

Rede:



PLUS

COPACABANA
Design Hotel

INCORTEL – INCORPORAÇÃO E HOTELARIA

× EXPERTISE EM INCORPORAÇÃO HOTELEIRA

- + 28 anos de experiência no segmento de incorporação
- + Conceito diferenciado agregado aos seus produtos de alto padrão
- + Parceria com o grupo francês Accor:
 - × cerca de 1 mil unidades hoteleiras entregues
- + Parceria com Cyrela Brazil Realty:
 - × mais de 1 mil unidades residenciais no mercado capixaba
- + Em 2011 a Incortel Incorporações e Hotelaria se torna **Developer Exclusiva da Rede Best Western no Brasil**

Rede / Developer:

Participação:



INCORTEL - INCORPORAÇÃO E HOTELARIA

× PARCERIA COM A CYRELA BRAZIL REALTY



RESERVA
VERDE



Villaggio
MANGUINHOS



Grand Parc
Residencial Resort

Rede / Developer:

Participação:



INCORTEL – INCORPORAÇÃO E HOTELARIA

× PARCERIA COM O GRUPO FRANCÊS ACCOR



Ibis Aeroporto – Serra - ES



Alliance – Ibis e Fomule 1 – Rio de Janeiro - RJ



Mercure – Macaé - RJ



Formule 1 – Vitória - ES

Rede / Developer:

Participação:



INCORTEL - INCORPORAÇÃO E HOTELARIA

× LANÇAMENTOS BEST WESTERN



Best Western Linhares Design Hotel
Linhares - ES



Best Western Plus Pampulha Design Hotel
Belo Horizonte - MG

Rede / Developer:

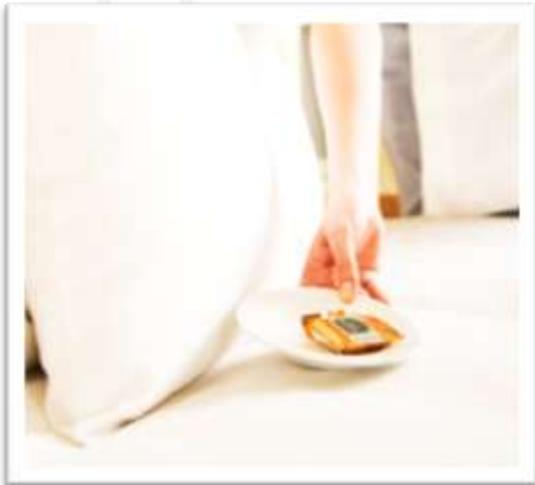
Participação:



INCORTEL – INCORPORAÇÃO E HOTELARIA

× PARCERIA COM A BEST WESTERN INTERNACIONAL

- + Responsável exclusivo pelo desenvolvimento em todo o Brasil da rede Best Western, a maior rede de hotéis do mundo.
- + Serviços incluindo consultoria, operação, montagem e asset management, entre outros.
- + Parceria local com o melhor da hotelaria global.



Rede / Developer:

Participação:



A MAIOR REDE HOTELEIRA DO MUNDO



× HOTELEIRO AJUDANDO HOTELEIRO

- + Mais de 65 anos de mercado;
- + Modelo de negócios consistente;
- + Marca com grande visibilidade no mercado global – o hotel passa a ter uma bandeira internacional, sendo reconhecido em todo o mundo;
- + Presença nos maiores mercados emissores da América do Sul, Europa e EUA
- + Maior programa de fidelidade da indústria hoteleira;
- + Melhor custo benefício – o valor investido na marca retorna em ações de marketing e vendas para os hoteleiros.

