Assembleia Geral Extraordinária B&B Luz

Tarjab

21 de Agosto 2020

Objetivos da Assembleia

- Fazer um rápido histórico do hotel desde a concepção do produto até inauguração, fechamento e reabertura
- Deliberar sobre proposta de ajuste no contrato firmado com a operadora hoteleira B&B em função da pandemia

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Breve histórico

Revitalização do centro é um processo irreversível: turismo, compras e negócios

Região próxima a grande centro comercial e de compras

Apenas 50 metros do metro Luz

Parceria com a B&B

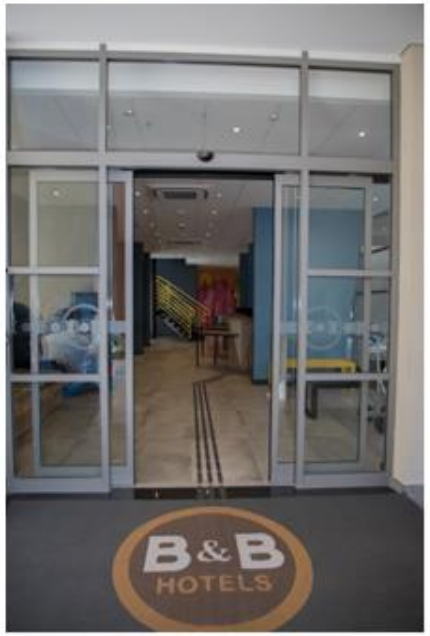
Parceria com a B&B

- Grande expertise na gestão de hotéis econômicos
- Grupo sólido financeiramente – Goldman Sachs
- Conceito Econochic – serviços essenciais para proporcionar uma boa experiência, qualidade no que importa
    - Quartos não tem frigobar, telefone e armário fechado
    - Desempenho acústico superior
    - Colchão e cama de primeira qualidade
    - Mobiliário e comunicação visual modernas e alegres

Parceria com a B&B

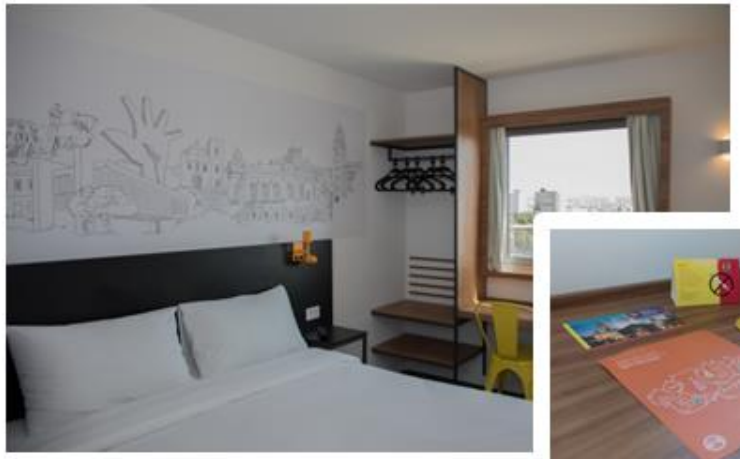
- Modelo de negócio inovador e que gera comprometimento de longo prazo com o negócio
  - Investimento da Operadora na decoração e mobiliário do hotel
  - Pagamento de aluguel fixo mensal
  - Pagamento de aluguel variável atrelado ao resultado operacional
  - Despesas de propriedade por conta dos investidores
  - Penalidades para quebra de contrato por qualquer parte – “casamento sem brigas por 10 anos no mínimo”

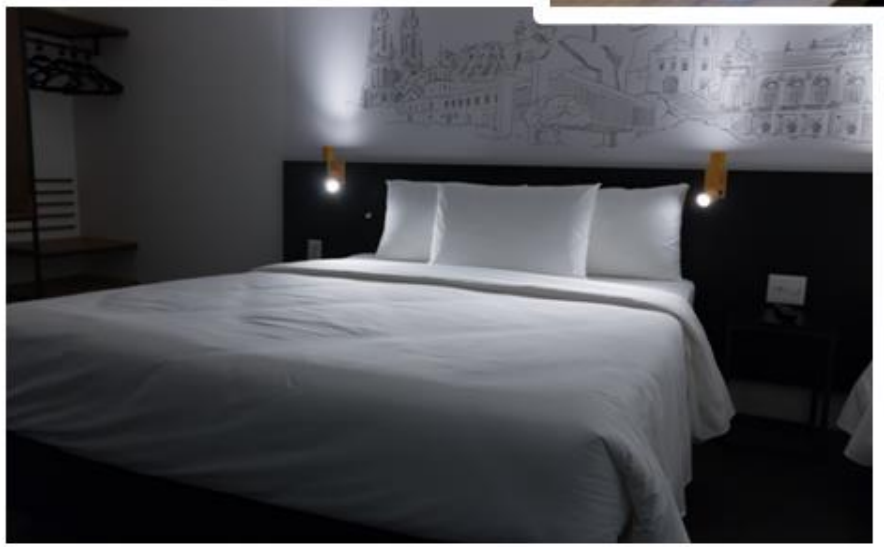
Expectativa de rentabilidade adequada para o investidor



