA MEDIA DIARIA DE US\$ 200,00; Y REPRESENTACIÓN DEL HOSPEDAJE DEL 68% EN LA FACTURACIÓN BRUTA



Escenario estimado para los Resultados del Negocio-(en US\$)

Al tener en cuenta la estimación de una inversión inicial de US\$ 800 millones y una rentabilidad real de sólo el 1% anual para aplicaciones en el mercado exterior, las proyecciones de los ingresos para las actividades vinculadas al PROYECTO SANTOS VIVO son extremadamente atractivas para el negocio.

Un capital externo de esta grandeza, con una rentabilidad anual del 1%, al cabo de 35 años habría generado ingresos financieros acumulados de US\$ 336.605.921,67, con una variación del 42,08%.

Transformado en inversiones y con una tasa de retorno de tan solo el 15% sobre la facturación bruta de los negocios trazados, el capital generado alcanzaría ingresos acumulados de US\$ 370.401.965,19, teniendo en cuenta además una evolución anual del 1% en la facturación.

En el 13.er año de facturación, el negocio alcanzaría el llamado payback de la inversión, indicando ingresos acumulados de US\$ 818,5 millones, convirtiendo al período restante de exploración en la fase de



Estimated scenario for business results (in \$)

	VALOR DE INGRESOS BRUTOS	VALOR DEL CAPITAL APLICADO	RETORNO DEL 15% CON
INICIAL	58.688.128,18	8.000.000,00	8.803.219,23
05	302.353.988,52	41.215.012,01	45.353.098,27
10	620.131.054,60	84.532.401,87	93.019.658,18
15	954.117.928,97	130.059.411,81	143.117.689,33
20	1.305.141.471,27	177.908.754,18	195.771.220,67
25	1.674.070.723,96	228.198.891,44	251.110.608,57
30	2.061.819.057,98	281.054.328,62	309.272.858,68
35	2.469.346.434,54	336.605.921,67	370.401.965,19
ÍNDICE DE VARIACIÓN	42,08	42,08	42,08

15% de retorno de la inversión a lo largo de los años (en US\$)



El costo ajustado aumentará el Rendimiento del Negocio

Aún se está determinando con mayor detalle la dimensión del capital necesario para la concreción del PROYECTO SANTOS VIVO en todas sus fases, dadas las especificidades de algunas de las obras, especialmente en lo que respecta a la construcción de los cimientos avanzados en el mar.