Rede / Developer:

Participação:



A MAIOR REDE HOTELEIRA DO MUNDO

× PRESENÇA NOS PRINCIPAIS MERCADOS EMISSORES

- + Maior rede de hotéis no Mundo
- + Maior rede de hotéis nos EUA (2.200)
- + Maior rede de hotéis na Europa (1.300)
 - + 200 hotéis na Oceania
- Mais de 100 hotéis na América Latina
- + 200 hotéis na Ásia e África



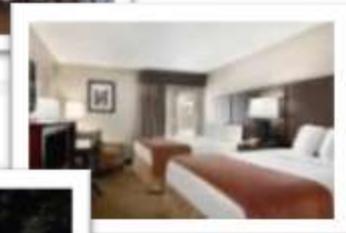
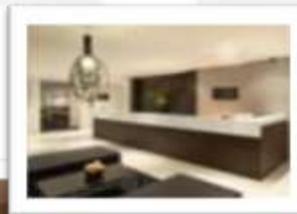
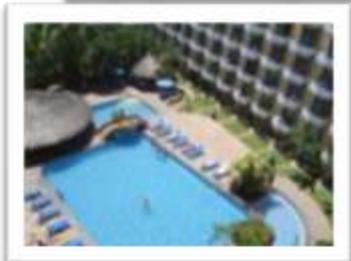
Rede / Developer:

Participação:



A MAIOR REDE HOTELEIRA DO MUNDO

× 03 categorias de hotéis:



PREMIER



CENÁRIOS – BRASIL

× ECONOMIA EM ALTA E EVENTOS INTERNACIONAIS

- + O Brasil passa por um momento mágico.
- + Agências internacionais de avaliação de riscos identificam a solidez do país e aumentam seguidamente a sua classificação.
- + A descoberta de grande quantidade de petróleo, na profundidade do pré-sal, é apenas um deles.
- + Grandes eventos como:
 - × Copa do Mundo 2014; e
 - × Olimpíadas de 2016 são indícios de progresso para o país.
- + As obras se multiplicam e a modernização da infraestrutura caminha a passos largos.
- + Essa é a hora certa para investir no promissor mercado brasileiro

Rede / Developer:

Participação:



CENÁRIOS – A HOTELARIA NO BRASIL



× PANORAMA MACRO

- + Turismo representa 3,6% do PIB brasileiro;
- + Demanda interna é responsável por 85% (Ministério do Turismo).
- + Cerca de 30 milhões de brasileiros das classes D e E passaram para a classe C, e isso aumentou a demanda turística. (Ministério do Turismo)
- + De janeiro a junho de 2011, o fluxo de passageiros em embarque e desembarque nos aeroportos brasileiros cresceu aproximadamente 19,74%, sendo que:
- + Fluxo doméstico: cresceu 19,93%, chegando a 77,2 milhões de pessoas;
- + Internacional: cresceu 18,07%, totalizando 7,8 milhões de passageiros (INFRAERO).

Rede / Developer:

Participação:



CENÁRIOS – A HOTELARIA NO RIO DE JANEIRO

× PLACAR DA HOTELARIA – RIO DE JANEIRO

- + Demanda adicional de 4.013 UHs, sendo **1.353 UHs** apenas na categoria Midscale (Best Western Plus), com projeção de taxa de ocupação de **84%** em 2015.

SUDESTE RIO DE JANEIRO	INFORMAÇÕES ANO BASE [PREMISSAS]				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL [UHs]	DEMANDA ATUAL [UHs]*	T.O. 2010	C.M.A.D	OFERTA ADICIONAL [UHs]	DEMANDA ADICIONAL [UHs]*	T.O. 2015
TOTAL	18.242	13.889	76%	5,2%	3.454	4.013	83%
ECONÔMICO	7.314	5.962	82%	4,1%	960	1.319	68%
MIDSCALE	6.084	4.479	74%	5,4%	864	1.353	84%
UPSCALE	4.844	3.448	71%	6,8%	1.630	1.341	74%

Rede / Developer:

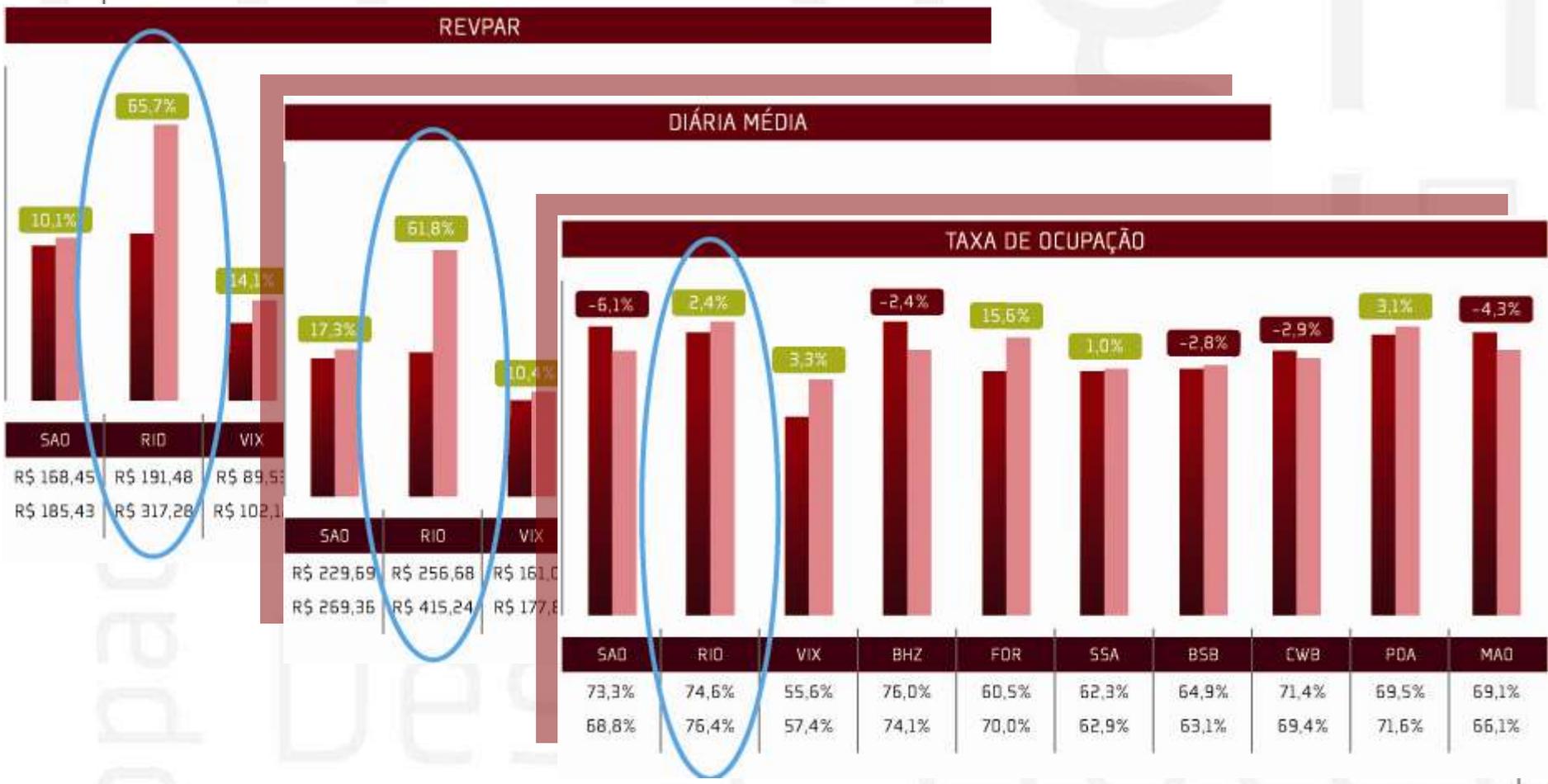
Participação:



UHs = Unidades hoteleiras;
T.O. = Taxa de Ocupação;
C.M.A.D. = Crescimento médio anual da demanda

CENÁRIOS – A HOTELARIA NO RIO DE JANEIRO

× TODOS os indicadores positivos e em crescimento



Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

+ **1-IMÓVEL JÁ ALUGADO:** Quando se adquire uma Unidade Hoteleira (Quarto ou cota) o proprietário não tem que se preocupar em alugar o imóvel e nem com as despesas de condomínio até que o imóvel seja locado. Após a entrega da obra, o imóvel entra em operação e o proprietário começa a receber os rendimentos. ***“Investir em hotelaria é ter rentabilidade sem preocupação”.***

+ **2-RENTABILIDADE ACIMA DA MÉDIA:** Imóveis residenciais rendem entre 0,4-0,5% a.m e os comerciais entre 0,5-0,7% a.m, enquanto os imóveis hoteleiros rendem entre 0,8-1,2% a.m após estabilizada a operação – rendimento 25-50% superior. ***“Investir em hotelaria é aumentar seu rendimento mensal”.***



Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

+ 2-RENTABILIDADE ACIMA DA MÉDIA:

Planilha comparativa - VALOR DO INVESTIMENTO X RETORNO

Valores e taxas	taxa	Periodicidade	Residencial	Comercial	Hotel
Valor do imóvel		única	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00
% recebido em locação		mensal	0,40%	0,60%	1,00%
Valor recebido		anual	R\$ 14.400,00	R\$ 21.600,00	R\$ 36.000,00
Taxa de administração do aluguel	10,0%	anual	R\$ 1.440,00	R\$ 2.160,00	Já descontado
Imposto de renda	27,5%	anual	R\$ 3.960,00	R\$ 5.940,00	Já descontado
Valor líquido		anual	R\$ 9.000,00	R\$ 13.500,00	R\$ 36.000,00
Retorno % sobre investimento		anual	3,00%	4,50%	12,00%
		mensal	0,25%	0,38%	1,00%

Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

- + **3-VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Quando deixamos um dinheiro em aplicação financeira, teremos um rendimento, mas o capital inicial continua o mesmo. Quando investimos em imóvel, o capital inicial também tem um ganho de valorização, além da renda. Ao investir em hotelaria (compra de quarto ou cota) você une um investimento de alto rendimento com o lastro imobiliário, ou seja, terá também a valorização do seu patrimônio. ***“Investir em Hotelaria é ter a garantia de um patrimônio seguro”.***
- + **4-IMÓVEL SEMPRE CONSERVADO E MODERNIZADO:** Para melhor atender aos clientes e manter a competitividade, os hotéis são sempre muito bem conservados e constantemente atualizados. E o que é melhor, o proprietário não investe mais por isso – o valor é descontado mensalmente da rentabilidade. Ou seja, ao contrário de imóveis comerciais e residenciais, que se desgastam com o tempo, o seu hotel estará cada dia mais valorizado. ***“ Investir em Hotelaria é ter um imóvel ainda***



Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

- + **5-RENDIMENTOS LIVRES DE TAXAS:** Quando se investe em hotelaria o rendimento mensal é líquido, ou seja, livre das taxas de administração, de reserva e reposição, etc, pois elas são previamente descontadas e recolhidas. Quando o empreendimento é comercializado com a venda de Cotas da SPE, até o imposto de renda é descontado. Ao contrário de imóveis comerciais ou residenciais alugados, onde o proprietário paga taxas de administração, impostos e taxas extras, mesmo com o imóvel locado. ***“Investir em Hotelaria é ter maior renda líquida”.***
- + **6-SEGMENTO HOTELEIRO EM FRANCA EXPANSÃO:** Com o aumento do turismo de negócios, a demanda crescente gerada pelas classes C e D, a hotelaria no Brasil cresce na casa de 7% ao ano e as diárias médias, mais de 15% em muitas capitais, especialmente no Rio de Janeiro. E deve crescer ainda mais com o crescimento da Indústria (Petróleo e Gás) e o advento de eventos internacionais importantes com a Copa do Mundo e as Olimpíadas. Assim, ao investir em Unidades Hoteleiras (quarto ou cota), você investe em um dos setores que mais crescem no país. Com isso, cresce a demanda, as diárias médias e o rendimento dos proprietários. ***“Investir em Hotelaria é fazer o seu investimento crescer junto com um dos setores mais promissores do momento”.***



Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

- + **7-SEM AS RESTRIÇÕES DA LEI DO INQUILINATO:** Não tenha preocupações com desocupação do imóvel, com o pagamento ou não do aluguel ou com a taxa de reajuste imposta por lei, como acontece com os imóveis comerciais ou residenciais. Investindo em unidades hoteleiras (quarto ou cota) a renda corrigida pelo valor da diária, normalmente muito acima do reajuste do aluguel, e quem repassa os rendimentos mensalmente é a operadora. **“Investir em Hotelaria é ter a sua renda garantida no final do mês”.**
- + **8-IMÓVEL COM A GRIFE DA MAIOR REDE HOTELEIRA DO MUNDO:** Ter um imóvel hoteleiro afiliado a uma rede internacional faz toda diferença, especialmente quando esta rede é a maior do mundo. Assim, o proprietário de um hotel da rede Best Western, está agregando ao seu patrimônio uma grife internacional e com isso mais valorização. **“Investir com a Best Western é ter o seu imóvel visível em qualquer lugar do mundo”.**