Tarjab

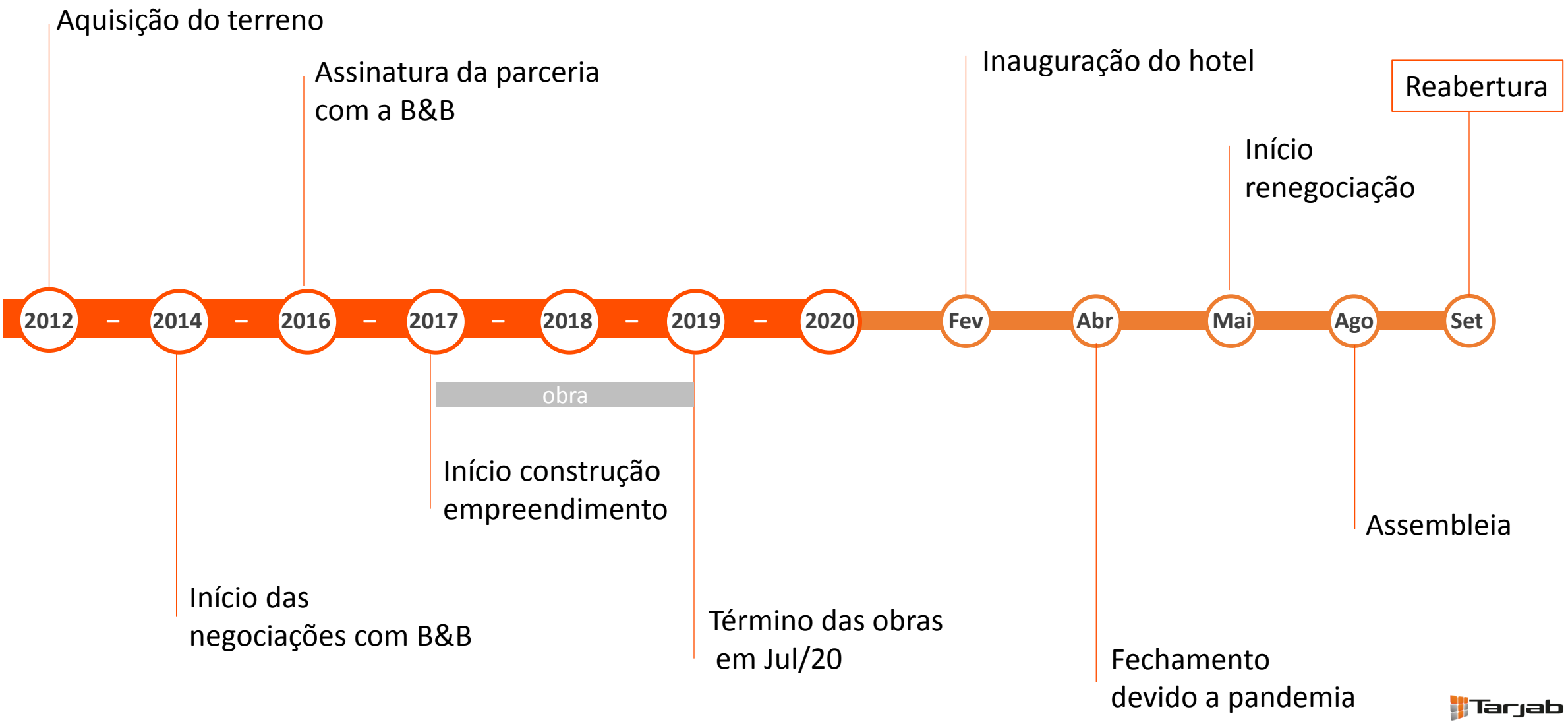
Expectativa de rentabilidade adequada para o investidor