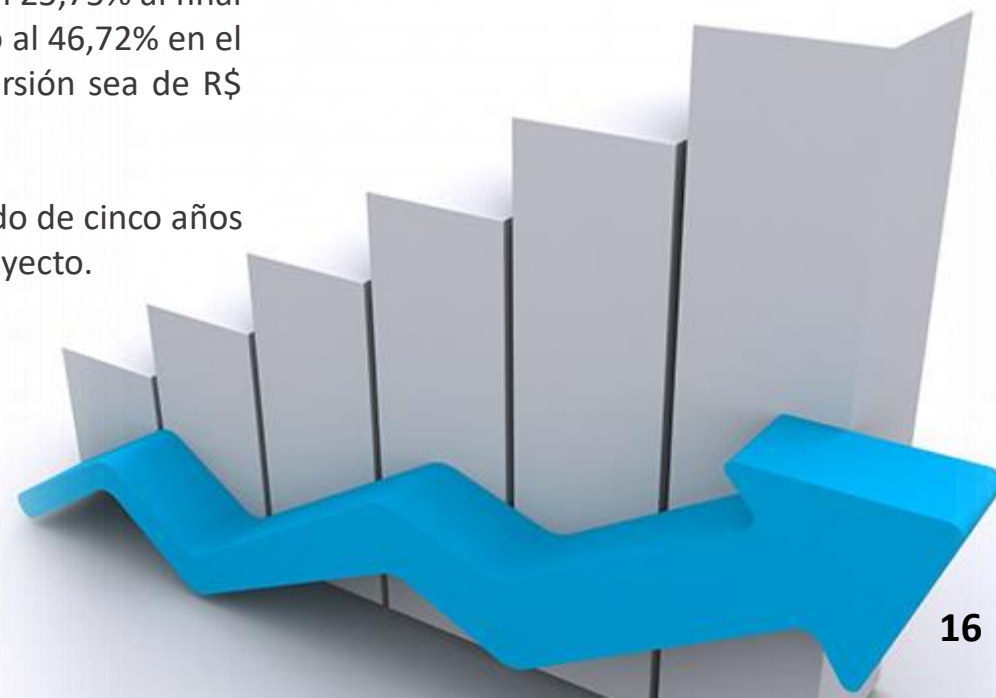
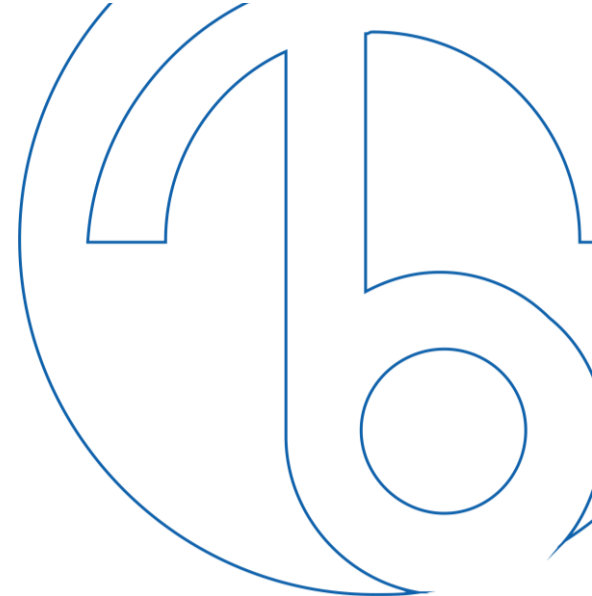
Frente a esta situación, hemos decidido esbozar otros dos escenarios de rentabilidad, además de la proyección de capital de US\$ 800 millones mencionada anteriormente con más detalle.

Como puede verse en el siguiente gráfico, al final del período inicial de 35 años de exploración del negocio, el retorno financiero medido con una

rentabilidad del 15% sobre la facturación de las actividades, estimado en US\$ 370.401.965,19, sería un 10,04% superior al que se obtendría en el mismo período con un tipo de interés del 1% sobre el capital de US\$ 800 millones.

Al reducir esta necesidad de capital inicial a US\$ 700 millones, la tasa de retorno real del negocio, en comparación con el capital invertido a un tipo de interés anual del 1%, se eleva al 25,75% al final del período, y puede llegar incluso al 46,72% en el caso de que la necesidad de inversión sea de R\$ 600 millones.

Este escenario compensa el período de cinco años previsto para la conclusión del proyecto.



The adjusted cost will increase the venture's return

IMPORTE TOTAL DE LA INVERSIÓN	RETORNO FINANCIERO EN 35 AÑOS A UN INTERÉS DEL 1% ANUAL	RETORNO DEL 15% CON LA EXPLOTACIÓN DEL NEGOCIO EN 35 AÑOS	DIFERENCIA DE RETORNO	RETORNO EN (%)
800.000.000,00	336.605.600,00	370.401.965,19	33.796.365,19	10,04
700.000.000,00	294.543.900,00	370.401.965,19	75.858.065,19	25,75
600.000.000,00	252.545.200,00	370.401.965,19	117.947.765,19	46,72

La demanda mundial de cruceros **muestra una evolución**

La demanda mundial de cruceros viene mostrando una evolución continua en la última década, con una expansión acumulada de alrededor del 60% en tan solo diez años.

Esta tendencia debería manifestarse también en las economías en proceso de estabilización y Brasil ya trabaja hoy en día con la perspectiva de aumentar el número de los viajes domésticos en el país de 60 millones a 100 millones de brasileños, con la introducción de incentivos al sector turístico.

En la última década, Brasil registró el 2,42% del total mundial de pasajeros del mercado de cruceros, equivalente a su porcentaje en el contexto de la población mundial; no obstante, reúne excelentes condiciones para aumentar esta participación con la mejora de las condiciones de embarque de las terminales y también con la ampliación de la oferta de destinos.



