

Plano de Negócio

MATERIAL PARA TREINAMENTO
(Dados e informações poderão ser alterados)

SMART4
• *hotel* • *long stay* • *residence* • *mall*

	<i>O Projeto</i>	04
	<i>Cenário Econômico</i>	06
	<i>A Demanda</i>	08
	<i>Concorrência</i>	10
	<i>Estratégia Comercial</i>	11
	<i>Operação</i>	12
	<i>Rentabilidade</i>	14
	<i>O Empreendedor</i>	15

*Agora você será
surpreendido pelo*

4



SMART4

• hotel • long stay • residence • mall

O Primeiro Hotel de Águas Claras.

Realizar o primeiro hotel em Águas Claras, com a versatilidade de ser utilizado também para estadias longas ou residência, tudo em cima de um Mall organizado e moderno.

O **Smart4** será inserido na categoria econômica, que caracteriza-se por apresentar tarifas reduzidas e ainda oferecer qualidade e conforto nas instalações, tudo isso com baixos custos operacionais que melhoram a rentabilidade do investidor.

O Empreendimento 4 em 1



Hotel Econômico

Suítes de luxo e serviços de qualidade a preços econômicos tornam o Smart4 uma das melhores opções de hotelaria da cidade.

* Para esta opção, o investidor adquire uma unidade “Hotel” e passa a participar do Pool do Hotel.



Long Stay

Suítes mobiliadas e padronizadas para atender a demanda por hospedagem de longos períodos, com todos os serviços oferecidos pelo hotel. Uma opção de moradia rápida, prática, confortável e sem burocracia.

* O investidor adquire uma unidade “Residence” e participa do Pool do Residence.



Residence

Desenvolvido para quem quer morar e usufruir de todo conforto e privilégio oferecido por um hotel e um Mall.

* Nesta modalidade, o investidor adquire uma unidade “Residence” e não participa do Pool.



Mall

Um conjunto de lojas organizado, que trará diversos serviços, além de uma inédita praça gourmet.



Cenário Econômico

Dentro de um cenário econômico nacional jamais visto, o Brasil vive um momento de crescimento, e desenvolvimento acelerado, que é demonstrado pelos crescimentos das cidades, do comércio, da indústria, dos serviços e dos transportes. E nesta nova realidade, o setor hoteleiro vem sendo uma das atividades de maior crescimento apresentando constante aumento de ocupação e tarifas.



Copa do Mundo de 2014.



Olímpiadas Rio 2016.



O país na rota dos grandes shows e eventos.



Brasil, a sétima economia do mundo.



Autossuficiência em petróleo.



*BRIC (Brasil, Rússia, Índia e China)
Países em destaque no crescimento econômico mundial.*



Transporte aéreo em expansão.







A Demanda

O Smart4 localiza-se na cidade de Águas Claras e está apenas a 1,5 km do setor hoteleiro de Taguatinga. Tem um potencial de atender diretamente uma população de mais de 500.000 habitantes previstos até 2014 nestas duas cidades. Também será o hotel com melhor custo-benefício para atender o Plano Piloto.



Águas Claras

Imagem aérea de Águas Claras



População aproximada de 150.000 habitantes.



Previsão de mais de 250.000 em quatro anos.



Cidade que mais cresce no Centro Oeste.



A segunda maior renda per capita do Distrito Federal.






Dois grandes shoppings, faculdades, hipermercados, bancos e edifícios comerciais.

Taguatinga



Imagem aérea de Taguatinga



-  **Uma das regiões mais ricas do DF.**
-  **Futuro Centro Administrativo do GDF.**
-  **Polo de atração das cidades próximas como Ceilândia e Samambaia.**
-  **População de 250 mil habitantes.**