Tarjab

Linha do tempo B&B Luz



Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Caio Calfat

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Bicalho & Mollica Advogados

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

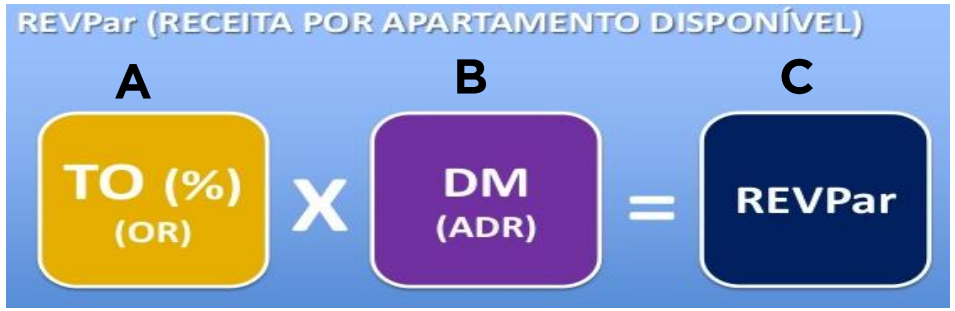
Estudo de Viabilidade

Caio Calfat & Associados

Estudo de Viabilidade (Dez/19) - Caio Calfat & Associados

Taxa de Ocupação, Diária Média e RevPar

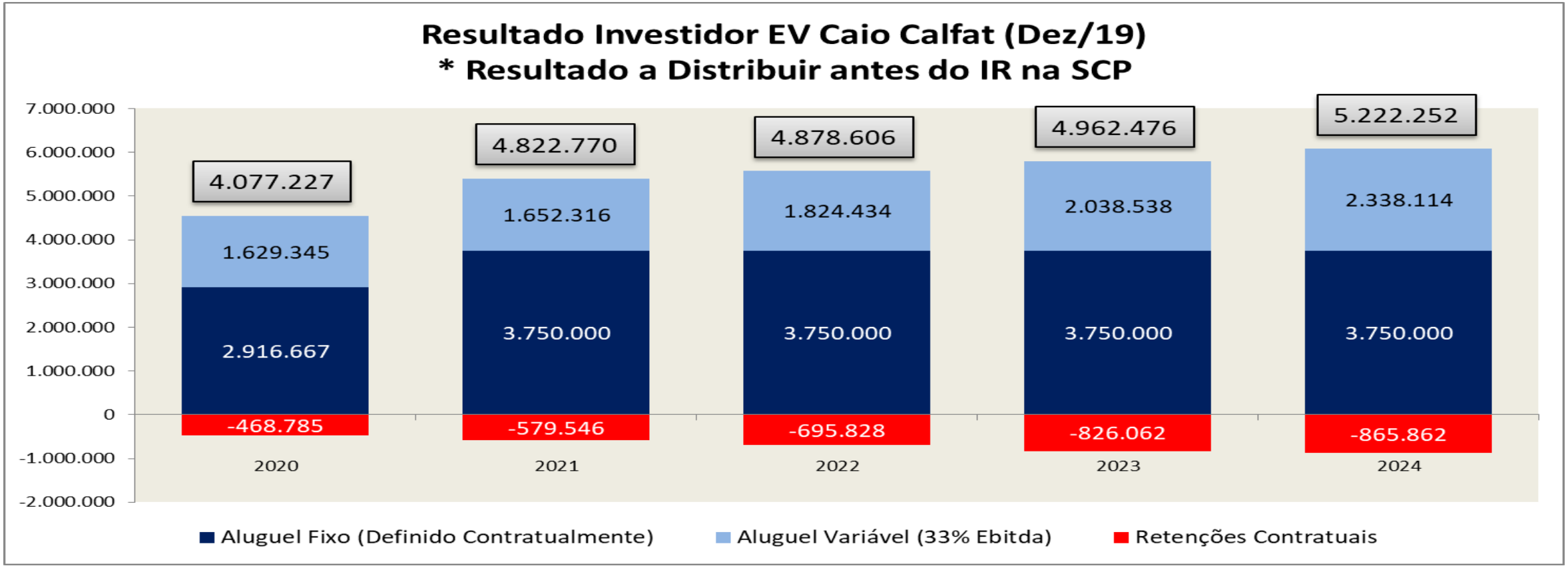
	Estimativa de Vendas - Hospedagem				
		2020	2021	2022	2023	2024
	Disponibilidade	106.580	106.580	106.580	106.580	106.580
A	Taxa de Ocupação	64,4%	66,4%	68,3%	70,3%	72,3%
	Diárias Vendidas	68.675	70.735	72.824	74.942	77.091
B	Diária Média	190	200	205	214	224
	Receita	13.048.342	14.111.669	14.964.210	16.015.466	17.298.350
	Número de Hóspedes	99.579	102.566	105.595	108.666	111.781
C	RevPar	122,43	132,40	140,40	150,27	162,30



