

Hotelaria em Números - Brasil 2021



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL

Lodging Industry in Numbers - Brazil 2021





A JLL's Hotels & Hospitality Group (liderada pela CEO Gilda Perez-Alvarado) concluiu mais transações do que qualquer outra consultoria imobiliária na área de hotéis e hospitalidade nos últimos cinco anos, totalizando US\$ 83 bilhões em todo o mundo. A equipe de 350 especialistas em mais de 20 países também realizou mais de 7.350 trabalhos de consultoria, avaliação e gestão de ativos. Nossos serviços de avaliação, corretagem, gerenciamento de ativos e consultoria hoteleira ajudaram mais investidores, proprietários e operadores de hotéis a alcançarem melhores retornos sobre seus ativos do que qualquer outro consultor imobiliário no mundo.

Para saber mais, visite:
www.jll.com/hospitality

JLL's Hotels & Hospitality Group (led by CEO Gilda Perez-Alvarado) has completed more transactions than any other hotels and hospitality real estate advisor over the last five years, totaling \$83 billion worldwide. The group's 350-strong global team in over 20 countries also closed more than 7,350 advisory, valuation and asset management assignments. Our hotel valuation, brokerage, asset management and consultancy services have helped more hotel investors, owners and operators achieve high returns on their assets than any other real estate advisor in the world.

Prefácio

Prezado Leitor,

É com grande prazer que apresentamos mais uma edição da publicação "Hotelaria em Números - Brasil 2021". Esta publicação foi elaborada com base em questionários preenchidos por mais de 500 hotéis, resorts e flats sobre a sua performance no ano de 2020. A indústria hoteleira enfrentou desafios sem precedentes com a pandemia COVID-19, forçando os players a se reinventarem para permanecerem ativos e mitigarem perdas em um ambiente adverso.

Mais uma vez, pelo décimo primeiro ano, contamos com a parceria do FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), que incentivou a participação de seus associados nesta pesquisa. Esta parceria tem grande importância para a obtenção do objetivo da JLL Hotels & Hospitality Group de cada vez mais aprimorar e disponibilizar informações abrangentes e confiáveis.

Este ano, pelo quinto ano consecutivo contamos com o apoio da Resorts Brasil também incentivando seus associados a participarem desta pesquisa.

O propósito deste trabalho é apresentar um panorama da performance dos hotéis, resorts e flats no país, com ênfase nos parâmetros sobre a distribuição de receitas e despesas da sua operação. Este trabalho é um grande instrumento de referência para os empreendimentos hoteleiros, principalmente durante a elaboração dos seus planos orçamentários. Na elaboração dos dados e resultados foi mantida nossa independência, bem como a confidencialidade dos dados.

Agradecemos a colaboração e participação de todos os hotéis, resorts e flats e esperamos poder contar novamente no próximo ano.

Se desejar receber uma cópia digital deste relatório, favor entrar em contato pelo e-mail jlh.brasil@am.jll.com.

Ricardo Mader Rodrigues - JLL Hotels & Hospitality Group

Caro leitor,

Nunca relatórios foram tão imprescindíveis quanto em 2021. Por duas razões: a primeira é resultado da cacofonia que se deu em 2020, com informações desencontradas e achismos valendo mais do que fatos. A segunda é a neblina que cortina o cenário dos próximos anos. É certo que a economia se apresenta como movimento cíclico e que as crises passageiras pelas quais passamos, potencializadas pela pandemia, trarão um período de prosperidade.

Recuperada a frieza no sangue e na cabeça, é possível já perceber para onde e a que ritmo caminha a indústria da hospitalidade. A sobrevivência e o crescimento nunca foram postos em dúvida, afinal trata-se de uma atividade mais que milenar. Faltava-nos apenas um marco temporal.

O primeiro semestre de 2021 já aponta uma inversão da curva e um crescimento tão rápido quanto foi a queda. A recuperação se mostra mais intensa e veloz do que se imaginava. As razões são diversas: da demanda fortemente reprimida até operações saneadas. Explico: a expressão paladar não retrocede mostra que uma vez globe trotter, sempre globe trotter. Viajar tornou-se essencial, seja por razões profissionais, seja por questões íntimas, pessoais. Tão logo a vacinação começou, verificou-se uma série de ações para o retorno de viagens corporativas, até porque as de lazer foram muito menos penalizadas no ano passado.

