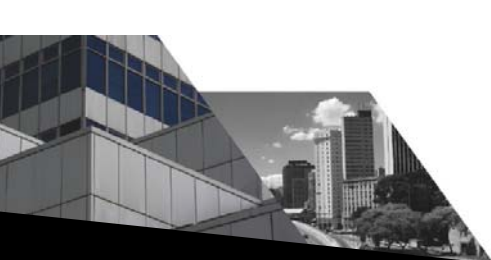
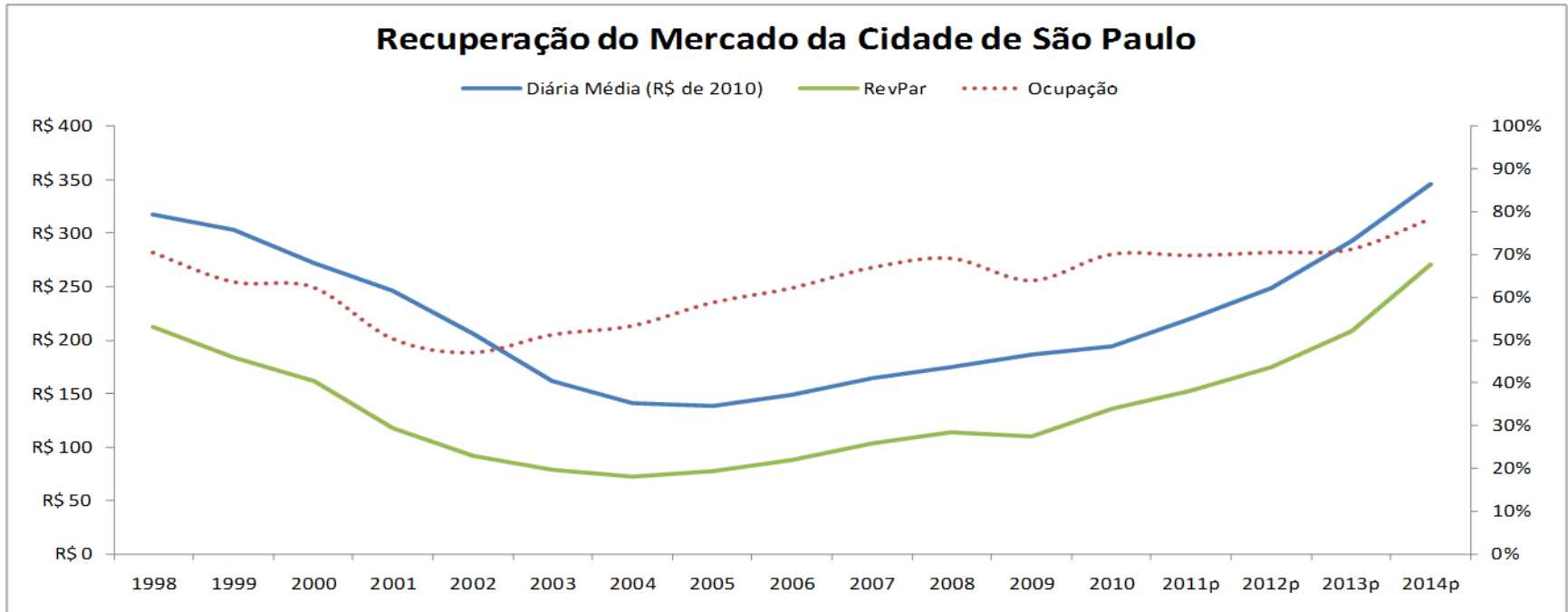


Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)

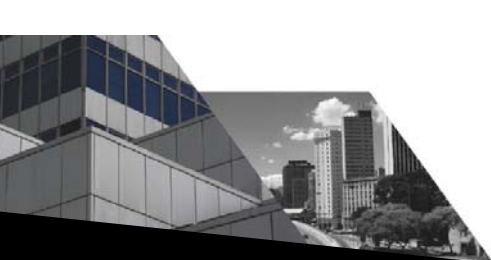
20 de Setembro de 2011
Diogo Canteras
(HotelInvest)