Tarjab

Estudo de Viabilidade (Dez/19) - Caio Calfat & Associados

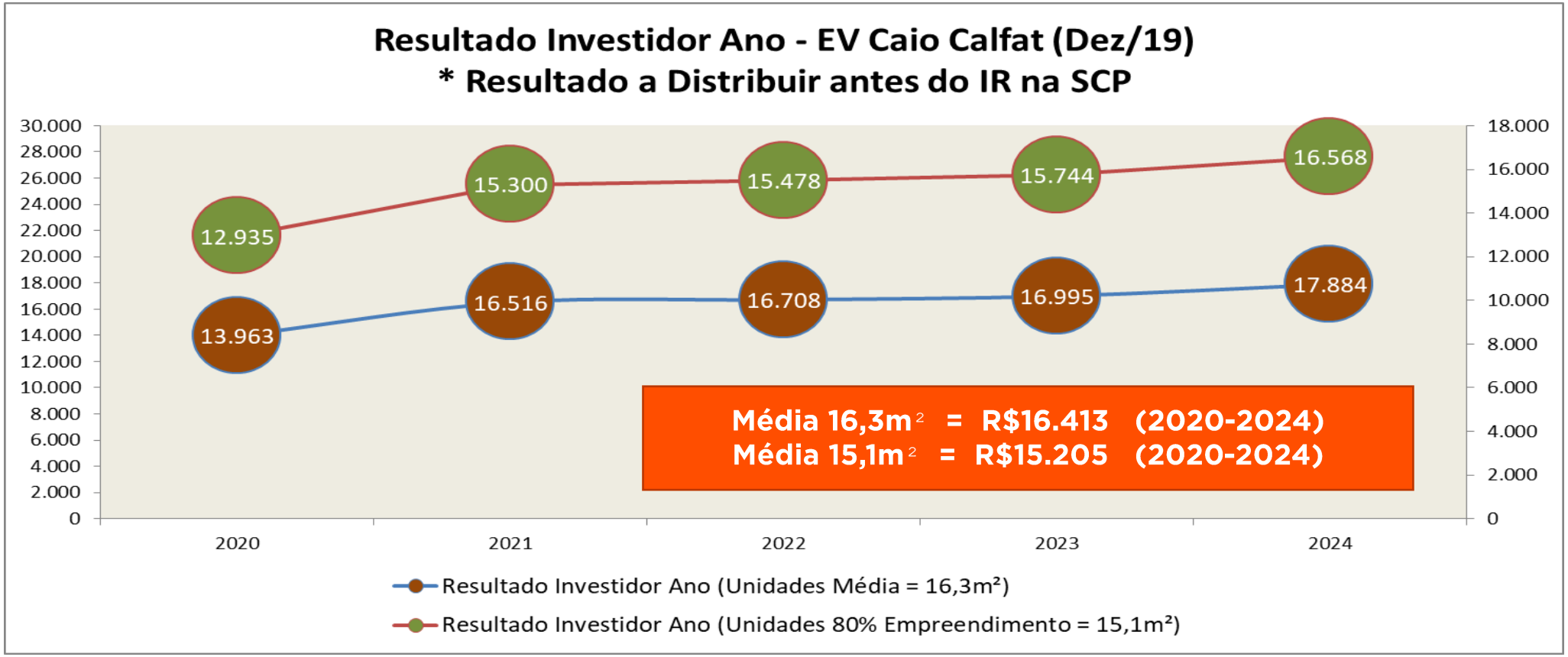
Resultado Projetado Investidor



Tarjab

Estudo de Viabilidade (Dez/19) - Caio Calfat & Associados

Resultado Projetado Investidor



Total Unidades = 292
Metragem Média = 16,3m²
80% Empreendimento = 15,1m²

Tarjab

Desempenho Hotel B&B

Período Pré-Pandemia

Informações Operacionais
Desempenho Operacional (Fev-Mar2020)

Vendas	Janeiro	Fevereiro	Março
Disponibilidade Quartos		8.468	9.052
Diárias Vendidas		2.557	1.389
Taxa de Ocupação		30,20%	15,34%
Diária Média		126,57	181,97
RevPar = Receita Total de Hospedagem / Total de Quartos		38,22	27,92
Nº de Café da Manhã Vendido		1.513	928
Taxa de Captura de Café da Manhã		59,17%	66,81%
Preço Café da Manhã		15,94	5,79

- **O mês de março foi fortemente impactado por uma menor taxa de ocupação e venda de serviços, entretanto a diária média recuperou-se em relação ao mês anterior.**
- **Devido a situação imprevisível que estamos atravessando com o impacto da COVID-19, resultando no baixo nível de taxa de ocupação registrada no decorrer do mês de março, a bandeira hoteleira decidiu por manter o hotel fechado até que a situação possa voltar ao seu normal.**

Cenários de Mercado

HotelInvest – Pós Pandemia

HotelInvest

Tarjab

APRESENTAÇÃO

A HotelInvest, em parceria com a Omnibees, a STR e o FOHB, tem o prazer de publicar a primeira edição do estudo de potencial de recuperação da hotelaria urbana no Brasil

O estudo "**Recuperação da hotelaria urbana no Brasil**" é uma iniciativa da **HotelInvest**, em parceria com a **Omnibees**, a **STR** e o **FOHB** (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), para sinalizar ao mercado o potencial de ocupação e de diária média no setor ao longo dos próximos anos. Objetiva-se com a publicação fornecer às empresas hoteleiras informações que auxiliem as suas tomadas de decisões estratégicas.

Em um ambiente sem precedentes na histórica recente do mundo, acreditamos que o estudo seja uma das iniciativas que nos ajudem a enxergar com um pouco menos de incerteza o potencial de recuperação dos hotéis urbanos no Brasil, que é um dos pilares da atividade turística e um grande gerador de empregos e riqueza no país.

Além de dados sólidos das quatro organizações envolvidas diretamente na presente iniciativa, também foram consultados inúmeros estudos nacionais e internacionais para trazer o máximo de parâmetros disponíveis ao mercado. As análises abordam elementos estratégicos relacionados aos desdobramentos da Covid-19 no ambiente econômico e turístico, no Brasil e no exterior. Para entendermos os impactos na hotelaria, também foram analisados os dados disponíveis sobre os setores aéreo e de eventos.

Desejamos a todos uma boa leitura, saúde e muita resiliência em seus negócios. Contem conosco.

