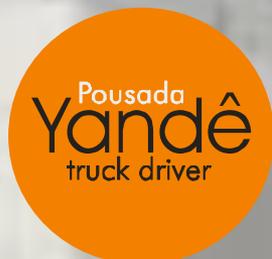


Hotéis Padronizados Brasil Corp



Pousada
Road Hotel



Hotel
Super econômico



Hotel
econômico



Business Hotel
completo



Hotel Residence
Longa estadia

HOTÉIS MODULARES FORMATADOS PARA O
MERCADO BRASILEIRO



BrasilCorp
PROJETOS & PARTICIPAÇÕES



BrasilCorp
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA



BrasilCorp
REAL ESTATE

Hotel Panamby – Guarulhos-SP



CONCEITOS

HOTÉIS MODULARES são estabelecimentos construídos a partir de uma “matriz” de *conceitos arquitetônicos e serviços* padronizados.

A **Brasil Corp** formatou cinco matrizes de hotéis modulares, trabalhando com variações da identidade mercadológica **Yandê**, criando uma rede de produtos capaz de atender com eficiência a necessidade de todos os segmentos do mercado brasileiro.

Os projetos arquitetônicos dos hotéis “formatados” pela **Brasil Corp** são extremamente eficientes, com baixos custos de implantação e operação, conseguindo maximizar os investimentos em produtos hoteleiros que respeitam todas as especificações de qualidade dos projetos mundiais quanto a conforto, variedade de serviços, logística operacional, controle, tecnologia hoteleira, racionalidade, segurança, marketing e sustentabilidade.

O diferencial dos hotéis da **Brasil Corp** é estar focado na rentabilidade do investidor, onde é ele quem decide quem são seus parceiros de desenvolvimento e é o mercado quem dita as regras de **formatação do empreendimento**, definindo um produto dimensionado conforme as necessidades regionais, diminuindo riscos e entregando uma taxa de retorno eficiente, sem o engessamento das franquias tradicionais.

IDENTIDADE MERCADOLÓGICA

O nome **Yandê** é a identidade dos hotéis pré-formatados da **BrasilCorp**.

É inspirado na palavra **íande**, do tupi guarani, que significa **você**, traduzindo a alma dos esforços da equipe de hotelaria da **BrasilCorp**, que é:

servir você

- **POUSADA Yandê Truck Driver Club** - Truck driver significa caminhoneiro em inglês. Hotel desenvolvido para motoristas profissionais
- **Hotel Yandê LOG** - Log, remete a logística. Hotel desenvolvido para viajantes a trabalho e famílias que precisam resolver a necessidade de hospedagem
- **Hotel Yandê JOB** - Job significa trabalho/serviço em inglês. Hotel desenvolvido para viajantes a trabalho e famílias que precisam resolver a necessidade de hospedagem.
- **Hotel Yandê BOSS** – Boss significa chefe em inglês. Hotel desenvolvido para viajantes executivos e famílias que se hospedam por opção.
- **Hotel Yandê FLAT** – Flat remete a apartamentos residenciais. Hotel desenvolvido para viajantes e pessoas que precisam se hospedar fora de casa por períodos longos.

Tecnologia **Brasil Corp**

A **Brasil Corp** formata equipamentos hoteleiros desde 1997

Nossa carteira de clientes abrange desde complexos empreendimentos hoteleiros a pequenas pousadas, das principais redes nacionais e internacionais até pequenos hoteleiros individuais, em metrópoles ou em vilarejos.

Criamos opções de produtos longamente estudados para o mercado brasileiro, onde o objetivo principal é atender com eficiência os usuários e **GERAR RENTABILIDADE E TRANQUILIDADE PARA OS INVESTIDORES.**

Providenciamos todas as fases: PLANEJAMENTO, DEFINIÇÃO DE PRODUTO, PROJETOS ARQUITETÔNICOS, ASSESSORIA JURÍDICA, ESTRATÉGIAS DE VIABILIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO FÍSICA, IMPLANTAÇÃO HOTELEIRA, MODELO DE GESTÃO, ADMINISTRAÇÃO E AUDITORIAS DE DESEMPENHO DE QUALIDADE E DE RENTABILIDADE.