A Indústria Hoteleira é cíclica



“A hotelaria é cíclica. Períodos de desenvolvimento de novos hotéis são precedidos por períodos de estagnação”



Projeção de crescimento dos mercados urbanos

Mercado de São Paulo

- Ausência de hotéis em desenvolvimento atualmente
- Hotéis voltam a ser viáveis a partir de 2013, aproximadamente
- A partir de 2014, o crescimento da oferta passa a acompanhar a evolução da demanda (7%)

Ano	UHs no Mercado	Var. %	Novas UHs	Novos Projetos (200 UHs)	Volume de Investimento Previsto (R\$ milhões)
2011	39.693	0%	-	-	-
2012	39.693	3%	1.191	6	137,0
2013	40.884	6%	2.453	12	318,9
2014	43.337	7%	3.034	15	439,9
2015	46.371	7%	3.246	16	519,4
2016	49.617	7%	3.473	17	625,1
2017	53.090	7%	3.716	19	668,9
2018	56.806	7%	3.976	20	715,7
2019	60.782	7%	4.255	21	765,9
2020	65.037	7%	4.553	23	819,5

Mercado nacional

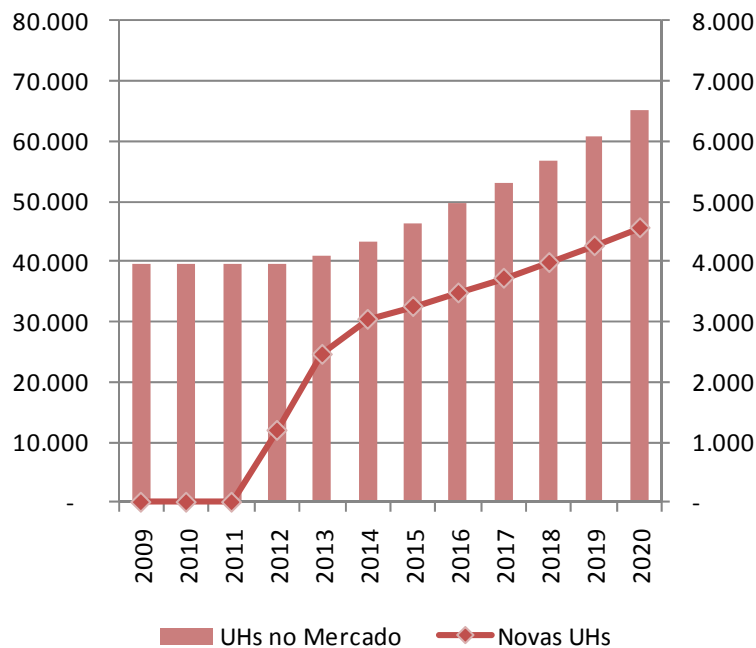
- Hotéis em desenvolvimento no interior e em outras capitais do país
- Crescimento robusto após 2013
- A partir de 2014, o crescimento da oferta passa a acompanhar a evolução da demanda (7%)

Ano	UHs no Mercado	Var. %	Novas UHs	Novos Projetos (200 UHs)	Volume de Investimento Previsto (R\$ milhões)
2011	309.060	3%	7.727	39	772,7
2012	316.787	4%	12.671	63	1.457,2
2013	329.458	6%	19.767	99	2.569,7
2014	349.225	7%	24.446	122	3.544,7
2015	373.671	7%	26.157	131	4.185,1
2016	399.828	7%	27.988	140	5.037,8
2017	427.816	7%	29.947	150	5.390,5
2018	457.763	7%	32.043	160	5.767,7
2019	489.806	7%	34.286	171	6.171,5
2020	524.092	7%	36.686	183	6.603,5

