

Dazzler Flats San Telmo

Febrero 2012



2 cadenas

7 países

35 hoteles

21 operando

10 en desarrollo

USD 700 MM en activos

USD 45 MM ventas gerenciadas

600 empleados



esplendor
HOTELES BOUTIQUE









DAZZLER
HOTELES







Algunos de nuestros hoteles



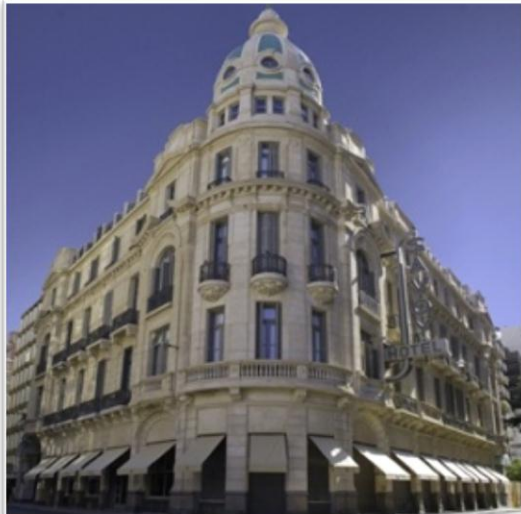
Esplendor Calafate



Esplendor Guaraní



Dazzler flats Basavilbaso



Esplendor Savoy Rosario



Esplendor Buenos Aires



Esplendor Panamá

Desarrollos recientes

Dazzler Tower Maipú
(Buenos Aires, 90 habs.)



Esplendor Cervantes
Montevideo
(Uruguay, 85 habs.)



Dazzler Tower Recoleta
(Buenos Aires, 141 habs.)



Desarrollos en curso (I)

Dazzler Tower Pocitos
(Uruguay, 248 habs.)



Dazzler Tower Palermo
(Buenos Aires, 120 habs.)



Esplendor Artigas
(Uruguay, 279 habs.)



Desarrollos en curso (II)

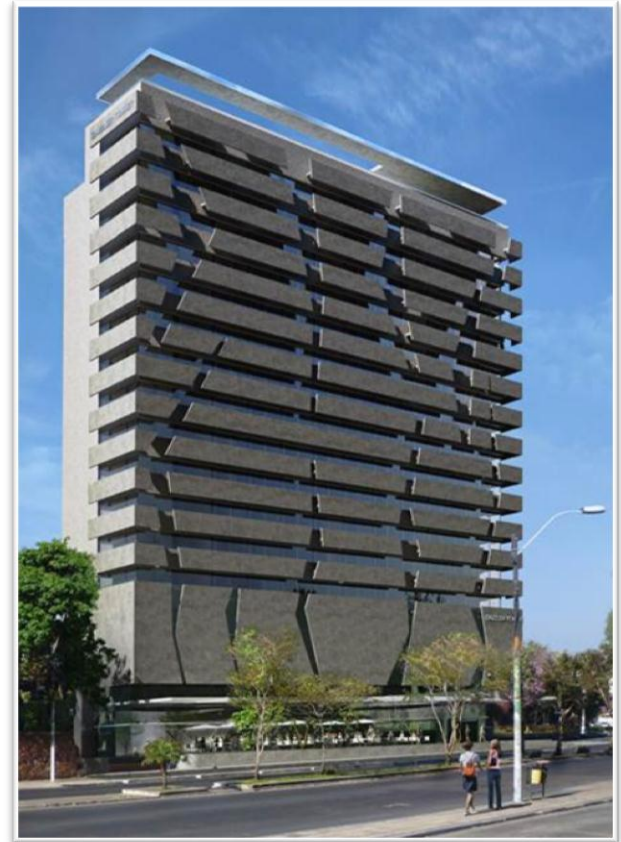
Dazzle Puerto Madryn Tower
(Chubut, 87 habs.)



Dazzler Tower Lima
(Perú, 140 habs.)