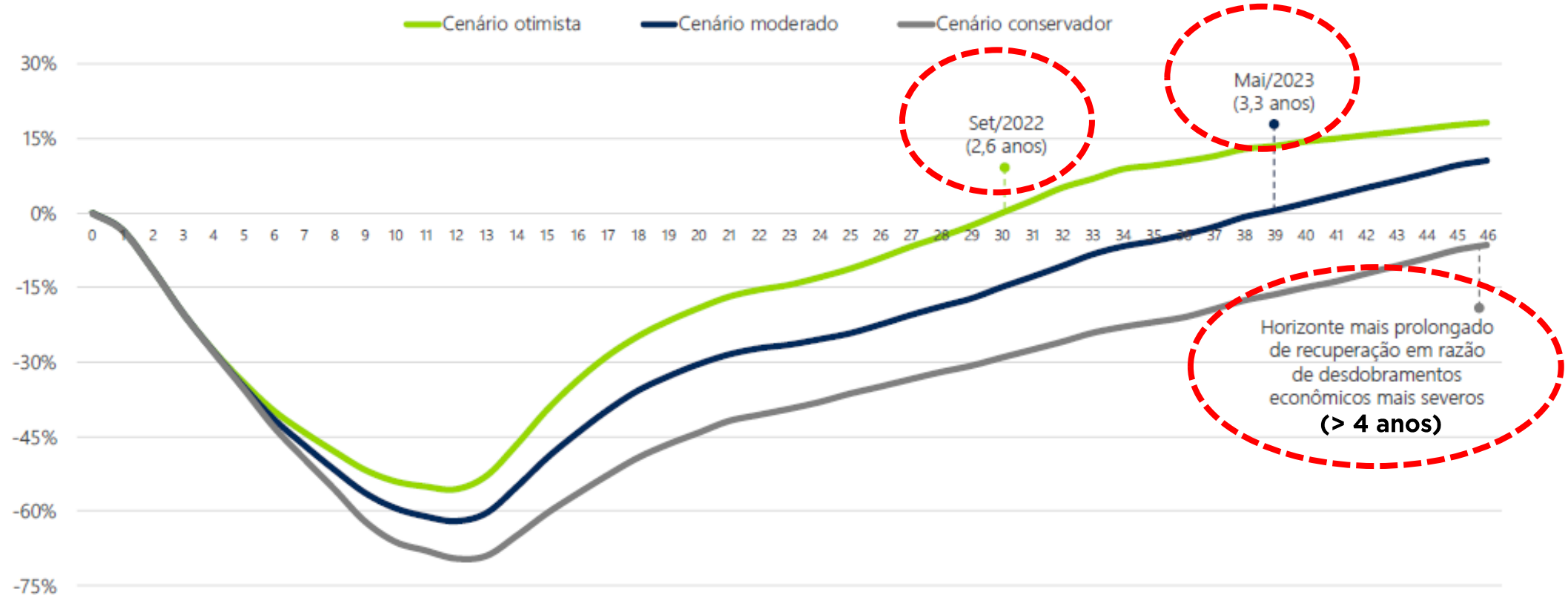
Pedro Cypriano	**Diogo Canteras**	**Luis Ferrinho**	**Patricia Boo**	**Orlando de Souza**
HotelInvest	HotelInvest	Omnibees	STR	FOHB
Managing Partner	*Founder & CEO*	*CEO*	*Director*	*Presidente executivo*

HotelInvest
RevPar – Comparação Cenários

ECO E MID
COMPARAÇÃO CENÁRIOS

Recuperação total de RevPAR a valores de 2019 é estimada entre 2,6 anos e mais de 4 anos

RECUPERAÇÃO DE REVPAR DOS HOTÉIS ECONÔMICOS E *MIDSCALE* A PARTIR DO INÍCIO DA QUEDA (MÊS 0 – FEVEREIRO) – MÉDIA MÓVEL 12 MESES



Fonte: HotelInvest

HotelInvest

Taxa de Ocupação, Diária Média e RevPar

ECO E MID RESUMO

Em 2019, período pré-pandemia, o desempenho anual foi de 70% em ocupação, R$ 306 em diária e R$ 214 em RevPAR

RESUMO DAS PROJEÇÕES DE DESEMPENHO POR ANO*

	Cenário otimista				Cenário moderado				Cenário conservador			
	Desempenho anual				Desempenho anual				Desempenho anual			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	35%	61%	71%	72%	32%	56%	66%	71%	27%	48%	59%	65%
Diária Média (R$)	278	293	324	348	273	279	301	332	268	261	278	307
RevPAR (R$)	98	180	232	252	87	155	199	235	72	126	164	199
	Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-49%	74%	16%	1%	-55%	75%	19%	7%	-62%	80%	22%	10%
Diária Média	-9%	5%	11%	7%	-11%	2%	8%	10%	-13%	-2%	6%	10%
RevPAR	-54%	84%	29%	9%	-59%	79%	28%	18%	-66%	76%	30%	21%
	Comparação com 2019				Comparação com 2019				Comparação com 2019			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	51%	88%	103%	104%	45%	80%	95%	102%	38%	69%	85%	93%
Diária Média	91%	96%	106%	114%	89%	91%	98%	109%	87%	85%	91%	100%
RevPAR	46%	84%	108%	118%	41%	73%	93%	110%	34%	59%	77%	93%

Tarjab

HotelInvest

Taxa de Ocupação, Diária Média e RevPar

Cenário moderado

Desempenho anual

2020	2021	2022	2023
32%	56%	66%	71%
273	279	301	332
87	155	199	235

Variação anual (YoY)