O MERCADO HOTELEIRO

Oferecer hotéis de boa qualidade é essencial para a infraestrutura de qualquer cidade, principalmente daquelas que pretendem crescer.

O Brasil está em um ciclo de interiorização do desenvolvimento, promovendo o crescimento acelerado de cidades já estruturadas e surgindo, constantemente, novos polos econômicos e turísticos.

Existe uma carência enorme de equipamentos de hospedagem confiáveis no interior do Brasil, o que representa uma excelente oportunidade de empreender negócios rentáveis.

OBJETIVO **Brasil Corp**

Desenvolver empreendimentos **hoteleiros** rentáveis
com baixos riscos

ESTRATÉGIA

Produtos dimensionados conforme necessidades
mercadológicas, baixos custos de implantação e
racionalidade operacional

O NEGÓCIO HOTELEIRO

O PLANEJAMENTO é a principal fase do negócio, pois permite a avaliação de mercado, formatação do produto ideal e análises de viabilidade técnica e econômica, permitindo a tomada de decisão de continuidade do projeto enquanto investimento econômico.

O fluxo permanente de diferentes públicos dentro de uma região sugerem a necessidade da oferta de diferentes serviços, daí a pré-formatação de diferentes produtos hoteleiros.

Conforme os estudos de viabilidade mercadológica, técnica e econômica, um município poderá absorver diferentes meios de hospedagem, diluindo investimentos e aumentando o público.

Por se tratar de um investimento em parceria, a decisão de implantação só ocorrerá com a anuência de todas as partes.

VANTAGENS DE PROJETOS MODULARES

- Projetos experimentados, desenvolvido por especialistas
- Maior rentabilidade do capital investido, e, conseqüentemente, menor pay back
- Menores riscos: Relação produto \ investimentos \ custos \ receitas
- Menor prazo de implantação e início das operações
- Viabilização conforme o perfil do grupo incorporador
- Modelo de gestão focado no investidor
- Baixos custos de formatação com participação efetiva da **Brasil Corp**
- Liberdade para escolha de projetistas, arquitetos, decoradores e fornecedores sugeridos pelo investidor
- Liberdade para escolha da administradora ou auto gestão
- Maior poder de negociação na aquisição de uso de marca, passando da condição de comprador de “pacote” para a de vendedor de rentabilidade

CONFIABILIDADE



Reconhecimento de marca, elementos físicos padronizados, cores marcantes da fachada do prédio e selo de assinatura **Brasil Corp** contribuem para o reconhecimento de Hotel com garantia de infra estrutura de qualidade, hospedagem confortável, confiabilidade de serviços e, principalmente, credibilidade de investimento.

SEGMENTAÇÃO DE MERCADO

PARA CADA ENDEREÇO, UM PERFIL DE MERCADO, UM PRODUTO HOTELEIRO

Criamos 5 perfis de meios de hospedagem que poderão receber módulos de composição do *produto hoteleiro* conforme as características específicas para cada mercado.





Pousada Yandê Truck Driver Club

Formatada inicialmente para um complexo de logística de transporte, é ideal para a recuperação física e psicológica de motoristas em seus horários de repouso.

Possui quartos básicos com 17,3m², com "lay out" inovador, confortáveis, com excelente cama e banho. Apesar de ser extremamente econômica, oferece o diferencial de área de convívio com piscina, sala de jogos e vídeo, auxiliando no bem estar dos motoristas, ratificando o conceito de clube, buscando a fidelidade dos usuários.

Capaz de Interagir com programas de Recursos Humanos de empresas de transporte credenciadas, agregando suas ações individuais nas operações cotidianas remotas de seus funcionários.

Possui baixos custos de implantação e operação.

O projeto prima para a autossuficiência de energia, reuso de água, compostagem de resíduos orgânicos e reciclagem de rejeitos recuperáveis.

Estimativa de investimentos: R\$ 48.000,00 por unidade habitacional

Quantidade mínima de unidades habitacionais: 100 uhs

Meta de Taxa Interna de Retorno: 20% aa*

Diária média: R\$ 110,00*



Hotel Yandê LOG - Super Econômico

Ideal para ser instalado junto a estabelecimentos que ofereçam serviços de alimentos e bebidas, como shoppings, postos de abastecimento com serviços, centros comerciais ou outro qualquer que garanta serviços de alimentação a longo prazo, em horário amplo, pois seus serviços de alimentos e bebidas são oferecidos somente por "vend machines" de auto serviço para abastecimento das geladeiras dos apartamentos.