Crecimiento total de la demanda de pasajeros en el período 2010 -2020





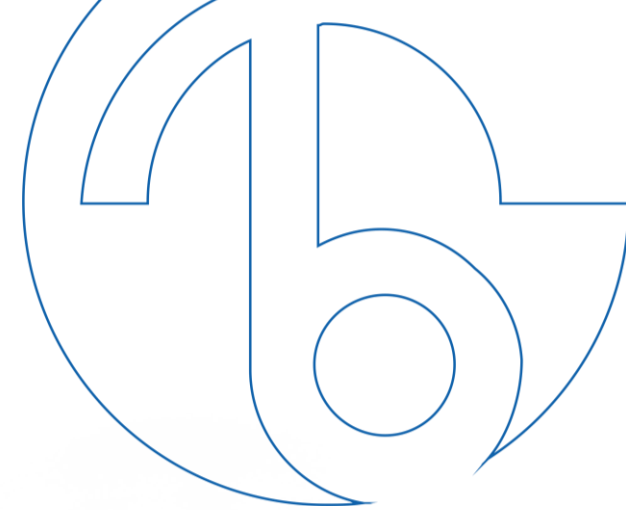
La metrópolis de São Paulo impulsa el turismo

Otro gran diferencial que favorece el PROYECTO SANTOS VIVO es la proximidad con el Municipio de São Paulo, capital del mayor Estado de Brasil, con 12 millones de habitantes, en un universo de más de 46 millones de habitantes en el Estado de São Paulo (SP).

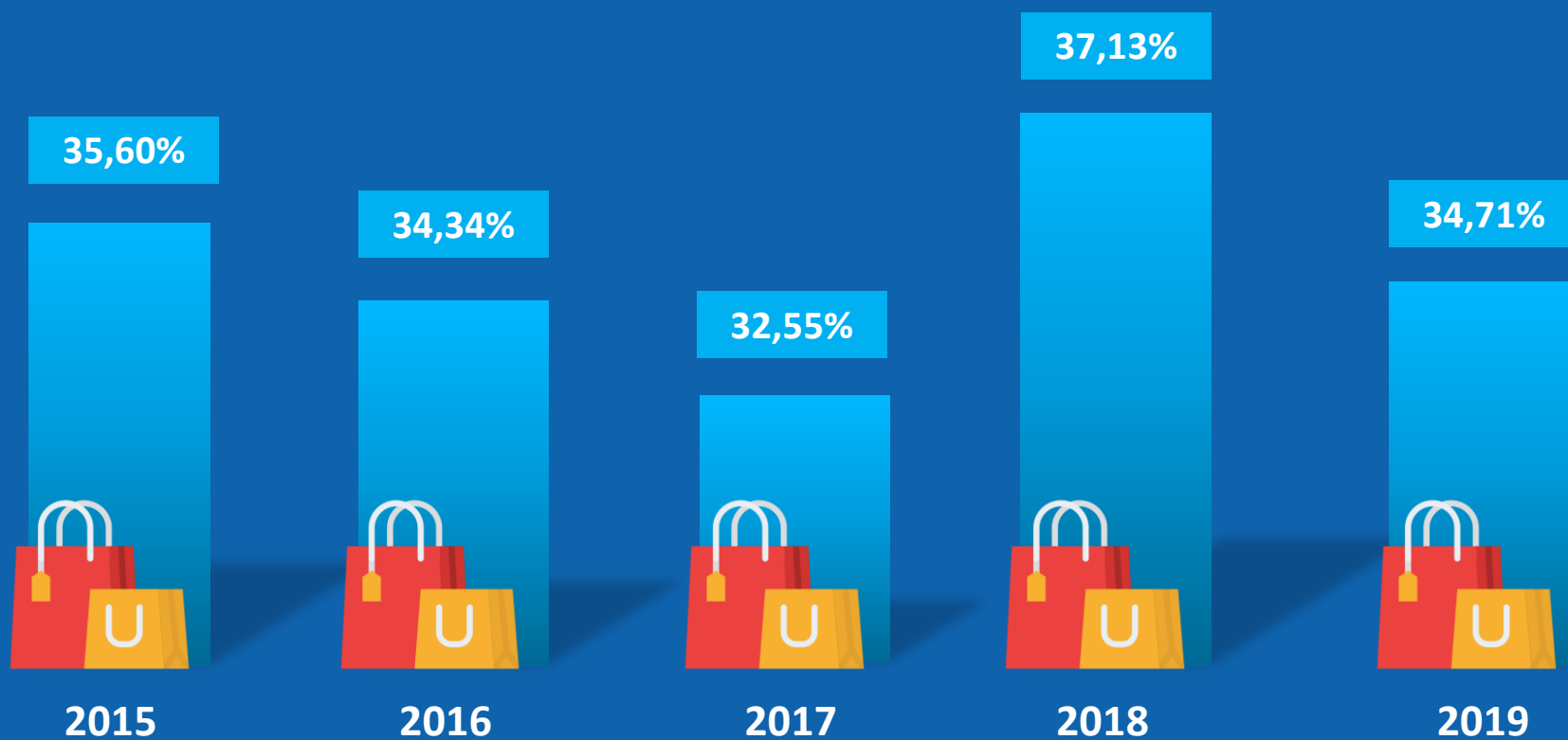
La capital paulista se encuentra a 80 km del emprendimiento y el Estado de São Paulo, en los últimos cinco años, fue responsable de recibir en promedio el 34,71% de los turistas extranjeros que eligieron visitar Brasil, lo que supone una media anual de 2,2 millones de personas. La mayor proporción de