Plano Piloto



Imagem aérea do Plano Piloto

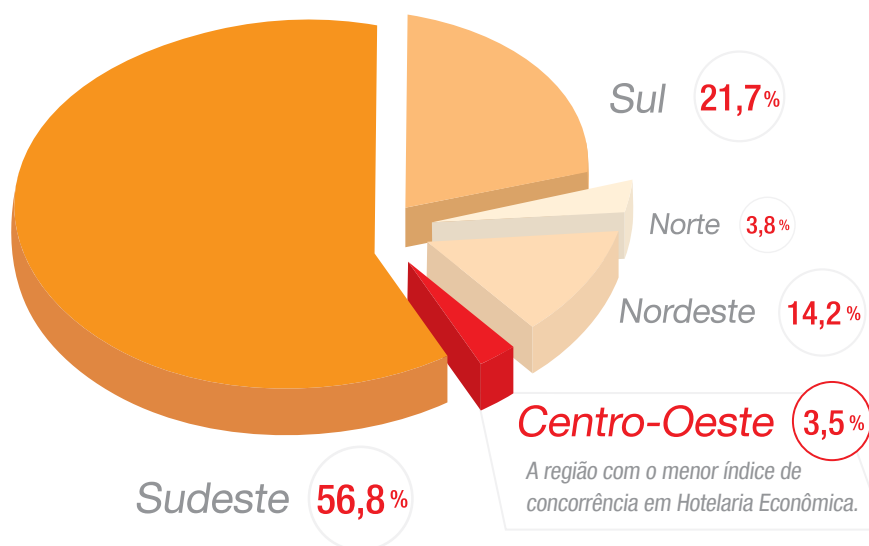
A localização estratégica em Águas Claras tem a facilidade de transportes e vias expressas. O rápido acesso ao Plano Piloto, por meio de vias expressas, torna o Smart4 um dos hotéis com melhor custo-benefício para atender a demanda de Brasília.

-  **Centralização do Poder Brasileiro: ministérios, Senado Federal, Câmara dos Deputados, sede de grandes instituições públicas e manifestações populares.**
-  **O Centro de Convenções e o futuro Estádio Nacional de Brasília trará ao Plano Piloto os maiores eventos e shows realizados no Brasil.**

Existe pouca concorrência nesta região, pois Águas Claras não possui nenhum hotel, e Taguatinga, que absorve a maior demanda, possui apenas dois hotéis de rede, diversas pousadas e hotéis de pequeno porte. Já em Brasília, não existe nenhum hotel de categoria econômica.



Oferta atual da Hotelaria Econômica (UHs) por região do país



Fonte: Embratur



Resumo da concorrência

TAGUATINGA	HOTÉIS REDE	HOTÉIS PEQ. / POUSADAS
QUANTIDADE	Apenas 2	Diversos
TARIFA MÉDIA HOTEL	R\$ 180,00	R\$ 130,00
TARIFA MÉDIA MENSALISTA	R\$ 2.500,00	R\$ 1.500,00
OCUPAÇÃO	Alta	Média
QUALIDADE QTOS.	Excelente	Média/baixa
ADMINISTRAÇÃO	Profissional	Familiar

Fonte: estudo realizado em hotéis e pousadas na região administrativa de Taguatinga em Maio de 2011. Os dados demonstrados nesta tabela podem sofrer variações.



Estratégia Comercial

A estratégia é apresentar um novo conceito de hotel com administração profissional, suítes de luxo à preços econômicos no sentido de conseguir altas taxas de ocupação e alta rentabilidade.



Administração inteligente:

Baixo custo operacional garantido*.



Suítes de luxo:

Cama Queen Size (ou 2 de solteiro), TV LCD 32”, sala e cozinha.



Tarifas econômicas:

Atrair alta taxas de ocupação.



Localização:

Nobre, segura e em frente ao metrô.



Mall integrado:

Serviços e diversas opções de alimentação.



Ferramentas de reservas



Site moderno, jovem, prático e fácil: www.smart4.com.br.



Banner nas fachadas indicando tarifas atrativas.



Convênio com agências de turismo.



Marketing direto, internet e eventos.

* Custo garantido contratualmente com a Nova Administradora.



Operação



A operação do hotel funcionará por meio dos princípios do **Smart4**:



Baixíssimos custos operacionais.



Serviços de qualidade com soluções.



Administração moderna e inteligente.



“No check-out”

A ausência de check-out garante a facilidade e rapidez na saída do hóspede, com redução do custo operacional do hotel.



Conveniência

Várias opções em alimentação diversificada e bebidas à disposição na recepção do Smart4, e ainda, o exclusivo Mall com a praça gourmet para atender aos hóspedes com qualidade, rapidez e conforto.



Café-da-manhã

Um surpreendente café-da-manhã na medida certa para os hóspedes à preço justo.

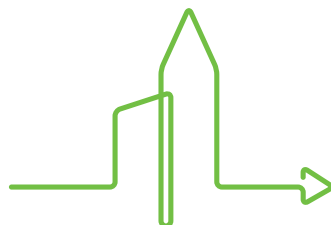


Funcionários rotativos

Diminuição de funcionários e redução nos custos de administração do hotel.