A pandemia também obrigou uma busca rigorosa de eficiência. Hotéis revisaram custos e despesas. O que se vê é um nível maior de qualidade – muito em função dos protocolos de biossegurança- e orçamentos mais enxutos, inclusive em propriedades de alto padrão.

A pandemia, como previa a OMS, se tornará endemia. Não importa quantas variantes surjam. Elas já eram previstas. Dados mostram que o perigo já passou. Agora é tempo de reconstruir. Com otimismo, criatividade, disciplina e confiança, características que sempre nortearam o trabalho dos hoteleiros. Boa leitura e feliz recomeço.

Orlando de Souza - Presidente Executivo do FOHB

Caro Leitor,

Fornecer dados relevantes e confiáveis para o segmento de hotéis contribui muito para a tomada de decisões de gestores e investidores, especialmente em um contexto de incerteza e de baixa previsibilidade, como o que estamos enfrentando com a pandemia de COVID 19. Pesquisas de alta qualidade também são cruciais para fornecer conhecimento às partes interessadas do negócio hoteleiro.

Nesse sentido, a parceria entre a JLL Hotels & Hospitality Group e a Resorts Brasil foi estabelecida com o objetivo de fornecer informações significativas e consistentes para a indústria hoteleira. Pelo 5º ano consecutivo, incentivamos os associados da Resorts Brasil a participarem do processo de coleta de dados para a produção da tão esperada publicação "Hotelaria em números".

Gostaríamos de parabenizar a equipe do JLL Hotels & Hospitality Group pelo estudo produzido com muito empenho e comprometimento. Desejamos que esta parceria se fortaleça a cada dia, sempre com este espírito de colaboração tão vital para o aprimoramento e transformação do setor de turismo brasileiro.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

Ana Biselli Aídar, presidente executiva - Resorts Brasil

Foreword

Dear reader,

Once again, we are pleased to present to you Lodging Industry in Numbers - Brazil 2021. This research report presents the latest figures from the Brazilian hospitality market, detailing performance data provided by more than 500 Brazilian hotels, condo hotels and resorts in 2020.

The hotel industry have faced unprecedented challenges with the COVID-19 pandemic, forcing players to reinvented themselves to remain active and mitigate losses in an adverse environment.

In this edition, for the eleventh year, JLL's Hotels & Hospitality Group partnered with FOHB, Brazilian Hotel Chain Operators, which encouraged members to participate in this research study.

This partnership is of great importance to the achievement of the objectives of JLL's Hotels & Hospitality Group to continually enhance and improve the sampling information, thus making the research more comprehensive and reliable.

For the 5th consecutive year we had the support of Resorts Brasil encouraging members to participate in this research.

The purpose of this report is to provide a performance analysis of hotels and condo hotels in Brazil, highlighting average operating revenues and expenses. This report serves as a reference and benchmarking tool for hotels and condo hotels, especially during the budgeting process. The analysis in this report was prepared independently by JLL's Hotels & Hospitality Group and the underlying data is kept confidentially by the firm.

We would like to thank all participating hotels, condo hotels and resorts hoping to have their participation next year.

If you wish to receive an electronic copy of this report, please contact us at jlh.brasil@am.jll.com.

Ricardo Mader Rodrigues - JLL Hotels & Hospitality Group

Dear Reader,

Reports were never as essential as in 2021. For two reasons: the first is the result of the cacophony that took place in 2020, with mismatched information and guesswork worth more than facts. The second is the fog that covers the scenario of the coming years. It is true that the economy presents itself as a cyclical movement and that the temporary crises we are going through, potentiated by the pandemic, will bring a period of prosperity.

Having recovered the coldness in the blood and in the head, it is already possible to see where and at what pace the hospitality industry is heading. Survival and growth were never in doubt, after all it is an activity more than millenary. We just lacked a time frame.

The first half of 2021 already shows a reversal of the curve and growth as fast as the fall. The recovery is more intense and faster than imagined. The reasons are diverse: from strongly repressed demand to sanitized operations. Let me explain: the expression palate does not go back shows that once a globe trotter, always a globe trotter. Traveling has become essential, whether for professional reasons or for intimate, personal reasons. As soon as the vaccination started, there was a series of actions for the return of corporate travel, not least because leisure activities were much less penalized last year.