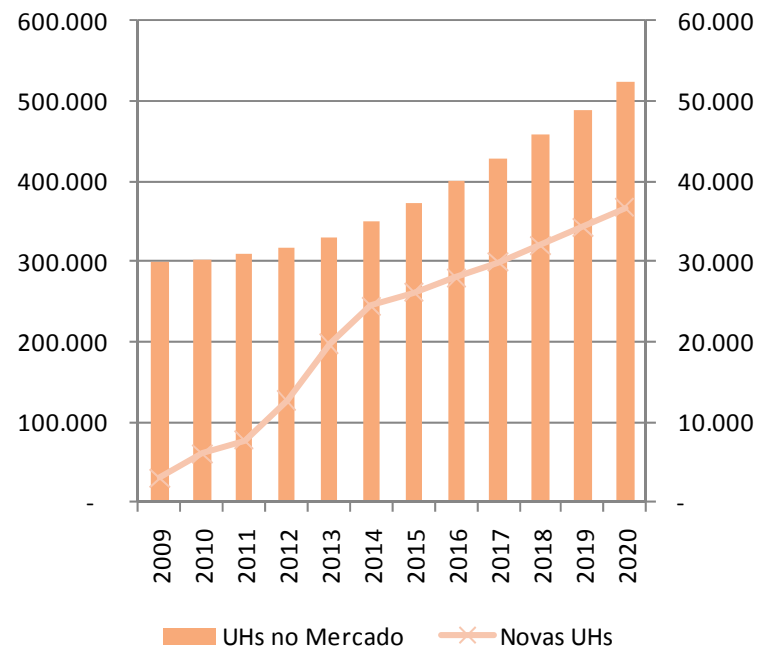


O Limiar de um novo ciclo de desenvolvimento

São Paulo

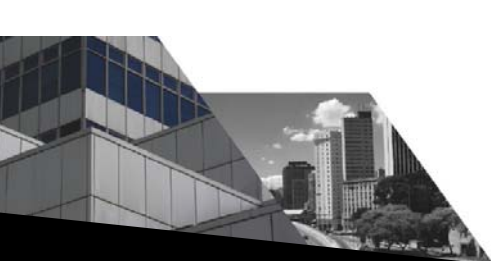


Brasil



Fontes de Recurso para os Novos Empreendimentos Hoteleiros

- Capital Próprio
- Empréstimo BNDES (Procopa)
- Fundos de Investimento
 - Fundos de desenvolvimento
 - Fundos de Renda
- Incorporação Imobiliária



Condo-Hotéis

Incorporação Imobiliária

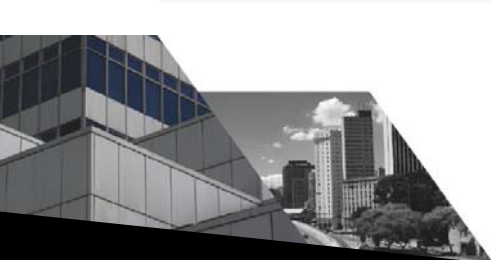
Os dois momentos do negócio:

1º Momento: Incorporação Imobiliária

- Players:
 - Incorporadora imobiliária
 - Operadora Hoteleira
 - Corretor Imobiliário
- Objetivo: o resultado da incorporação

2º Momento: Negócio Hoteleiro

- Players:
 - Operadora Hoteleira
 - Investidores
 - Hotel Asset Manager
- Objetivo: o resultado da operação hoteleira



Condo-Hotéis: IPOs sem CVM

“Felizmente, já vai longe o tempo das brigas intermináveis das Assembléias dos condo-hotéis. Hoje, a maioria dos mercados está se recuperando...”

“...aqueles investidores que nas assembléias quase chegavam às vias de fato com as operadoras hoteleiras estavam descontentes com o que? A resposta é óbvia: eles estavam descontentes com a **rentabilidade.**”

“... os condo-hotéis são equivalentes ao lançamento de empresas no mercado acionário (I.P.O.s – Initial Public Offering), mas sem a regulamentação e o controle da C.V.M. (Comissão de Valores Mobiliários).”