Dazzler Tower Asunción
(Paraguay, 280 habs.7)

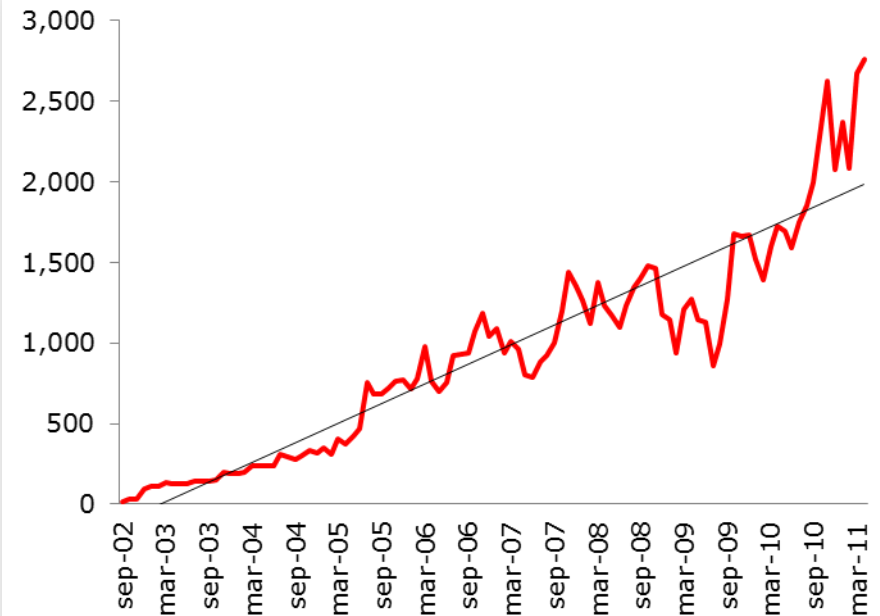


Fën Hoteles es la gerenciadora más importante de Argentina

Aporta la marca y ayuda a garantizar una operación exitosa

- Operar hoteles es una tarea sumamente compleja y requiere experiencia y dedicación completa: 24 horas por día, 7 días por semana, los 365 días del año
- Para garantizar una eficiente y exitosa operación hotelera del hotel, el fideicomiso contrata a Fën Hoteles como gerenciador
- Fundado hace 10 años, Fën Hoteles es hoy el grupo con mayor hoteles en franquicia y gerenciamiento en Argentina
- Fën Hoteles aporta la marca del hotel y gerencia las operaciones del día a día
 - A cambio recibe un fee de servicios
 - Para asegurar una alineación de intereses, en vez de un "fee" fijo, Grupo Fën cobra un fee variable en función de las Ventas (8%) y las Ganancias (10%) del fideicomiso

Negocio Gerenciado por Grupo Fën USD Ventas Gerenciadas (miles)



Grupo Fën Estadísticas 2011

2 cadenas hoteleras/35 hoteles – 21 operando & 14 en desarrollo/USD
45,0 MM Ventas/600 Empleados Gerenciados

Fën tiene dos cadenas:

Esplendor, diseño exclusivo y único, y Dazzler, hoteles con la mejor combinación precio / calidad de servicio



- Hoteles de diseño con excelente ubicación
- Diseño realizado en forma exclusiva por arquitectos locales asociados con Tramando