The pandemic also forced a rigorous search for efficiency. Hotels reviewed costs and expenses. What is seen is a higher level of quality – largely due to biosafety protocols – and leaner budgets, including in high-end properties.

The pandemic, as predicted by the WHO, will become endemic. It doesn't matter how many variants come up. They were already foreseen. Data show that the danger is over. Now it's time to rebuild. With optimism, creativity, discipline and confidence, characteristics that have always guided the work of hoteliers.

Happy reading and happy start.

Orlando de Souza - Executive President of FOHB

Dear Reader,

Providing relevant and reliable data for the hotel industry greatly contributes to decision making by managers and investors, especially in an uncertain and low predictability context, such as the one we are facing with the Pandemic of COVID 19. High quality researches are also crucial to provide knowledge to stakeholders of the hotel business.

In this sense, the partnership between JLL Hotels & Hospitality Group and Resorts Brasil was established in order to provide significant and consistent information for the hotel industry. For the 5th consecutive year we encourage the members of Resorts Brasil to participate in the data collection process for the production of the long-awaited publication "Lodging Industry in Numbers".

We would like to congratulate the JLL Hotels & Hospitality Group team for the report produced with great effort and commitment. We hope this partnership grows stronger every day, always with this collaboration spirit that is so vital for the improvement and transformation of the Brazilian tourism industry.

We wish you all an excellent reading!

Ana Biselli Aídar, Executive President - Resorts Brasil

Principais conclusões desta Pesquisa

Como esperado, o resultado da pesquisa Hotelaria em Números demonstrou que em 2020 a Indústria Hoteleira Brasileira viveu a sua pior crise. Nesses mais de 30 anos em que publicamos essa Pesquisa, já vivemos os mais diversos tipos de desafios. Desde as crises econômicas global e do país, passando por instabilidades políticas internacionais e até mesmo a maior recessão econômica do Brasil no período de 2015 a 2017, nada se compara ao impacto da Pandemia do COVID no setor de turismo hoteleiro, um dos mais afetados no mundo inteiro.

Após 2019 com significativa recuperação das principais métricas de performance, quando os hotéis do Brasil atingiram a margem de 31,4% de Lucro Operacional Bruto (GOP), as perspectivas para 2020 eram unanimemente ainda mais positivas, conforme vinha sendo comprovado de janeiro a meados de Março.

A constatação de uma Pandemia Global, reverteu a situação rapidamente. O resultado da nossa pesquisa indicou que em 2020, em relação a 2019, houve queda de 56% na taxa de ocupação, 14,5% na diária média, levando a margem de Lucro Operacional Bruto ao nível de 3,9% negativos.

O impacto nos fluxos de caixa foi devastador. Os prejuízos operacionais já começaram a aparecer na maioria dos hotéis no próprio mês de março. Diante da forte retração da demanda hoteleira, foi dado início a um intenso programa de contenção de despesas e preservação de caixa, nunca visto antes no setor.

De maneira geral, as administradoras hoteleiras fizeram um excelente trabalho em reduzir custos renegociando com fornecedores e até cancelando um grande número de serviços contratados. Na maioria dos casos, as administradoras hoteleiras diferiram muitos dos custos relacionados aos seus serviços corporativos como Programa de Fidelidade, Taxas do Programa de Reservas, Suportes de Sistemas etc... Em relação à mão de obra, foram canceladas várias posições para se adequar ao baixíssimo nível de ocupação. Com a edição da MP 1045 que flexibilizou a legislação que trata da Contratação de mão de obra, os hotéis puderam reduzir significativamente os gastos com folha de pagamento.

Mesmo com o controle dos gastos, centenas de hotéis no país decidiram interromper suas operações fechando todos os seus canais de venda. Desde o início da pandemia cerca de 500 hotéis fecharam no Brasil, desde pequenos hotéis independentes a hotéis afiliados a cadeias hoteleiras.

O lucro acumulado até março de 2020 aliado às diversas ações de redução de gastos, não foram suficientes para evitar os prejuízos e o impacto no fluxo de caixa. Com o consentimento das administradoras hoteleiras, os hotéis tiveram que utilizar no caixa operacional, os valores depositados nos Fundos de Reserva para Reposição de Ativos.

Com uma perspectiva de arrefecimento da Pandemia no último trimestre de 2020 e com a indicação do início do programa de vacinação que começou efetivamente ainda em Dezembro de 2020 nos Estados Unidos e Reino Unido, o setor hoteleiro acreditou que o pior tinha passado e começou a fazer estimativas mais positivas em relação a 2021. A grande maioria dos hotéis que interromperam suas operações entre Abril e Maio, reabriu no último trimestre de 2020.

Entretanto, com o atraso no programa de vacinação na maioria dos países e, em especial no Brasil, e a constatação de uma segunda onda da pandemia no início de março de 2021, as esperanças de uma retomada da performance dos hotéis em 2021 foi frustrada.

Dessa forma, com os Fundos para Reposição de Ativos praticamente zerados, os proprietários de hotéis, de uma maneira geral, se viram obrigados a fazer aportes de capital para sustentar o caixa operacional. Em alguns casos mais críticos, estima-se que o aporte de capital deverá durar até o início de 2022.

Key Findings

As expected, the result of the Hotelaria em Números survey showed that in 2020 the Brazilian Hotel Industry experienced its worst crisis.

In these more than 30 years in which we have published this Survey, we have already experienced the most diverse types of challenges. From the global and country economic crises, through international political instabilities and even the biggest economic recession in Brazil in the period from 2015 to 2017, nothing compares to the impact of the COVID Pandemic on the hotel tourism sector, one of the most affected in the whole world.

The year of 2019 showed a significant recovery of the main performance metrics, when hotels in Brazil reached a margin of 31.4% of Gross Operating Profit (GOP) and the perspectives for 2020 were unanimously even more positive, as was shown by January to mid March.

When WHO declared the Global Pandemic, the situation was quickly reversed. The result of our survey indicated that in 2020, compared to 2019, there was a drop of 56% in the occupancy rate, 14.5% in the average daily rate, taking the Gross Operating Profit margin to a negative 3.9% level.

The impact on cash flows was devastating. Operating losses have already started to appear in most hotels in the month of March. In view of the sharp retraction in hotel demand, an intense program of cost reduction and cash preservation was initiated, as never seen before in the sector.

Overall, hotel management companies did an excellent job of reducing costs by renegotiating with suppliers and even canceling a large number of contracted services. In most cases, hotel management companies deferred many of the costs related to their corporate services such as Loyalty Program, Reservation Program Fees, System Supports etc... In relation to employees, several positions were canceled to suit the very low level of occupancy. With the edition of MP 1045, which made the legislation that deals with the hiring of labor more flexible, the hotels were able to significantly reduce their payroll expenses.

Even with the control of expenses, hundreds of hotels in the country decided to cease their operations by closing all their sales channels. Even with the control of expenses, hundreds of hotels in the country decided to interrupt their operations, closing all their sales channels. Since the beginning of the pandemic, around 500 hotels have closed in Brazil, from small independent hotels to hotels affiliated with hotel chains.

The accumulated profit up to March 2020, together with several cost-cutting actions, were not enough to avoid losses and the impact on cash flow. With the consent of the hotel management companies, hotels had to use the amounts deposited in the FF&E Replacement Fund in their operating cash flow.

With the prospect of a cooling of the Pandemic in the last quarter of 2020 and with the indication of the beginning of the vaccination program that effectively started in December 2020 in the United States and United Kingdom, the hotel industry believed that the worst was over and started to do more positive estimates for 2021. Most hotels that ceased operations between April and May reopened in the last quarter of 2020.

However, with the delay in the vaccination program in most countries, especially in Brazil, and the finding of a second wave of the pandemic in early March 2021, hopes for a resumption of hotel performance in 2021 were dashed.

Thus, with the FF&E Replacement Fund practically depleted, hotel owners, in general, were forced to make capital contributions to sustain operating cash flow. In some more critical cases, it is estimated that the capital contribution will last until the beginning of 2022.

Impactos da Pandemia na Indústria Hoteleira Brasileira

Com as lições aprendidas diante da situação emergencial causada pela Pandemia, acreditamos que a forma de administrar hotéis nunca mais será a mesma. O controle dos custos operacionais deverá ser um objetivo perseguido com muito mais dedicação do que era feito historicamente.