Gestão de hotéis



NOVAEXPRESS

A Nova Administradora, especializada na administração e gestão de empreendimentos residenciais com serviços hoteleiros, comerciais e mistos, lança de forma pioneira para atender o Smart4 a marca Nova Express, com uma administração moderna e inteligente, oferece serviços hoteleiros de qualidade a baixo custo operacional.



Taxa administrativa: apenas 10% sobre o resultado operacional.



Custo operacional garantido.*



Líder em administração de condomínios com serviços hoteleiros.

A Nova Express garante alta rentabilidade para o investidor, que acompanha o desempenho financeiro de suas unidades pelo site da marca, de forma clara e em tempo real. A competitividade dá-se também pela remuneração diferenciada em relação às cadeias tradicionais: a Nova recebe apenas 10% sobre o resultado operacional, ou seja, só ganha com o sucesso do empreendimento.

Líder em seu seguimento, a Nova atualmente conta com mais de 450 colaboradores para administrar 12 mil unidades, dos quais 8 condomínios com serviços hoteleiros. Utiliza tecnologia da informação aliado ao planejamento dinâmico para alcançar melhores resultados em seus processos, proporcionando serviços de qualidade a baixo custo operacional, com taxas de condomínio altamente competitivas.

*O Smart4 firmou um contrato com a Nova Express que vai garantir a despesas operacionais do hotel, mostrando a transparência do negócio.



Rentabilidade



Pool Hotel

Um quarto de luxo por: **R\$ 149,00** a diária.

O melhor custo benefício do DF.

HOTEL	TARIFAS	CENÁRIOS: OCUPAÇÃO		
	MÉDIAS	1	2	3
RECEITAS		50%	70%	90%
HOSPEDAGEM (Sem ISS)	R\$ 149,00	R\$ 2.235,00	R\$ 3.129,00	R\$ 4.023,00
OUTRAS (conveniência, internet, café-da-manhã)	R\$ 25,00	R\$ 375,00	R\$ 525,00	R\$ 675,00
TOTAL		R\$ 2.610,00	R\$ 3.654,00	R\$ 4.698,00
DESPESAS GARANTIDAS*				
CONDOMÍNIO	R\$ 169,00	R\$ 169,00	R\$ 169,00	R\$ 169,00
DESPESAS HOTELARIA VARIÁVEL	R\$ 400,00	R\$ 200,00	R\$ 280,00	R\$ 360,00
OUTRAS DESPESAS	R\$ 12,00	R\$ 180,00	R\$ 252,00	R\$ 324,00
TOTAL		R\$ 855,00	R\$ 1.007,00	R\$ 1.159,00
IMPOSTOS SOBRE RECEITAS	14%	R\$ 365,40	R\$ 511,56	R\$ 657,72
ADMINISTRAÇÃO SOBRE O LUCRO	10%	R\$ 138,96	R\$ 213,54	R\$ 288,13
RENTABILIDADE PREVISTA (já tributada)		R\$ 1.250,64	R\$ 1.921,90	R\$ 2.593,15

Obs. 1: O proprietário sempre participa do resultado, mesmo que a unidade do mesmo não tenha sido ocupada.

Obs. 2: A receita global e as despesas são rateadas proporcionalmente entre todos os integrantes.



Pool Long Stay



Alta rentabilidade.



Hospedagem por períodos maiores.



Serviços de hotel.



Não há envolvimento do proprietário com usuários para evitar problemas de contrato e de cobrança.



Venda de diária quando 100% de ocupação na torre Hotel.



Não entra na lei do inquilinato.



Administração da Nova Express.



Pagamento antecipado evita inadimplência.

Obs. 3: Os valores constantes da planilha acima são meramente estimativos, não se constituindo em qualquer comprometimento, sendo vedada a divulgação e utilização para fins comerciais, sob pena de responsabilidade civil e criminal pelo seu uso indevido.

*O Smart4 firmou um contrato com a Nova Express que vai garantir a despesas operacionais do hotel, mostrando a transparência do negócio.