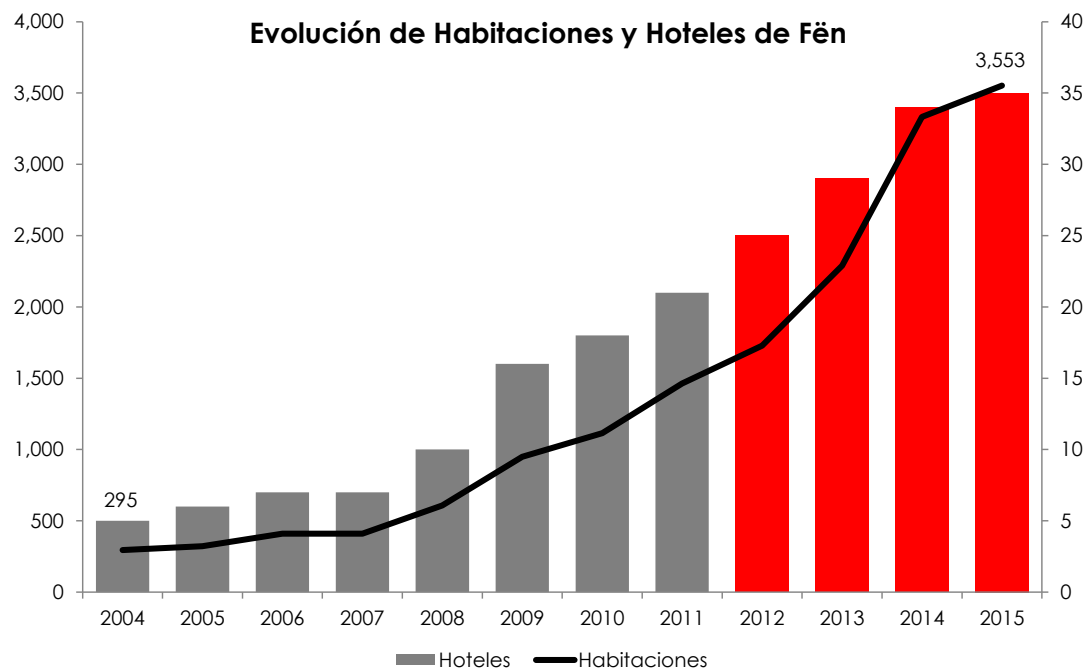
- Hoteles estratégicamente ubicados
- Excelente servicio, bien mantenidos y precios moderados, calidad 4 estrellas superior

Fën gerencia y franquicia 35 hoteles

21 operando (1,465 Habitaciones) y 14 en obra (2,150 adicionales)



- Única cadena 4 estrellas con presencia regional: Argentina, Uruguay, Paraguay, Perú, Chile, Panamá y Costa Rica
- 21 hoteles operando: 12 bajo la marca Dazzler y 9 Esplendor
- 14 hoteles en desarrollo en ubicaciones premium en América Latina



Los hoteles gerenciados por Fën

obtienen mayores ventas, mejor servicio y menores costos que hoteles independientes

1

Mayor Nivel de Ventas

Marcas Reconocidas y escala para publicar en medios

Extensa fuerza de ventas, ventas y derivaciones cruzadas

Manejo Directo de Canales electrónicos (Internet, GDS)

Acceso Directo a Canal Corporativo

Excelente relación con agencias de viajes

Club de Secretarías y Agentes

2

Mejor Calidad de Servicio

Mayor experiencia y know-how operativo

Encuesta permanente de satisfacción de huéspedes

Estándares operativos y control de calidad

Atraemos al mejor talento – ofrecemos una carrera hotelera más atractiva

3

Menores Costos

Centralización de tareas administrativas

Optimización de costos de equipamiento y mantenimiento

Negociación conjunta frente a proveedores

Mayores Ventas

Nuestros hoteles cuentan con una Central de Reservas y un portal propio, aumentando su ocupación y tarifa

- Contamos con una central de reservas propia que no solamente optimiza recursos y costos operativos, sino que mejora notablemente la ocupación de cada hotel
- Los hoteles acceden en su propia página web a nuestra propia central vía Internet



Sistema propio de Reservas on line Fën

Habitación	Tarifa media por día
Concept	USD 98.00
Suites	USD 118.00
Vip Suite	No disponible

Mejore su estancia:

☐ Traslado desde Ezeiza

Por habitación

Mayores Ventas

Nuestros hoteles atraen más huéspedes corporativos con Club Fën, un club de beneficios para secretarías

FËN CLUB Secretary's Time

CATÁLOGO + PREMIOS

¡Elegí tu premio, canjeá tus puntos Fën Club y preparate para disfrutar!



2000 PT.

Sturla Viajes y Turismo:
Paseo por el Delta



3000 PT.

Almuerzo Ejecutivo para
dos personas en Dazzler
Camberland



10000 PT.

Noche con desayuno para
dos personas en el hotel
Dazzler Libertad



12000 PT.

Noche con desayuno para
dos personas en el hotel
Dazzler Tower San Telmo



15000 PT.

Noche con desayuno para
dos personas en el hotel
Esplendor Savoy Rosario



20000 PT.

Fin de semana relax para
dos personas en Dazzler
Camberland

Nuestro programa de millaje Club Fën incentiva a las secretarías de las mayores empresas del país para centralizar sus reservas a través de Fën Hoteles.