los visitantes extranjeros del Estado procede de América del Sur (38,38%); de Europa (28,13%) y América del Norte (20,23%).

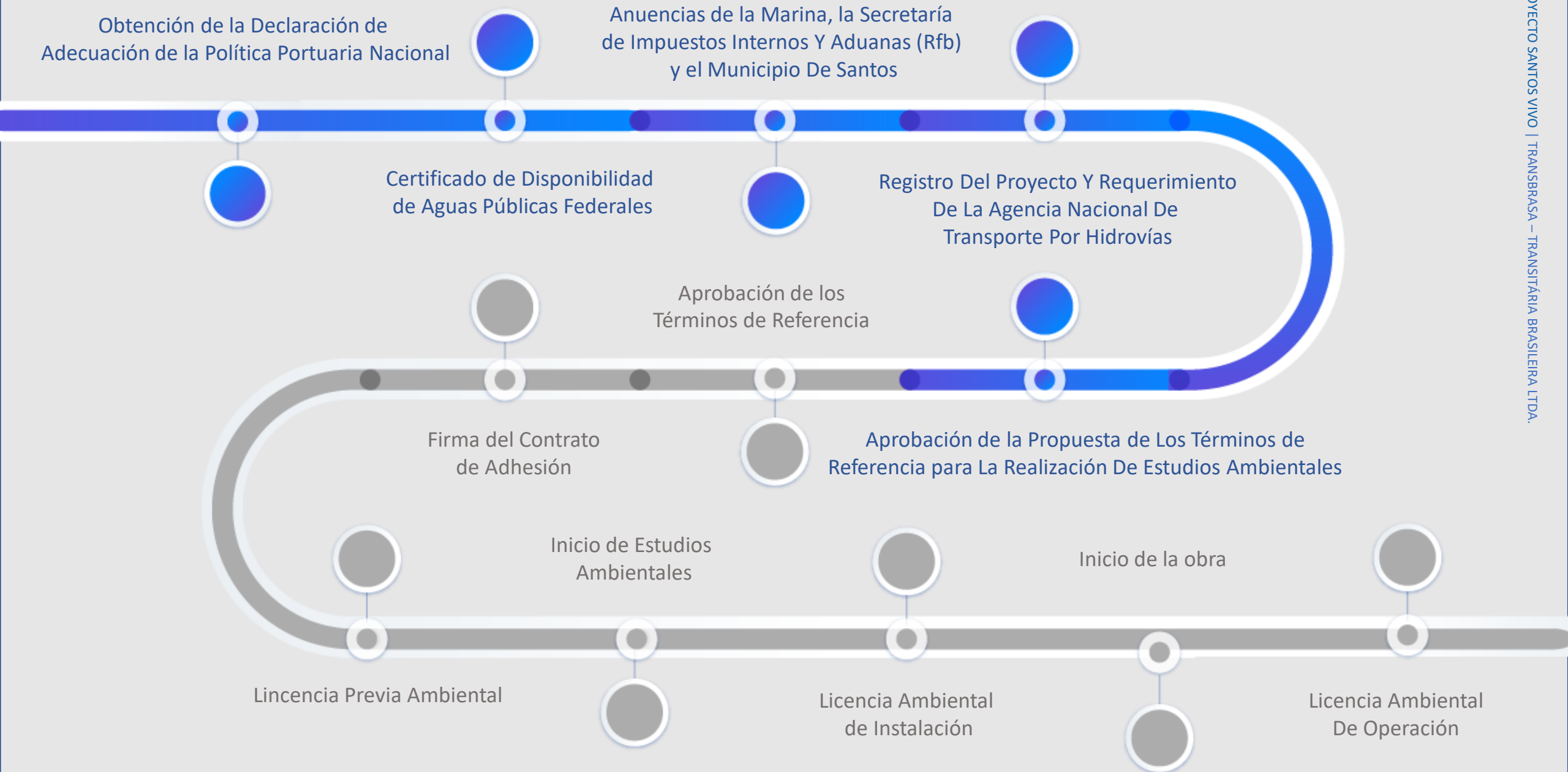
Cabe destacar que el Estado de São Paulo también promueve el turismo interno, con una circulación anual de más de 45 millones de personas. Y unos 32,2 millones de turistas optan por viajar dentro del perímetro del propio Estado.