Possui apartamentos simples, com 19,2 m², porém confortáveis e funcionais.

É formatado para atender viajantes a trabalho, como: profissionais liberais, empresários médios, técnicos, representantes comerciais, autônomos e viajantes que buscam baixo preço com segurança.

Estimativa de investimentos: R\$ 55.000,00 por unidade habitacional

Quantidade mínima de unidades habitacionais: 140 uhs

Meta de Taxa Interna de Retorno: 23% aa*

Diária média: R\$ 140,00*



Hotel Yandê JOB – Econômico

Ideal para destinos de negócios, como cidades economicamente ativas, distritos industriais, parques temáticos, aeroportos, portos, confluências intermodais, outlets, destinos consolidados ou outros quaisquer que tenham sinergia com a demanda por hospedagem de baixo custo e alto giro.

Possui apartamentos simples, com 19,2 m², coffe shop e restaurante com serviços essenciais.

Formatado para atender profissionais liberais, funcionários de empresas conveniadas, funcionários que recebem diárias fixas, participantes de eventos e congressos, estudantes, casais jovens, funcionários públicos, grupos, turistas de lazer, compras ou em tratamento de saúde, famílias e viajantes a trabalho

Estimativa de investimentos: R\$ 90.000,00 por unidade habitacional

Quantidade mínima de unidades habitacionais: 145 uhs

Meta de Taxa Interna de Retorno: 23% aa*

Diária média: R\$ 180,00*



Hotel Yandê Boss – Business Completo

Ideal para mercados com carência de hotel de padrão superior, confortável, com restaurante, infra estrutura para eventos, piscina e health club, porém sem luxos supérfluos.

Possui apartamentos completos com 26,5 m²,

Formatado para atender hóspedes executivos e famílias de classe média, tripulações, "over booking", profissionais liberais autônomos, executivos de empresas conveniadas, executivos de multinacionais, participantes de eventos, treinamentos, funcionário em visita à matriz ou filial, negociantes, fornecedores, auditores, advogados, consultores, prestadores de serviços técnicos, clientes e funcionários de empresas do entorno, turistas de lazer, viajantes de classe média.

Estimativa de investimentos: R\$ 115.000,00 por unidade habitacional

Quantidade mínima de unidades habitacionais: 168 uhs

Meta de Taxa Interna de Retorno: 24%*

Diária média: R\$ 350,00*



Hotel Yandê FLAT - Residence

Ideal para destinos de negócios permanentes, distritos industriais, multinacionais de grande porte, hidroelétricas, laboratórios, empresas petrolíferas, portos, aeroportos, centros urbanos consolidados, universidades, ou outros quaisquer que tenham sinergia com a demanda por hospedagem de longa estadia Possui apartamentos modernos com 32m², 32,4m² ou 38,7m² todos com três ambientes, capaz de receber visitas sem perder a privacidade.

Oferece serviços completos de alimentos e bebidas, área de lazer com piscina, serviços de concierge,

Formatado para atender Profissionais liberais autônomos, tripulações, funcionários de empresas com matriz no exterior, pesquisadores, engenheiros e especialistas de Implantação de projetos e processos, executivos de multinacionais, pessoas em período de separação de corpos, casais jovens, casais idosos, estudantes, solteiros, políticos, funcionários do estado, executivos de estatais, militares, adidos internacionais, diplomatas, advogados, companhias aéreas, enfim, pessoas que precisam de hospedagem por médias temporadas.

Estimativa de investimentos: R\$ 140.000,00 por unidade habitacional

Quantidade mínima de unidades habitacionais: 90 uhs

Meta de Taxa Interna de Retorno: 25%

Diária média: R\$ 200,00

EXPECTATIVAS DE RETORNO

- MERCADO BRASILEIRO DE HOSPEDAGEM DE NEGÓCIOS EM ENDEREÇOS COM DEMANDA COMPROVADA, CONSIDERANDO PRODUTOS DIMENSIONADOS ESPECIFICAMENTE PARA CADA ENDEREÇO E SEM CUSTOS IMOBILIÁRIOS REMUNERAM ENTRE 20 A 30% A.A. O CAPITAL INVESTIDO.