Más de 500 secretarías ejecutivas/os de las empresas más importantes del país se encuentran asociados a nuestro club.

Realizamos varios eventos anuales para la promoción de nuestros hoteles con grandes sorteos, y una alta participación de nuestros asociados

Entregamos viajes internacionales y cientos de premios

Con un sistema de fácil acceso y manejo de los asociados vía Web, los socios pueden inscribirse, chequear sus puntos acumulados, y coordinar la entrega del premio deseado.

Mejor Servicio

El Sistema Calidad Fën estandariza y mejora niveles de servicios, procedimientos y herramientas de trabajo



Estándares de Servicio

Estándares de servicio exigidos en todas las áreas del hotel – Bell boys, recepción, ama de llaves, alimentos y bebidas

Procedimientos Estándar

Procedimientos detallados para todas las áreas operativas
Mapeo de procesos
Integración con sistema informático

Herramientas de Trabajo Estándar

Papelería diseñada para todas las áreas del hotel
Herramientas comunes de trabajo – instructivos, planillas de excel, archivos, etc...

Menores Costos

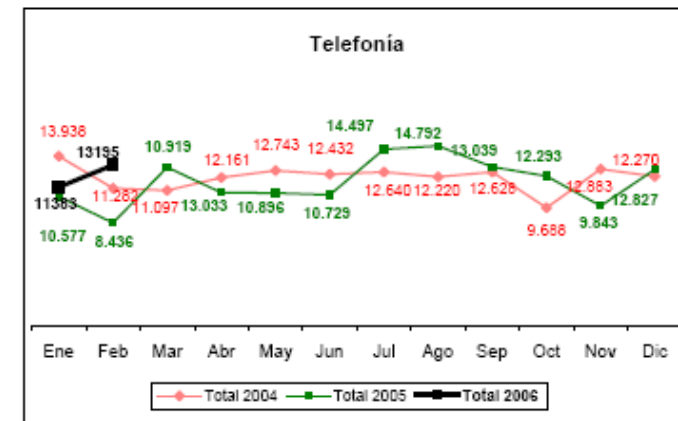
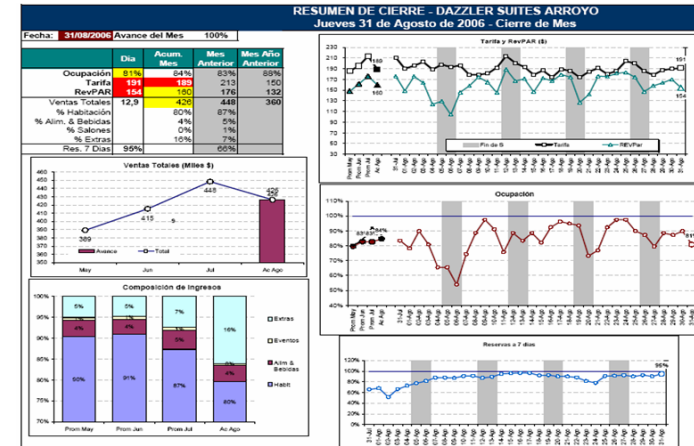
A su vez, nuestros hoteles realizan un control de gestión detallado de todos los gastos e ingresos operativos

- Las comparaciones entre los distintos hoteles de la cadena permiten un nivel de control comparativo
- Al mismo tiempo, se realizan controles estacionales dentro del mismo hotel.
- Trabajamos con presupuestos y controlamos las desviaciones.
- Contamos con informes diarios, semanales e informes completos de control de gestión mensuales.