Rede / Developer:

Participação:



10 RAZÕES PARA SE INVESTIR EM HOTÉIS

- + **9-INVESTIMENTO COM GESTÃO PROFISSIONAL:** Para alugar um imóvel comercial ou residencial dependemos de uma boa administradora, que garanta que estejam em dia IPTU, SPU (se aplicável), Condomínio, etc., ou o imóvel é devolvido com taxas atrasadas que recaem sobre o proprietário. No investimento hoteleiro a operadora recolhe todos os tributos incidentes sobre o imóvel. ***“Investir em hotelaria é ter uma gestão profissional do seu patrimônio”.***
- + **10-INVESTIMENTO MONTADO E EQUIPADO:** Todos os hotéis serão entregues completamente montados e mobiliados, ou seja, prontos para a operação. Sem taxas extras. E toda montagem é supervisionada e recebida pela rede hoteleira, garantido que todos os investimentos necessários foram realizados pela Incorporadora. ***“Investir em hotelaria é não ter surpresa no futuro”.***



Rede / Developer:

Participação:



POR QUE BEST WESTERN?

× BEST WESTERN E HOTELARIA BRASIL X CONCORRÊNCIA

- + Menores taxas da bandeira aliadas a uma operação profissional focada em resultados e o compromisso com o investidor fazem com que as operações da Best Western sejam consideravelmente mais rentáveis do que a concorrência.
- + A seguir apresentamos comparativo de hotéis incorporados pela Incortel com bandeiras distintas e o resultado que estes mesmos hotéis teriam caso fossem da bandeira Best Western.

Rede / Developer:

Participação:



POR QUE BEST WESTERN?

× BEST WESTERN E HOTELARIA BRASIL X CONCORRÊNCIA

ACCOR vs. Best Western

Média Mensal

F1 (Pça Tiradentes)

	Accor	BW	Var. %
Ocupação	93,41%	93,41%	0%
Diária Média	170,96	170,96	0%
RevPAR	160	160	0%
Receita Bruta	1.363.498	1.675.734	23%
Resultado Operacional	708.686	835.328	18%
GOP	52%	50%	-4%
Distribuição p/ Apto.	1.933	2.655	37%

- × Considerando os mesmos parâmetros de ocupação e diária média atuais do Formule1 da Praça Tiradentes, o rendimento do investidor com a Best Western seria **37% superior!**

Rede / Developer:

Participação:



POR QUE BEST WESTERN?

× BEST WESTERN E HOTELARIA BRASIL X CONCORRÊNCIA

ACCOR vs. Best Western

Média Mensal

IBIS (Pça Tiradentes)

	Accor	BW	Var. %
Ocupação	81,91%	81,91%	0%
Diária Média	241,29	241,29	0%
RevPAR	198	198	0%
Receita Bruta	1.461.802	1.544.895	6%
Resultado Operacional	687.952	849.514	23%
GOP	47%	55%	17%
Distribuição p/ Apto.	2.914	4.342	49%

- × Considerando os mesmos parâmetros de ocupação e diária média atuais do IBIS da Praça Tiradentes, o rendimento do investidor com a Best Western seria **49% superior!**

Rede / Developer:

Participação:





PLUS
COPACABANA
Design Hotel

Rede / Developer:

Participação:



FICHA TÉCNICA



PLUS
COPACABANA
Design Hotel

- × Best Western Plus Copacabana Design Hotel
- × Rua Barata Ribeiro, nº 173 – Copacabana
- × Terreno: 468,84m²
- × Nº de pavimentos: 15, com 13 tipo
- × Nº de UHs: 121

Rede / Developer:

Participação:



LOCALIZAÇÃO



QUARTO



Rede / Developer:

Participação:



LOBBY



RICARDONASCIMENTO

Rede / Developer:

Participação:



RESTAURANTE



RICARDONASCIMENTO

Rede / Developer:

Participação:



POR QUE INVESTIR NO BEST WESTERN PLUS COPACABANA DESIGN HOTEL?