PARCERIA ENTRE O INVESTIDOR & A **Brasil Corp**

A **Brasil Corp** formatou 5 opções de empreendimentos hoteleiros capaz de atender os segmentos mais rentáveis da hotelaria nacional, com instalações verticais ou horizontais, em destinos de negócios ou de lazer, para segmentos econômicos ou sofisticados, para curta ou longa estadia, sempre com produtos altamente competitivos e rentáveis.

O objetivo é disponibilizar o produto hoteleiro mais adequando às particularidades de cada mercado, de forma ágil e segura, proporcionando aos usuários uma solução de hospedagem de qualidade e aos investidores, a melhor rentabilidade.

Em uma parceria que preza o comprometimento com os resultados, a **Brasil Corp** cobra somente o estudo mercadológico inicial para tomada de decisão de continuidade do investimento. Para as demais fases oferece a opção de permuta, obtendo em contrapartida, 10% das cotas societárias de cada hotel, enfatizando assim o compromisso com investimentos e produtividade de longo prazo.

Estão inclusos na permuta os royalties de uso das bandeiras, suas plantas modulares , e a coordenação de todas as fases de Planejamento, Projetos e Implantação dos hotéis.

A gestão dos hotéis também ficará a cargo da **Brasil Corp**, sendo remunerada somente com prêmios de resultado e lucratividade.

INVESTIMENTO – PROJETOS & PARTICIPAÇÕES

Em contrapartida a transferência de tecnologias e trabalhos de implantação o investidor pode optar pela **Remuneração de Honorários de cada Fase** ou pela **Parceria de Desenvolvimento**, nas seguintes condições

1. PARCERIA DE PLANEJAMENTO, PROJETOS, IMPLANTAÇÃO:

Neste modelo, a **Brasil Corp** não cobra **Royalties** e oferece descontos e gratuidades nas fases de planejamento e implantação, assumindo os riscos como sócio investidor, tendo em contra partida uma participação de **10% das cotas do empreendimento**, ratificando o compromisso no sucesso de longo prazo.

1.1. ESTUDOS DE AVALIAÇÃO DE MERCADO, VIABILIDADE TÉCNICA, LEGAL, OPERACIONAL E ECONÔMICA.

Única fase em que a BRC não participa integralmente do risco

Honorários de R\$ 65.000,00

1.2. SELEÇÃO DE MARCA, CONCEITOS, DIMENSIONAMENTO, FORMATAÇÃO DO PRODUTO IDEAL:

Investimento BRC

1.3. PROJETO ARQUITETÔNICO PRELIMINAR:

Custos do Arquiteto Indicado pelo empreendedor

Diretrizes de projeto: Investimento BRC

- 1.4. ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA:
Custos do Escritório de Advocacia indicado pelo empreendedor
Assessoria: Investimento BRC

- 1.5. CUSTOS DE LICENÇAS, APROVAÇÕES LEGAIS, INCORPORAÇÃO, ENGENHARIA SOCIETÁRIA:
Custos do Empreendedor
Assessoria: Investimento BRC

- 1.6. PROJETO ARQUITETÔNICO EXECUTIVO:
Custos do Arquiteto Indicado pelo empreendedor
Auditoria de projeto: Investimento BRC

- 1.7. ESTRUTURAÇÃO DE VIABILIZAÇÃO ECONÔMICA E FUNDING:
Custos do empreendedor
Assessoria: Investimento BRC

- 1.8. PROJETO DE DECORAÇÃO DE INTERIORES:
Custos do decorador Indicado pelo empreendedor
Assessoria: Investimento BRC

- 1.9. RELAÇÃO DE NECESSIDADES E DIMENSIONAMENTO DE FF&E:
Investimento BRC

- 1.10. PLANO DE IMPLANTAÇÃO FÍSICA HOTELEIRA:
Investimento BRC

1.11. SELEÇÃO DE FORNECEDORES DE FF&E E GERENCIAMENTO DE COMPRAS:

Investimento BRC

1.12. COORDENAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO HOTELEIRA:

Investimento BRC

1.13. SELEÇÃO E NEGOCIAÇÃO COM ADMINISTRADORA (SE FOR O CASO):

Investimento BRC

1.14. Acompanhamento de “soft opening”:

Investimento BRC

1.15. ROYALTIES

Incluído *na* participação da distribuição de lucros, conforme a permuta de serviços em 10% das cotas de integralização do capital inicial.