Crecimiento de la participación del estado de São Paulo en el turismo en Brasil en %







Idealización del Proyecto

A Transbrasa — Transitária Brasileira Ltda - es una empresa familiar que opera en el rubro de la logística marítima desde hace 47 años y marca su trayectoria a través de la innovación y su actitud emprendedora, bajo la presidencia de Bayard Freitas Umbuzeiro Filho.

La empresa ha vivido muchos momentos críticos de la economía brasileña a lo largo de casi cinco décadas, siempre superando la adversidad, incluso enfrentándose a un mercado portuario altamente competitivo y con una fuerte presencia de capital internacional.

Con la visión de contribuir al desarrollo y progreso regional, siempre ha orientado sus acciones hacia la satisfacción del cliente, buscando la eficiencia, el mantenimiento de la calidad del servicio

y la preservación del medio ambiente.

Al concebir el PROYECTO SANTOS VIVO, la empresa utilizó su amplia experiencia en el sector portuario para dotar al Municipio de Santos de una infraestructura adecuada para el turismo receptivo en el segmento de cruceros marítimos.

La idea del proyecto surgió hace 20 años, pero su realización efectiva fue posible con la aprobación de una ley federal que permite la construcción de Terminales de Uso Privado vinculadas a las actividades portuarias.

Por ello, estructuró un proyecto que reúne la actividad de los cruceros marítimos con un amplio contexto turístico vinculado al Litoral Paulista, que forma parte del Estado de São Paulo, responsable de un tercio de la economía brasileña.





01

Misión

En nuestra empresa, trabajamos por el desarrollo y el progreso, con responsabilidad social y respeto al medio ambiente, buscando la satisfacción del cliente como resultado de la eficiencia y la rentabilidad.

02

Visión

Nuestra visión es contribuir al desarrollo del Comercio Exterior a través de la excelencia de los servicios. Creemos que ningún país se desarrolla sin inversión en infraestructura, tanto por parte de organismos públicos como de empresas privadas.

03

Valores

Mantener la integridad de la organización ofreciendo seguridad y credibilidad a la sociedad y actuando de forma competitiva, poniendo los principios éticos por delante.

Santos Vivo

PROYECTO SANTOS VIVO



TRANSBRASA
Transitária Brasileira Ltda.