EMARKI

EMPREENDIMENTOS:

1. Ed. Central Park

2. Città Residence

3. Absoluto Residencial

4. Park Sul Prime Residence

5. Stilo Residencial

6. Centro Clínico Sul

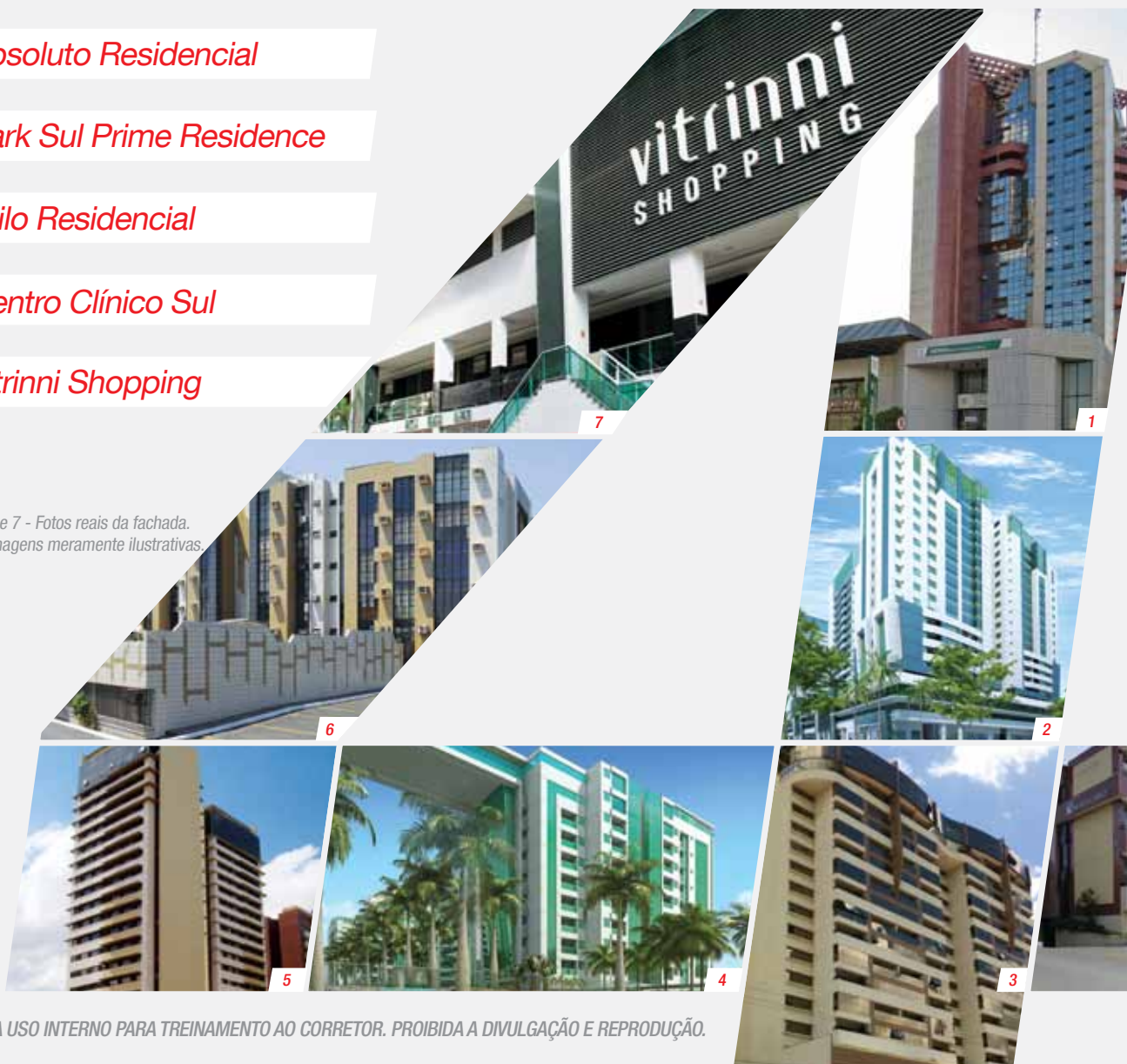
7. Vitrinni Shopping

Itens 1, 3, 5, 6 e 7 - Fotos reais da fachada.
Itens 2 e 4 - Imagens meramente ilustrativas.

Todo o projeto será conduzido pelo Grupo Emarki, que é um dos principais grupos do mercado imobiliário do DF.

Com mais de meio milhão de metros quadrados construídos em cinco capitais, este grupo é um dos poucos de Brasília que conseguiu alcançar 30 anos de mercado, o que demonstra solidez e profissionalismo.

O Grupo Emarki tem como princípio fundamental a inovação, demonstrada em diversos empreendimentos que se tornaram referência na cidade.



REALIZAÇÃO



EMARKI

www.EMARKI.com.br

ARQUITETURA



GESTÃO CONDOMINIAL



COORDENAÇÃO DE VENDAS



CJ 9100

VENDAS



CJ 12917



CJ 6958



CJ 3218