2. Royalties e Serviços Técnicos de Planejamento, Projetos e Implantação

Para cada fase serão estipulados honorários conforme o mercado e o tipo de hotel a ser desenvolvido.

* FF&E = Furniture, Fixture and equipments / móveis máquinas e equipamentos

GESTÃO: ROYALTIES, CONTROLE DE QUALIDADE E DESEMPENHO

ROYALTIES

A **Brasil Corp** cobrará uma taxa de 0 a 15% do Lucro Operacional Bruto Ajustado (depois de abatido os impostos sobre faturamento) no fechamento do período fiscal mensal, conforme opção de parceria.

AUDITORIA DE DESEMPENHO MENSAL

A **Brasil Corp** cobrará uma taxa mensal de 6 Salários Mínimos da categoria de HBR&S vigente no município de operação do hotel para auditar o desempenho operacional e financeiro, sugerir ajustes e providencias. Auditoria mensal remota.

AUDITORIA ANUAL DE QUALIDADE E ATUALIZAÇÃO DE PRODUTO

A **Brasil Corp** cobrará uma taxa de 50% do valor do salário mínimo vigente por unidade habitacional, uma vez por ano, na data de aniversário de abertura do hotel, para visita técnica, relatório de adequação e possíveis atualizações de instalações físicas e FF&E.

Na Auditoria Anual será conferido o selo de qualidade **Brasil Corp** a todo hotel que atingir a grau de eficiência de qualidade de serviços e produtividade; e retirado quando não atingir as metas estabelecidas, podendo ser descredenciado da filiação **Brasil Corp**.

ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA

A **Brasil Corp** assumirá a administração efetiva do hotel ou providenciará a seleção, contratação e supervisão de terceiro sob sua responsabilidade.

A fim de enfatizar o compromisso permanente de sucesso da operação hoteleira a administradora será remunerada somente com percentuais de produtividade, cobrando **15% do Lucro Operacional Bruto Ajustado** no final de cada período mensal.

ROTEIRO DE IMPLANTAÇÃO

PLANEJAMENTO

Estudo de Sensibilidade
Mercadológica
Análise de Viabilidade
Técnica e Operacional
Definição de Produto
Estudo de Viabilidade
Econômica Preliminar
Projetos Preliminares

PROJETOS

Projetos de
Engenharia e
Arquitetura
Projeto de dotação
de equipamentos
operacionais
Projeto de
Decoração

VIABILIZAÇÃO

Ajustes de
Orçamentos e Análises
Financeiras
Identidade
mercadológica e
modelo de gestão
Estratégia de
viabilização, “funding”,
Incorporação

IMPLANTAÇÃO

Implantação Física /
Construção
Implantação Jurídica,
Contratos e Registros
Legais
Implantação Hoteleira
Pré-Operação,
Implantação
Administrativa e
Operacional
O & M, Recrutamento
e Seleção, Terceiros,
Treinamento
Abertura

Minimizando Riscos – Maximizando Lucros

MERCADO, RESTRIÇÕES LEGAIS E OPERACIONAIS

- Endereços com demanda reprimida e/ou tendências de crescimento efetiva
- Viabilidade Legal : ambiental, zoneamento, plano diretor municipal
- Viabilidade Operacional : mão de obra , fornecedores, acessos
- Incentivos locais
- Localização, acessos, suprimentos.

PRODUTO / INVESTIMENTO

- Dimensionado conforme o mercado – Tamanho e “mix” de Serviços
- Custos de Implantação racionais – Projeto, Parceiros de implantação e Gestão
- Logística operacional eficiente
- Custos do Terreno
- Modelo de viabilização racional priorizando os resultados do investidor final
- Custos de Incorporação, captação, construção civil
- Modelo de Gestão com foco nos resultados

OUTRAS OPCÕES DE INVESTIMENTO

Para investidores individuais, a **Brasil Corp** inova mais uma vez, oferecendo a opção de formação de grupos de investimentos conforme a capacidade e interesses de cada um.