Informe comparativo de costos contra presupuesto

Comparación de Presupuesto - Agosto-06									
Mes 8 Año 2006		Costos Mensuales				Costos Acumulados Jun-06 a Ago-06			
Cuenta	ESTADO DE RESULTADOS	Real Ago-06	Presup. Ago-06	Dif %	Dif \$	MA (Jul-06)	MAA (Ago-06)	Real	% Dif
7100	Costos Directos	42,916	41,644	3%	1,271	43,170	35,857	353,537	316,947
7110	Comisiones	10,588	9,491	13%	1,096	12,955	5,118	100,420	72,126
7115	Costos Directos Habitaciones	5,214	5,786	-10%	-572	5,123	4,251	52,263	44,447
7120	Costos Directos Alimentos y Bebidas	20,286	19,527	4%	759	18,150	19,672	143,954	151,557
7130	Costos Directos Telefonía	2,356	2,576	-1%	-220	1,675	3,272	19,549	19,668
7135	Costos Directos Fregadero	911	1,222	-21%	-311	1,499	634	7,586	9,554
7140	Costos Directos Eventos	205	150	37%	55	430	150	1,855	1,200
7145	Costos Directos Tendería	2,245	2,360	-5%	-115	1,898	1,089	14,284	13,655
7150	Costos Directos Cuchetas	-	-	-	-	-	-	-	-
7155	Costos Directos Varios	1,011	618	64%	394	1,435	1,670	14,687	3,785
7200	Total Costos Directos	42,916	41,644	3%	1,271	43,170	35,857	353,537	316,947
7205	Costos Operativos y Administrativos	30,012	23,792	20%	6,220	24,155	21,337	202,588	193,835
7410	Servicios Públicos	10,486	9,000	16%	1,486	11,654	8,536	89,257	79,500
7420	Gastos Operativos	14,699	7,000	110%	7,699	8,037	7,126	71,938	56,000
7430	Mantenimiento y Reparaciones	4,847	7,792	-38%	-2,945	4,467	5,686	41,393	62,335
7500	Total Costos Operativos Hotel	72,927	68,436	11%	4,491	67,325	57,204	556,185	509,782
7505	Gastos de Marketing y Ventas	8,620	12,820	-33%	-4,199	6,136	7,465	49,255	58,356
7440	Gastos Administrativos	9,331	8,100	15%	1,231	17,913	17,143	127,480	64,800
7450	Taxas	6,455	4,900	33%	1,555	6,688	4,479	49,326	39,200
7600	Total Costos Operativos Hotel	84,374	91,256	-8%	-6,882	81,134	79,222	781,252	712,138
7508	Costos de Personal	112,047	112,000	0%	47	109,957	80,356	892,660	895,000
7518	Personal Ama de Llaves	38,228	36,500	5%	1,728	37,415	23,497	318,735	292,000
7519	Personal Recepción	21,313	21,000	2%	313	20,225	13,631	165,768	168,000
7520	Personal Restaurante	12,209	10,500	17%	1,709	14,140	6,588	95,399	84,000
7525	Personal Cocina	11,564	11,000	5%	564	10,697	8,227	82,198	88,000
7530	Personal Administración	6,005	6,000	0%	5	5,621	8,797	50,243	48,000
7535	Personal Marketing y Ventas	11,687	12,800	-9%	-1,113	9,557	8,361	89,271	102,400
7540	Personal Mantenimiento	9,432	8,000	18%	1,432	8,635	6,271	63,650	64,000
7550	Capacitación	60	-	-	60	-	-	485	-
7555	Sueldos Directores	60	-	-	60	-	-	-	-
7560	Despidos	-	-	-	-	-	-	-	-
7570	Gastos Personales	1,429	2,200	-36%	-771	3,898	849	12,729	16,000
7580	Total Costos	206,421	203,256	2%	3,164	210,632	166,645	1,683,912	1,608,138

Informe diario



Resolvemos todas las necesidades del negocio...

Para un exitoso funcionamiento



Los departamentos se comercializarán bajo la marca “Dazzler Flats”

aprovechando la marca de flats más reconocida de Argentina

- La cadena Dazzler cuenta con 12 hoteles operando y 10 en desarrollo
- Dazzler Flats Basavilbaso es el edificio de renta temporaria más exitoso de su zona de influencia
- Dazzler tiene presencia regional: Buenos Aires, Montevideo, Lima Pilar, Bariloche, La Plata, Sierra de la Ventana, Neuquén y Puerto Madryn
- Dazzler Hoteles ofrece cuatro opciones de alojamiento adaptadas a las necesidades de los huéspedes más exigentes: Dazzler Tower, hoteles 4 estrellas superior; Dazzler Suites, Apart Hoteles 4 estrellas superior; Dazzler Hoteles, hoteles 4 estrellas y Dazzler Flats, departamentos de lujo en alquiler.
- Todas ellas brindan un perfecto equilibrio entre precio y calidad con una estética funcional, espacios confortables, ubicaciones privilegiadas y servicio diferencial.