“Nos Estados Unidos a viabilização dos condo-hotéis passa, necessariamente, por um registro na SEC (Securities and Exchange Commission - o equivalente americano da nossa CVM). O condo-hotel nos Estados Unidos é de fato e de direito um produto de investimento, e a responsabilidade de quem o estrutura só termina com a entrega do produto de investimento completo, atingindo as expectativas que foram vendidas para os compradores. “



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



Objetivo: “Disponibilizar parâmetros, referências e procedimentos que permitam caracterizar, de maneira objetiva, o que é, na prática, um bom produto de investimento hoteleiro de base imobiliária.”



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



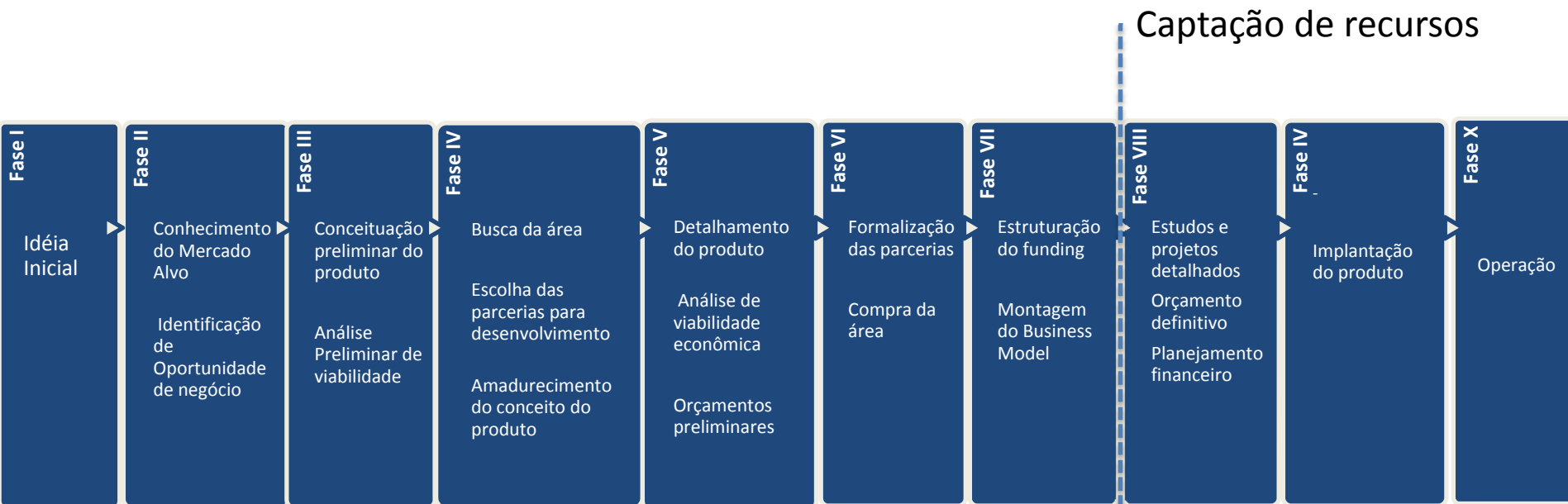
Abrangência: Hotéis de Investidores Pulverizados

- Lançamento Imobiliário
 - Condo-Hotéis (100% pool)
 - Apart-Hotéis (pool parcial)
- Fundo de Investimento Pulverizados (de hotéis)
- Outras estruturas possíveis, vendidas no mercado pulverizado

Tônica: o investidor pulverizado não é qualificado e precisa ser assistido e amparado. (hiposuficiente)



Momentos do empreendimento hoteleiro



Foco do Manual de Melhores Práticas



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



Principais Tópicos:

1. Estruturação do negócio:

- Desenvolvimento do conceito do produto hoteleiro e análise de viabilidade econômica (Metodologia do Appraisal Institute - USA)
 - Contratação da Operadora Hoteleira
 - Contratação do “Asset Manager” Hoteleiro
 - Desenvolvimento dos projetos
 - Parâmetros de rentabilidade
 - Estruturação legal do Empreendimento



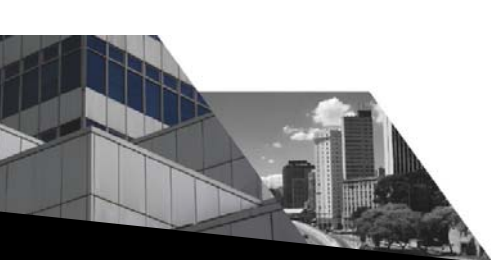
Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