De acordo com as características dos investidores e interesses do grupo empreendedor, podemos optar por diferentes estratégias de viabilização, entre elas:

GRUPO FECHADO DE INVESTIMENTO

A formação de GRUPOS DE PARTICIPAÇÃO EM EMPREENDIMENTOS da **BrasilCorp** é uma estratégia de viabilização de novos projetos a partir da formação de um **fundo de investidores de pequeno e médio porte** que procuram rentabilizar seus investimentos a partir de atividades produtivas planejadas, capazes de oferecer:

- Lucratividade maior que aplicações financeiras tradicionais;
- Formação de Patrimônio Imobiliário;
- Não pagamento de custos financeiros;
- Baixo grau de risco;
- Alternativa de captação de negócios no próprio ramo de atividade do investidor
→ no caso de construtoras ou empresas fornecedoras;
- Abertura de novos mercados;
- Diversificação de sua área de atuação;
- Alternativa para fundo previdenciário individual.

Trata-se da criação de um fundo de investimento em um projeto específico, previamente definido, onde os participantes se comprometem a integralizar o capital necessário para lançamento do empreendimento conforme sua capacidade de investimento.

CAPITAL PRÓPRIO

Para investidores individuais ou grupo de investidores, através de capital próprio.

CAPTAÇÃO IMOBILIÁRIA

É o conceito mais usado em grandes centros, porém com grandes incertezas para os investidores finais.

Através de incorporação específica, onde se busca a diluição dos riscos e um retorno imobiliário de curto prazo, são os ditos "Flats", onde se forma um condomínio com o propósito específico de exploração hoteleira, promovendo a venda de unidades habitacionais.

É a estratégia mais rentável para incorporadores imobiliários e com grande aceitação no mercado de varejo para cidades médias e grandes.

Para os investidores, há o inconveniente dos custos dos incorporadores, construtores, vendedores imobiliários e marcas que geralmente dão "suporte" técnico e comercial aos lançamentos, além da falta de compromisso futuro, já que os responsáveis pelo lançamento imobiliário não permanecem na administração do empreendimento.

FINANCIAMENTO

Existem linhas de crédito subsidiado para o segmento hoteleiro através de repasses do BNDES, caracterizando a melhor fonte nacional de “funding”.

Apesar de oferecer um dos custos de financiamento mais barato do Brasil, a necessidade de avaliações aprofundadas em cada empreendimento é de vital importância para a segurança da operação.

Muitos municípios, em todo o país, oferecem incentivos para instalação de equipamentos hoteleiros e de turismo.

SECURITIZAÇÃO

Para empreendimentos de grande porte ou rede de hotéis, podemos optar por estratégias de viabilização através do lançamento de papéis, debêntures – ou abertura do capital de investimento, visando a participação de sócios minoritários e grandes grupos de investimento, como entidades de previdência privada, entre eles:

Fundos de investimento imobiliário

Debêntures de Participação nos Lucros

Debêntures Imobiliárias

Lançamento de ações ou quotas de participação

COTAS DE PARTICIPAÇÃO

Produtos hoteleiros e de turismo constituem uma alternativa de investimento muito relevante para empresas de participação, pois oferecem segurança e uma rentabilidade capaz de remunerar satisfatoriamente seus sócios, garantindo uma renda de longo prazo, além de constituir um investimento com resíduo imobiliário real.

Por não absorver custos financeiros, esta alternativa oferece uma remuneração muito atraente para seus investidores.

Para investimentos em rede, a opção de construir hotéis menores em localidades diferentes permite a diluição dos riscos pela descentralização dos investimentos, assegurando uma participação mercadológica regional dinâmica.

As cidades preferenciais são centros industriais e turísticos que apresentam índices de desenvolvimento acima da média regional, possuem características de polos econômicos e apresentam carência de hotéis de padrão confiável.



Fotos do
Hotel Panamby
Guarulhos-SP

Projeto: Construtora Conspac / BRC





HOTELARIA – TURISMO - ENTRETENIMENTO



www.brasilcorp.com