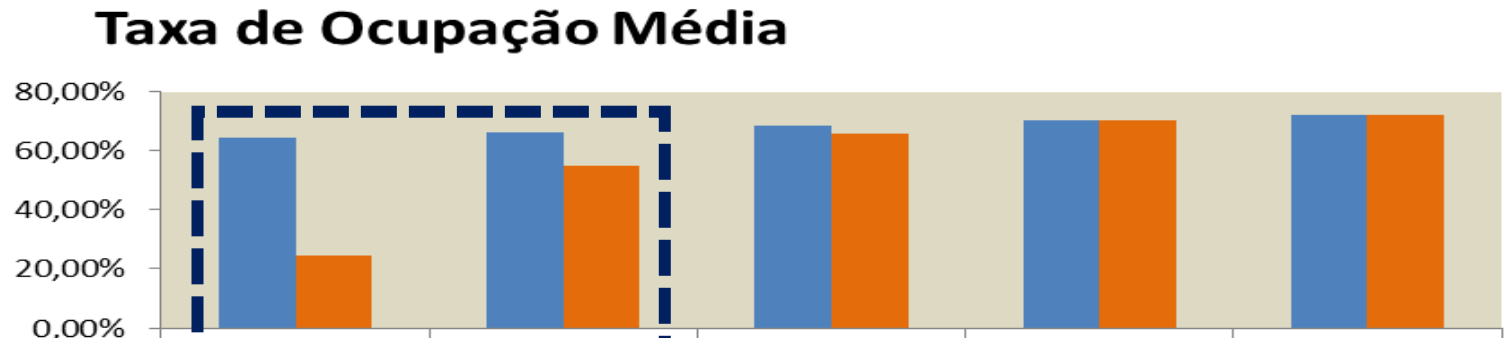
2020	2021	2022	2023
-55%	75%	19%	7%
-11%	2%	8%	10%
-59%	79%	28%	18%

Comparação com 2019

2020	2021	2022	2023
45%	80%	95%	102%
89%	91%	98%	109%
41%	73%	93%	110%

Tarjab

EV (Dez/19) Caio Calfat vs Cenário Moderado Ajustado HotelInvest
Taxa de Ocupação Média

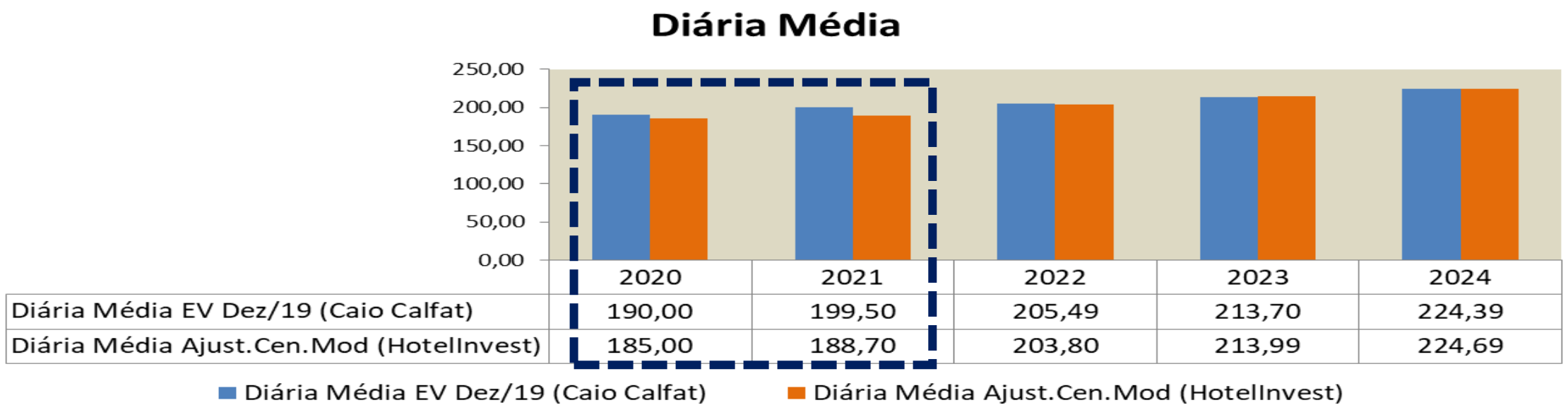


	2020	2021	2022	2023	2024
Tx de Ocup. EV Dez/19 (Caio Calfat)	64,40%	66,40%	68,30%	70,30%	72,30%
Tx de Ocup.Ajust.Cen.Mod (HotelInvest)	24,40%	54,70%	65,90%	70,30%	72,30%

Tx de Ocup. EV Dez/19 (Caio Calfat) Tx de Ocup.Ajust.Cen.Mod (HotelInvest)

Tarjab

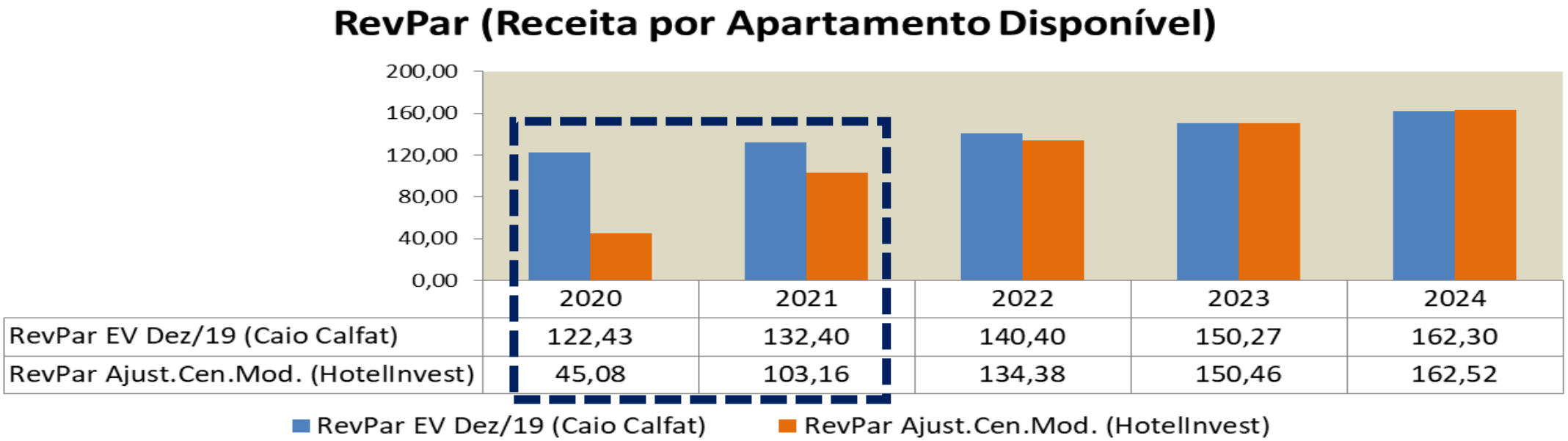
EV (Dez/19) Caio Calfat vs Cenário Moderado Ajustado HotelInvest
Diária Média