Principais Tópicos:

2. Estratégia de comercialização

- Material de divulgação com foco no produto de investimento
- Treinamento específico das corretoras
- Informação clara de preço, contribuições adicionais e etc;
- Disponibilização do estudo de viabilidade



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



Principais Tópicos

Sobre a Responsabilidade das Partes:

- Incorporador Imobiliário ou “Developer”
- Operadora Hoteleira
- Consultor responsável pelo estudo de viabilidade
- Asset Manager Hoteleiro
- Bancos e Gestores de Fundos (para o caso de fundos de investimento)
- Empresas de comercialização responsáveis pelas vendas pulverizadas



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)



Conselho Consultivo:

Função: Acompanhar + difundir + atualizar o Manual de Melhores Práticas

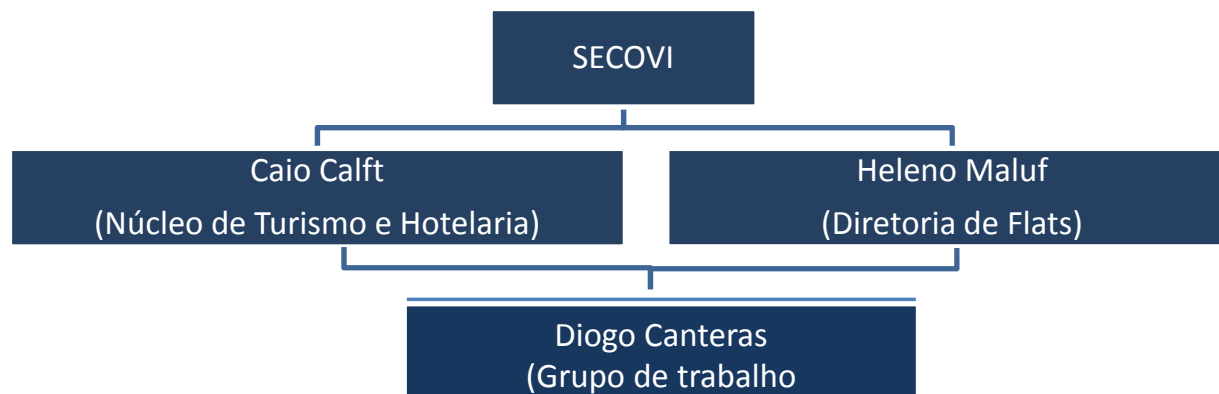
Composição:

- SECOVI - 3 conselheiros
- ABIH - 1 conselheiro
- FOHB - 1 conselheiro
- Consultorias Hoteleiras - 1 conselheiro
- Hotel Asset Manager - 1 conselheiro



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)

Grupo de trabalho:



Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados (H.I.P.s)

Grupo de trabalho:

- Alberto M. Ribeiro –Sol Brasil
- Ana Maria Biselli - Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB)
- Carlos Alberto Campilongo Camargo –Sol Brasil
- Carlos Alberto de Carvalho - Ábaco Hotelaria e Serviços S.A
- Fernando Zaccari - GJP Hotéis & Resorts
- Flávio Straus –Grupo Posadas
- Guilherme Terra - Advogado
- Jean-Urbain Hubau – Grupo Accor
- João Annunciato – Grupo Artrax
- Lucio Suriani - Grupo Concivil-Estanplaza
- Manuela Gorni - Jones Lang La Salle
- Márcia Rezeke - Advogada
- Maurício Bernardino –Associação Bras. de Indústria de Hotéis (ABIH)
- Nuno Constantino - Neoturis
- Rafael Guaspari - Atlantica HotelsInternational
- Ricardo Manarini - InterContinentalHotelsGroup (IHG)
- Ronaldo Albertino - Bourbon Hotéis & Resorts
- Virgílio Carvalho - Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares
- Viviene Boverio –Grupo Accor