Dazzler Flats Basavilbaso



Dazzler Tower San Telmo



Dazzler Tower Recoleta

Contamos con una exitosa experiencia en alquileres temporales

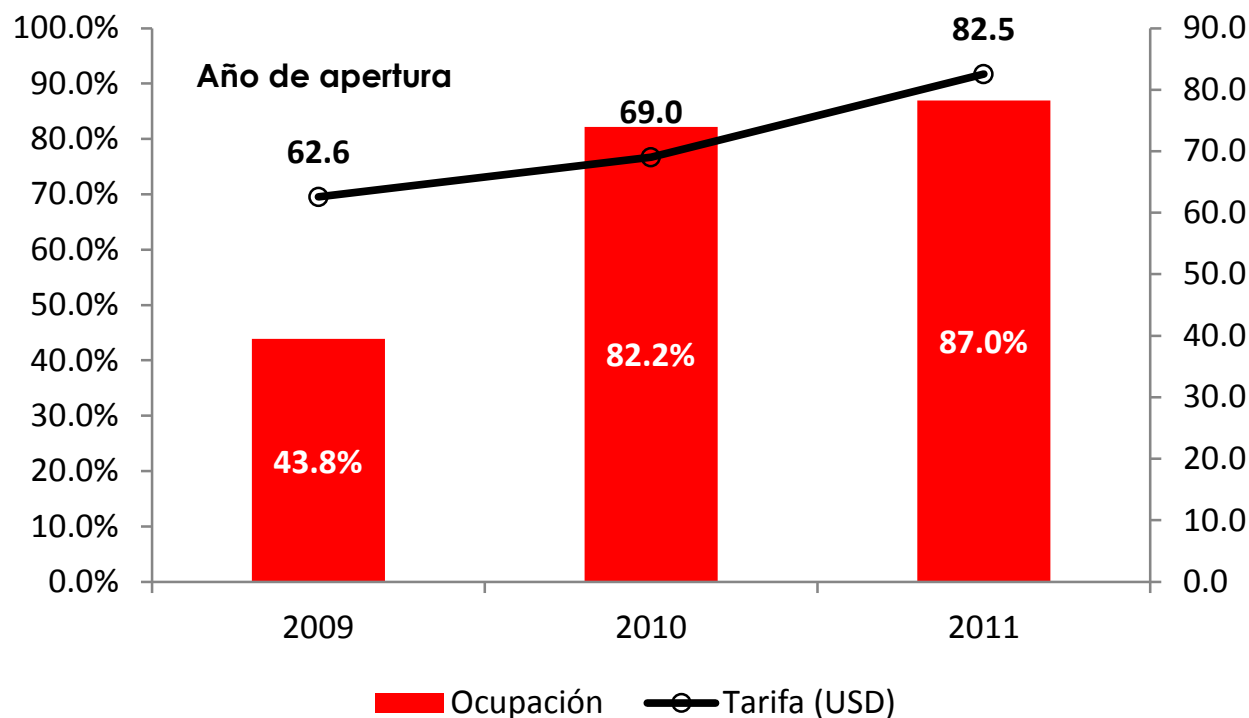
Dazzler Flats Basavilbaso ha sido un éxito con un solido rendimiento económico

Cuadro de Resultados en USD	2009	2010	2011
Ingresos Alojamiento	462,760	910,634	1,089,768
Ingresos Extra	2,665	4,492	7,744
Ingresos Brutos	465,425	915,126	1,097,512
<i>Tasa de crecimiento</i>	<i>n/a</i>	96.6%	19.9%
Impuesto a los Ingresos Brutos	(29,549)	(56,356)	(66,426)
Ingresos Netos	435,876	858,771	1,031,086
Costos Directos (Comisiones, Compras, etc..)	(56,559)	(98,414)	(105,219)
Costos de Marketing y Ventas	(9,658)	(12,914)	(25,560)
Costos Operacionales y Administrativos	(29,404)	(53,418)	(68,823)
Costos de Personal	-	(29,131)	(41,085)
Costo de Franquicia y Management	(73,004)	(164,058)	(190,744)
Renta antes de Impuestos y Expensas	267,250	500,835	599,656
<i>Margen</i>	57.4%	54.7%	54.6%

- Dazzler Flats Basavilbaso alcanzó ventas por USD 1 MM en 2011
- Desde su apertura hasta la fecha, el margen del negocio no ha sido inferior al 50% de los ingresos brutos
- Nuestra experiencia y trayectoria en el mercado hotelero fue fundamental para lograr estos resultados
- A su vez, fuimos los primeros en incorporar el modelo de condo hotel a un edificio de departamentos de alquiler temporal, ofreciendo atractivos retornos a nuestros inversores

Experiencia Dazzler Flats Basavilbaso: Fuerte crecimiento de ocupación y tarifa

En 2011 logró una ocupación cercana al 90%



También equipamos completamente los departamentos

Nuestro equipo realiza las compras necesarias optimizando costos y tiempos

- El Dazzler Flats Basavilbaso está equipado para uso intenso, muebles especiales de fácil remplazo y mantenimiento económico, estandarizado para necesidades de limpieza
- A su vez cumplen rigurosamente con los estándares de calidad de la marca Dazzler



Competencia en el segmento

Las empresas dedicadas al alquiler temporario no arman pools sino que trabajan departamento por departamento, dando lugar a favoritismos. Además, no se hacen responsables del mantenimiento ni de la administración de los mismos



- 18% por encima del precio de alquiler
- Garantía del 50% del total de la estadía o un valor superior a USD 150
- Para periodos mayores a 2 meses, la garantía es de 1 mes



- 20% por encima del precio de alquiler
- 40 USD por gastos de administración
- Garantía depende del periodo de estadía



- 20% por encima del precio de alquiler
- 45 USD por gastos de administración y reserva
- Garantía depende del periodo de estadía

Cada propietario aporta su departamento

a un fideicomiso y recibe trimestralmente un porcentaje de las ganancias, similar a un alquiler

- Cada propietario obtiene una participación de las ganancias del pool aportando su departamento al fideicomiso, mediante la firma de un contrato de cesión de derecho de uso
- El fideicomiso recibe los ingresos de las ventas de noches y extras, y paga todos los gastos del pool – incluidos los gastos de mantenimiento de instalaciones y mobiliario, limpieza de blanquería, etc...
- La ganancia trimestral del fideicomiso se distribuye en forma proporcional entre todos los dueños que aportan su departamento – no importa la ocupación individual de cada depto, sino la ocupación promedio del Pool
- Se toma en consideración el metraje de cada departamento, pero no la altura dado que no se cobra mas caro el alquiler en función de la altura
- El fideicomiso cobra un fee por administración y gerenciamiento y contrata a Fën Hoteles



Fideicomiso explotador



Huéspedes

Como funciona?



- Cada propietario firma un contrato de cesión de derecho de uso con el fideicomiso
- El fideicomiso tiene a su cargo todos los gastos de explotación y todos los ingresos
- El líquido producto del fideicomiso se distribuye entre los propietarios de las unidades
- Fën Hoteles cobra un 8% de las ventas por el gerenciamiento y el 10% de las ganancias

Servicio de pool

Gestión de Fën hoteles

- Uso de marca Dazzler
- Gestión integral
 - Selección y Manejo de personal
 - Pago a proveedores, cuentas corrientes y contabilidad
 - Mantenimiento de unidades y mobiliario
 - Limpieza
 - Marketing y ventas
 - Reservas
 - Check in y check out completo: Recepción de pasajeros, firma de contrato, inventario y cobranza
- Informes y pagos
 - Informe trimestral de resultados
 - Cada tres meses el fideicomiso paga los contratos de explotación, repartiendo los resultados del pool.