✘ Rentabilidade estimada para os primeiros 5 anos

BW PLUS COPACABANA	Orçamento - Resumo 05 anos						
	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Total	Média
Informações Gerenciais							
Taxa de ocupação	80%	81%	82%	83%	85%	82%	82%
Diária média	390	410	420	430	450	420	420
Receitas							
Diárias	13,779,480	14,667,197	15,210,426	15,762,489	16,893,113	76,312,704	15,262,541
Outras receitas	1,839,663	1,898,629	1,940,387	1,982,605	2,068,111	9,729,394	1,945,879
Total geral das receitas	15,619,143	16,565,825	17,150,813	17,745,093	18,961,223	86,042,097	17,208,419
Total das despesas	5,444,657	5,747,084	6,004,904	6,276,808	6,674,349	30,147,802	6,029,560
GOP (lucro operacional bruto)	10,174,486	10,818,741	11,145,909	11,468,286	12,286,873	55,894,295	11,178,859
GOP em % sobre receitas brutas	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Taxa de administração	1,017,449	1,081,874	1,114,591	1,146,829	1,228,687	5,589,430	1,117,886
Fundo de reserva patrimonial	203,490	324,562	334,377	458,731	614,344	1,935,504	387,101
Seguros, Impostos e outras taxas	30,903	33,052	35,349	37,806	40,435	177,545	35,509
Distribuição	8,922,644	9,379,253	9,661,592	9,824,919	10,403,408	48,191,815	9,638,363
Aptos	121	121	121	121	121	121	121
Distribuição Anual por apartamento	73,741	77,514	79,848	81,198	85,979	398,279	79,656
Distribuição Mensal por apartamento	6,145	6,460	6,654	6,767	7,165	33,190	6,638
Distribuição Mensal para 01 COTA	6,145	6,460	6,654	6,767	7,165	33,190	6,638
Distribuição Mensal para 0,5 COTA	3,073	3,230	3,327	3,383	3,582	16,595	3,319
Distribuição Mensal para 0,25 COTA	1,536	1,615	1,664	1,692	1,791	8,297	1,660

PREÇO DE VENDA - LANÇAMENTO



PLUS
COPACABANA
Design Hotel

PARCELA DA COTA	1 SINAL ATO	1 ÚNICA 30 DIAS	30 MENSALIS 1ª parcela em 01/01/2013 NOTA A/B	5 SEMESTRAIS 1ª parcela em 01/06/2013 NOTA A/B	PREÇO DE VENDA
01 COTA	65.000,00	65.000,00	13.000,00	28.000,00	660.000,00
0,5 COTA	32.500,00	32.500,00	7.000,00	11.000,00	330.000,00
0,25 COTA	17.500,00	17.500,00	3.500,00	5.000,00	165.000,00

Rede / Developer:

Participação:



POR QUE INVESTIR NO BEST WESTERN PLUS COPACABANA DESIGN HOTEL?

BW PLUS COPACABANA	
Ano 05	
Taxa de ocupação	85%
Diária média	450
Receitas	
Diárias	16.893.113
Outras receitas	2.068.111
Total geral das receitas	18.961.223
Total geral das receitas	18.961.223
Total geral das despesas	6.674.349
GOP (lucro operacional bruto)	12.286.873
GOP em % sobre receitas brutas	65%
Taxa de administração	1.228.687
Fundo de reserva patrimonial	614.344
Seguros gerais e responsabilidade civil	3.175
Distribuição	10.403.408
Aptos	121
Distribuição Mensal por apartamento	85.979
Distribuição Mensal por apartamento	7.165

- ✘ Rentabilidade estimada com a operação consolidada, referente a 01 COTA = 01

R\$ 660.000,00
(incluindo montagem)
Rendimento = 1,08%

Este documento não é nenhuma obrigação de rentabilidade e se trata de mera referência

Rede / Developer:

Participação:



POR QUE INVESTIR NO BEST WESTERN PLUS COPACABANA DESIGN HOTEL?

- × Rentabilidade estimada consolidada

SEM IPTU

SEM ITBI

SEM TAXA DE CONDOMÍNIO

SEM TAXA DE MOBILIÁRIO

SEM TAXA DE LIGAÇÕES

SEM IMPOSTO DE RENDA

**Rendimento = 1,08%
LÍQUIDO!**

Rede / Developer:

Participação:

