

HVS



Global Hospitality Consulting



HVS Brasil:
10 anos de história

HVS no mundo

1970

Steve Rushmore, o Fundador

A história da HVS começa com **Steve Rushmore**. Formado pela *Cornell Hotel School* e com MBA em avaliação imobiliária pela Universidade de Buffalo, Steve lecionou por vários anos na própria *Cornell* e atuou como consultor de hotelaria em um tradicional escritório de *real estate* dos Estados Unidos, em Nova York.

Após anos de experiência no mercado hoteleiro, Steve identificou que a metodologia de avaliação de hotéis ainda não estava bem estruturada. Por esse motivo, decide criar o livro que viria a se tornar a referência internacional em avaliação hoteleira: ***The Valuation of Hotels and Motels***.

1978 Do Início aos Dias Atuais

De seu livro, Steve começa a realizar palestras e aplicar sua metodologia em novos trabalhos, até que decide transformá-lo em uma empresa – hoje a mais importante consultoria hoteleira de todo o mundo, com mais de 300 consultores e 15.000 projetos realizados. Assim surge a **Hotel Valuation Services (HVS)**, uma organização que aplicaria a metodologia desenvolvida por Steve para realizar, principalmente, estudos de avaliação de empreendimentos hoteleiros, além de estudos de mercado e de viabilidade de novos hotéis a grandes investidores.

Principais Projetos

Entre os mais relevantes trabalhos da empresa, estão o desenvolvimento de um sistema específico de avaliação econômico-financeira para a rede **Best Western**, a avaliação de todos os hotéis da **Hilton** e a reavaliação da carteira de hotéis do fundo **Blackstone** – um dos maiores fundos de *private equity* do mundo, que administra uma carteira superior a 500 mil apartamentos hoteleiros.

2009 Atuação Internacional e Serviços

Atualmente, quase **30 anos** após a sua criação, a HVS, com seus **32 escritórios** e presença em **13 países**, realiza serviços de consultoria em hotelaria, turismo e entretenimento, relacionados à:

- Alimentos & Bebidas
- *Asset management*
- Auxílio em estruturação de investimento
- Avaliação econômico-financeira
- Banco de investimento
- Cassino
- Centro de convenções e centros esportivos
- *Eco services*
- Estacionamento de hotéis
- Golfe
- *Head-hunting*
- *Interior design*
- Operação hoteleira
- Propriedade compartilhada
- Venda e marketing

HVS no Brasil

1980

Diogo Canteras

No Brasil, a HVS surge pelos esforços de Diogo Canteras – engenheiro formado pela Escola Politécnica da USP, tendo iniciado sua carreira na área de Gestão de Projetos. Como hoteleiro, Diogo iniciou sua trajetória profissional em 1980 na Caesar Park, e em 2 anos, após coordenar um grande projeto em Portugal, tornou-se diretor de desenvolvimento, cargo que exerceu por 10 anos.

HVS chega ao Brasil

Em meados dos anos 90, Diogo decidiu que desenvolveria sua carreira fora de operadoras hoteleiras, tornando-se consultor. Estudou as diversas opções que teria, entre empresas nacionais e internacionais. Por fim, selecionou a HVS, empresa com forte reputação internacional por seu *know-how* e excelência em consultoria hoteleira.

1999

Diogo estava convencido de que a HVS era a consultoria que mais agregaria valor ao mercado hoteleiro brasileiro e não abriria mão de ter Steve como sócio. Então, em junho de **1999**, após quase dois anos de negociação, é **fundada a HVS Brasil**.

Posicionamento de Mercado

Apesar dos altos riscos inerentes ao negócio de consultoria hoteleira e turística no país, Diogo e Steve acreditaram no potencial de crescimento do mercado brasileiro. Por esse motivo, criaram o escritório da HVS em São Paulo, pautado em dois pilares: **diferenciação** e **reconhecimento internacional**.

Consultoria Hoteleira e *Hotel Asset Management*

2000

A empresa não se limitaria a executar **estudos de mercado** e **viabilidade hoteleira**. Desenvolveria, principalmente, projetos maiores em âmbito nacional e internacional, com outros serviços adicionais, como **seleção de operadora hoteleira**, estudos de **Road Map** e **Hotel Asset Management**. Já nos primeiros anos, notórios projetos foram realizados, como o **Business Plan** do Hotel Ibis Congonhas e do

primeiro site hoteleiro do Brasil – Ibis e Mercure Rio Vermelho, em Salvador.