	2020	2021	2022	2023	2024
Diária Média EV Dez/19 (Caio Calfat)	190,00	199,50	205,49	213,70	224,39
Diária Média Ajust.Cen.Mod (HotelInvest)	185,00	188,70	203,80	213,99	224,69

Tarjab

EV (Dez/19) Caio Calfat vs Cenário Moderado Ajustado HotelInvest
RevPar



	2020	2021	2022	2023	2024
RevPar EV Dez/19 (Caio Calfat)	122,43	132,40	140,40	150,27	162,30
RevPar Ajust.Cen.Mod. (HotelInvest)	45,08	103,16	134,38	150,46	162,52

Tarjab

Propostas Tarjab/B&B

Hotel B&B São Paulo Luz

Proposta Consensual Tarjab/B&B
Premissas e Projeções

Gatilho ≥ 90% RevPar Real vs RevPar CC com volta ao Contrato (Aluguel Fixo) em 2023.

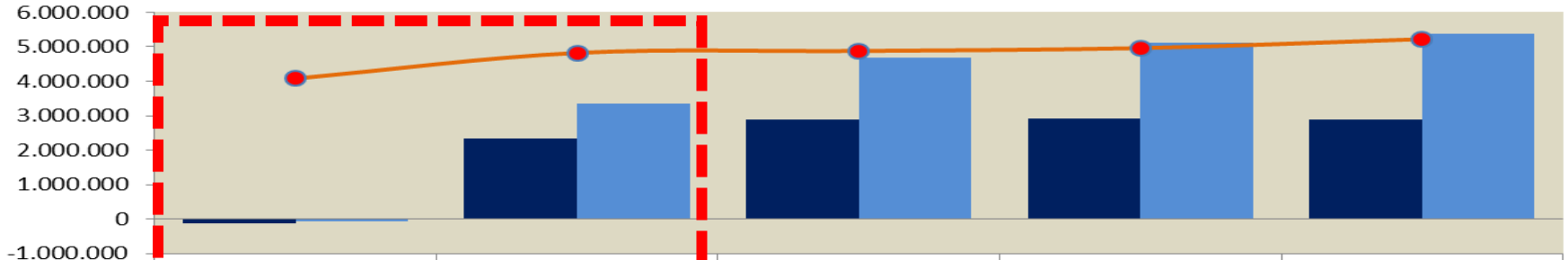
	CONTRATO	2020	2021	2022	2023	2024
ALUGUEL FIXO	R$3.750.000 ANUAL	X	REVPAR REAL ÷ REVPAR CC	REVPAR REAL ÷ REVPAR CC	REVPAR REAL ÷ REVPAR CC	CONTRATO
ALUGUEL VARIÁVEL	33% EBITDA (RESULTADO OPERACIONAL)	CONTRATO	CONTRATO	CONTRATO	CONTRATO	CONTRATO
DESPESAS DE PROPRIEDADE	SEGURO IPTU FUNDO RESERVA ASSET	50% B&B 50% INVESTIDORES	CONTRATO	CONTRATO	CONTRATO	CONTRATO
DIFERENÇA EV CC (DEZ/19) VS PROPOSTA CONSENSUAL TARJAB/B&B		-100,0%	-30,7%	-3,9%	CONTRATO	CONTRATO
DIFERENÇA EV CC (DEZ/19) VS PROPOSTA CONSENSUAL TARJAB/B&B		-R$4.147.225	-R$1.481.396	-R$191.548	CONTRATO	CONTRATO

Observações : A Base de cálculo para aluguel variável dos anos de 2020,2021,2022 e 2023 é o valor do aluguel contratual independente do desconto apurado entre o RevPar Real vs RevPar CC.