Análisis estimativo de rentabilidad

Cuadro de Resultados	%	USD
Ventas Brutas		
Habitaciones		100
Ocupación	60.0%	
Días		31
Tarifa		65.0
Ingreso por Habitaciones (USD/mes)		118,950
Ingresos Extras	0.5%	598
Ventas Brutas / Mes		119,548
Ingresos Brutos	3.0%	3,586
Ingresos Netos / Mes		115,961
Costos Operativos		
Costos Directos (Comisiones, Compras, etc...	12.0%	14,346
Costos de Marketing y Ventas	3.0%	3,586
Costos Operacionales y Administrativos		9,434
Costos de Personal		18,868
Total Costos Operativos / Mes		46,234
Gerenciamiento % Ventas	8.0%	9,564
Gerenciamiento % de Resultado	10.0%	6,016
Costos de Gerenciamiento / Mes		15,580
Renta antes de Impuestos y Expensas / Mes		54,147
Renta antes de Impuestos y Expensas / Mes / Departamento		541.5

Renta por Departamento (U\$/Mes) vs. Tarifa y Ocupación

Tarifa	Ocupación				
	50%	55%	60%	65%	70%
60	358	419	480	541	603
65	409	475	541	608	674
70	460	531	603	674	746
80	562	644	725	807	889
90	664	756	848	940	1,031
100	766	868	970	1,072	1,174

* Números no incluyen expensas

- Si bien la ubicación del Flats Basavilbaso es mejor que la de San Telmo, esperamos lograr una ocupación del 60% y una tarifa promedio de USD 65
- Los costos de personal son mayores ya que en el caso de Flats Basavilbaso este costo corre por cuenta de Fën Hoteles

Pasos a seguir...

- Confirmar el intereses de al menos 80 propietarios
- Actualización del presupuesto de equipamiento y propuesta con precio fijo
- Firmar adhesiones al fideicomiso
- Preparar los departamentos para la apertura
- Operar el negocio

Hotel Franchising & Management

Prensa – notas seleccionadas (II)

Business Week (USA)



Figaro (Japón)



Travel & Leisure (USA)



Argentina's Finest

Page: 1 2

Esplendor de Buenos Aires

THE LOOK Located in a Neoclassical building near the Borges Cultural Center, Esplendor has the vibe of a modern art museum—note the floating staircase, white walls, and massive portraits of Argentine icons (Che Guevara, Eva Perón) made of unorthodox materials such as cookies, bullets, and thread.

THE SCENE Mostly South American business types, Brazilian couples, and families on a shopping spree.

THE ROOMS The 51 rooms are done in seven different cheerful colors and have tall

Magazine (Chile) – 11/05

Hoteles boutique en Buenos Aires

Petits-hôtels SEDUCTORES Y CON ONDA



Con pocas habitaciones, servicio ultrapersonalizado, buen gusto y full design, los "hoteles" están de moda. CARAS recorrió algunos rincones de la fascinante ciudad porteña y descubrió estos lugares que tienen ese qué se yo, ¿viste? Para viajar con estilo y sentirse en casa.

Por LENKA CARVALLO, desde Buenos Aires.
Fotos: DANIEL MONTECINOS

En las nuevas estrellas porteñas, de pocas habitaciones, ambiente íntimo y sobre todo mucha onda, los hoteles boutique están robando la película en Buenos Aires. Oportunistas pero realistas, son por derecho y decoración. Todo personalizado, servicio eficiente y carácter familiar completan la propuesta. El bonísimo parís con fuerza en Europa — particularmente en París — como una forma de diferenciarse de las grandes cadenas internacionales.

Wallpaper (USA)



Esplendor de Buenos Aires

Outside, this is a neo Renaissance Italian building with French influences, dating from 1889. Inside, you enter a contemporary, minimalist setting that harmonises beautifully with the exterior.

The building, formerly a theatre, has

chosen to use Argentine materials only, placing them in the hands of a clan of local designers. Among these was talented textile designer Martín Churba, head of design group Tramando (see p086), who provided the fabric for the subtle, low-key



Fën | **DIEZ**
AÑOS
Hotel Franchising & Management