Em pouco tempo, a empresa também se especializaria em uma nova modalidade de consultoria: **apoio ao desenvolvimento de novos negócios**. Foi com esse intuito que a HVS coordenou um projeto para a construtora e incorporadora InPar para estimular o crescimento de hotéis super-econômicos. Como resultado, foi implantado no país o primeiro **Formule1**, bandeira da operadora Accor que se tornaria *case* de sucesso internacional.

Consultoria em Turismo

2001

Já em 2001, a HVS Brasil acrescenta ao seu portfólio serviços de consultoria em turismo. Por meio do convite de um amigo da FGV (Fundação Getúlio Vargas), instituição da qual Diogo também é professor, foi aceito o desafio de estruturar o **plano de turismo do Estado da Bahia**, desenvolvendo-se uma nova metodologia de planejamento e estruturação da oferta turística do Estado que hoje está entre os destinos turísticos âncora do Brasil. Nos anos seguintes, também foram feitos estudos similares a este para o **Estado do Maranhão** e para o **município de Itacaré**, na Bahia. Esse último resultou na criação de um Instituto de Turismo que é um modelo de organização do setor privado para o desenvolvimento de pequenos destinos.

Fundo de Investimento Imobiliário

Apesar do promissor início da HVS no Brasil, os momentos nem sempre foram fáceis para a empresa. Em 2002, o setor hoteleiro nacional sofre com a enorme oferta de condo-hotéis, aliada a turbulências no ambiente econômico internacional. Apesar de afetada pela crise, a HVS continuou crescendo no país, pois já tinha dado início aos trabalhos de *Asset Management* e a outros projetos diversificados. Essa época de crise na hotelaria de São Paulo não foi nada fácil, mas estar tão perto desse mercado permitiu a empresa visualizar uma nova oportunidade.

Com a queda dos rendimentos dos flats, o valor de mercado desse tipo de empreendimento também despencara. Conhecendo a evolução dos principais

mercados urbanos, tornou-se fácil identificar quando se recuperariam e, portanto, quando seria o melhor momento de adquirir esses flats a baixo preço. Assim surge, em 2005, o conceito do **Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest**, desenvolvido em parceria com o Banco Ourinvest, a Brazilian Capital e a Brazilian Mortgages. Atualmente, o Fundo possui **patrimônio superior a R\$ 83 milhões**, referente a propriedades de quartos em mais de **50 flats de São Paulo**.

2007

Projetos Turístico-Imobiliários

Em 2008, a HVS consolidou-se como referência nacional em pesquisas sobre o segmento turístico-imobiliário no Brasil, apoiada no seu pilar de busca por diferenciação no mercado. Esse reconhecimento foi conquistado após amplos estudos de dimensionamento e projeção de oferta e demanda de resorts e segundas residências no litoral nacional, entre os quais se destaca o apresentado no Nordeste Invest 2008 – principal evento de investimentos turístico-imobiliários do país.

Fortalecimento e Crescimento

2009

A posição de destaque da HVS no mercado só foi possível com a estrutura sólida da empresa. Seus **15 consultores** estão em constante aprimoramento, com cursos e especializações, mantendo-se sempre bem-informados sobre as novidades do mercado nacional e internacional. Assim, as áreas de *Asset Management*, Consultoria Hoteleira, e Gestão do Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest são capazes de gerarem cada vez mais resultados, tanto para os clientes como para o mercado.

A HVS também procura elaborar estudos de interesse público periodicamente, repassando-os abertamente ao *trade* turístico como forma de contribuição para um mercado cada vez mais informado. ■

Para conhecer melhor a HVS, acesse nosso site: www.hvs.com

Serviços da
HVS Brasil



Consulting & Valuation

Hotel Asset Management

Fundo Hotel Maxinvest

HVS

HVS Brasil
Global Hospitality Services

www.hvs.com
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912 - Conj. 20J
São Paulo - SP - Brasil
CEP 01452-000
Tel. +55 11 3093-2743
Fax +55 11 3093-2783