Tarjab

Proposta B&B vs Proposta Consensual Tarjab/B&B
Resultado Investidor (Total Unidades)

Resultado Investidor Total por Ano
*** Resultado a Distribuir antes do IR na SCP**



	2020	2021	2022	2023	2024
Result. Inv. (Proposta B&B)	-140.000	2.342.241	2.893.222	2.923.938	2.884.138
Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B)	-70.000	3.341.374	4.687.058	5.103.634	5.367.078
Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat)	4.077.226	4.822.770	4.878.607	4.962.476	5.222.252

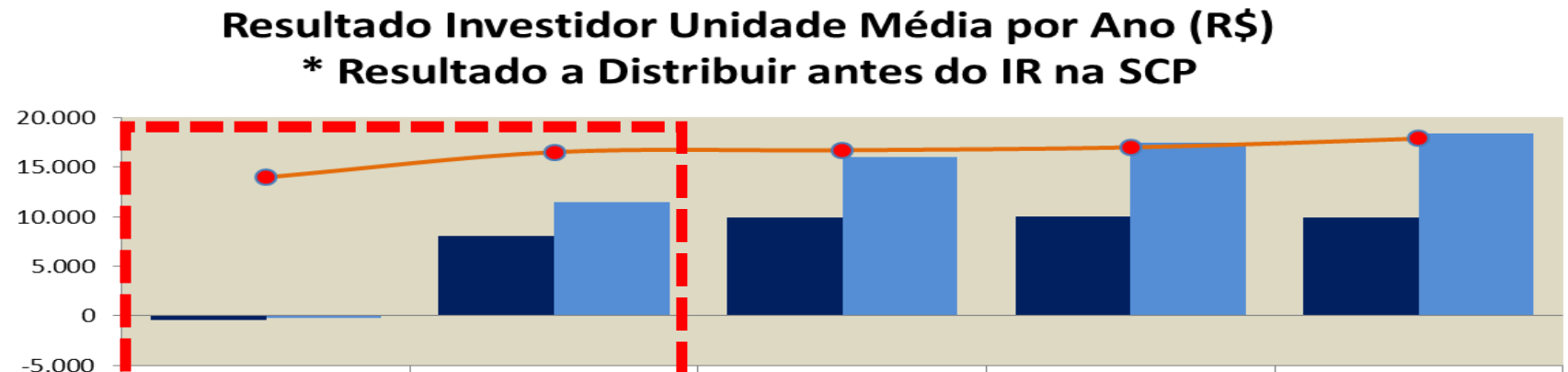
Result. Inv. (Proposta B&B) — Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B) — Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat)

Tarjab

Proposta B&B vs Proposta Consensual Tarjab/B&B

Resultado Investidor (Unidade Média)

* Unidade Média = 16,3m² (80% Hotel = 15,1m²)



	2020	2021	2022	2023	2024
Result. Inv. (Proposta B&B)	-479	8.021	9.908	10.013	9.877
Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B)	-240	11.443	16.052	17.478	18.380
Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat)	13.963	16.516	16.708	16.995	17.884

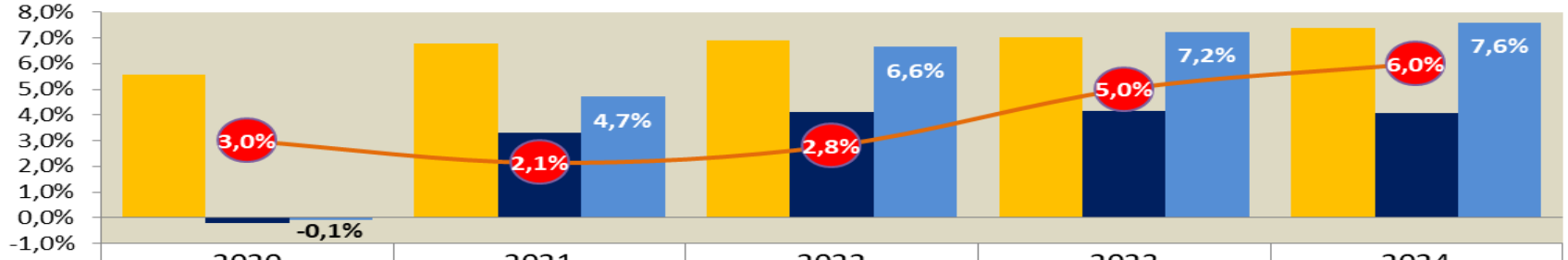
Result. Inv. (Proposta B&B) — Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B) — Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat)

Tarjab

Proposta B&B vs Proposta Consensual Tarjab/B&B

Rentabilidade Investidor (Unidade Média)

* Investimento Estimado R$250.000



	2020	2021	2022	2023	2024
Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat)	5,6%	6,8%	6,9%	7,0%	7,4%
Result. Inv. (Proposta B&B)	-0,2%	3,3%	4,1%	4,1%	4,1%
Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B)	-0,1%	4,7%	6,6%	7,2%	7,6%
Selic Projetada	3,0%	2,1%	2,8%	5,0%	6,0%

Result. Inv. EV Dez/19 (Caio Calfat) — Result. Inv. (Proposta B&B) — Result. Inv. (Proposta Consensual Tarjab/B&B) — Selic Projetada

***Com a redução do custo de oportunidade dos ativos de Renda Fixa dado as sucessivas quedas da "Taxa Selic", a rentabilidade projetada do "B&B SP Luz" traz uma expectativa de retorno mais atrativa.**

***Taxa Selic - Fonte : Projeções Macroeconômicas Banco Santander.**

Tarjab

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Perguntas

Agenda

- Histórico e status sobre o empreendimento – Carlos Borges
- Visão do mercado hoteleiro e do Hotel B&B neste contexto – Caio Calfat
- Aspectos jurídicos do contrato firmado entre B&B e Tarjab e as implicações de alterações ou rescisão – Bicalho & Mollica Advogados
- Apresentação de cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e proposta de renegociação do contrato para deliberação – Vladimir Alves
- Perguntas
- Votação

Votação

Tarjab

Obrigado

Tarjab