Acreditamos também que a afiliação a marcas e programas mais robustos de distribuição em canais de vendas, irá se intensificar pós pandemia. Num mercado já impactado pela co-dependência das OTAs, a pandemia ressaltou a importância de marcas e o maior poder de negociação das redes hoteleiras ao negociar com as OTAs, reduzindo, assim, os custos de distribuição de vendas. O aumento da opção por Franquias de Marcas Globais, deverá se intensificar nos próximos anos.

Por último, o impacto da Pandemia na Oferta Hoteleira deverá ser significativo. Inúmeros hotéis que encerraram suas operações nesse período e, mesmo alguns que permaneceram abertos, poderão encerrar suas atividades hoteleiras de maneira definitiva.

Diante desse cenário, os segmentos de CoLiving que inclui produtos de residenciais primárias, Alojamento Estudantil, Senior Living, entre outros, passa a ser uma grande opção para um diferente uso para aqueles ativos bem localizados, mas que necessitam de muito capital para reposicionar o empreendimento de forma competitiva no mercado hoteleiro.

A cidade do Rio de Janeiro, que já estava sofrendo com o grande crescimento da oferta hoteleira influenciada pelo Mundial da FIFA e Olimpíadas, é o melhor exemplo de busca de equilíbrio entre oferta e demanda. Inúmeras propriedades hoteleiras foram vendidas nos últimos 24 meses, para serem convertidas para outros usos imobiliários. O mesmo deve acontecer em outros importantes centros urbanos do país.

O desenvolvimento de novos hotéis que já havia sido impactado negativamente com a recessão de 2015-2017, deve se aprofundar mais nos próximos dois a três anos. Este freio no desenvolvimento de novos hotéis, certamente trará um maior equilíbrio entre oferta e demanda, e ajudará à indústria hoteleira na busca da recuperação dos seus rendimentos.

Por último, acreditamos que uma vez completado o programa de vacinação e respeitando os novos protocolos de segurança, os hotéis devem iniciar sua recuperação ainda no último trimestre de 2021. A expectativa do setor é que esse processo dure cerca de um ano, sendo que em 2023 devemos observar níveis semelhantes aos atingidos em 2019.

Impacts of the Pandemic on the Brazilian Hotel Industry

With the lessons learned from the sanitary crisis caused by the Pandemic, we believe that the way to manage hotels will never be the same. Controlling operating costs should be a goal pursued with much more dedication than has been done historically.

We also believe that brand affiliation and stronger distribution programs in sales channels will intensify post pandemic. In a market already impacted by the co-dependence of OTAs, the pandemic highlighted the importance of brands and the greater bargaining power of hotel chains when negotiating with OTAs, thus reducing sales distribution costs. The increase in the option for Global Brand Franchises should intensify in the coming years.

Finally, the impact of the Pandemic on the Hotel supply is expected to be significant. Numerous hotels that closed their operations during this period, and even some that remained open, may permanently close their hotel activities.

Given this scenario, the CoLiving segments, which include primary residential products, Student Accommodation, Senior Living, among others, becomes a great option for a different use for those assets that are well located, but that need a lot of capital to reposition the project. competitively in the hotel market.

The city of Rio de Janeiro, which was already suffering from the great growth in the hotel supply influenced by the FIFA World Cup and the Olympics, is the best example of the search for a balance between supply and demand. Numerous hotel properties have been sold in the last 24 months, to be converted to other real estate uses. The same should happen in other important urban centers in the country.

The development of new hotels that had already been negatively impacted by the 2015-2017 recession is expected to deepen further in the next two to three years. This brake on the development of new hotels will certainly bring a greater balance between supply and demand and will help the hotel industry to recover its income.

Finally, we believe that once the vaccination program is completed and respecting the new safety protocols, hotels should begin their recovery in the last quarter of 2021. The sector expects this process to take about a year, and in 2023 we should observe levels like those reached in 2019.

Histórico da Performance – hotéis urbanos

Os quadros abaixo apresentam um histórico da performance dos Hotéis Urbanos (hotéis+flats) nos últimos 17 anos.

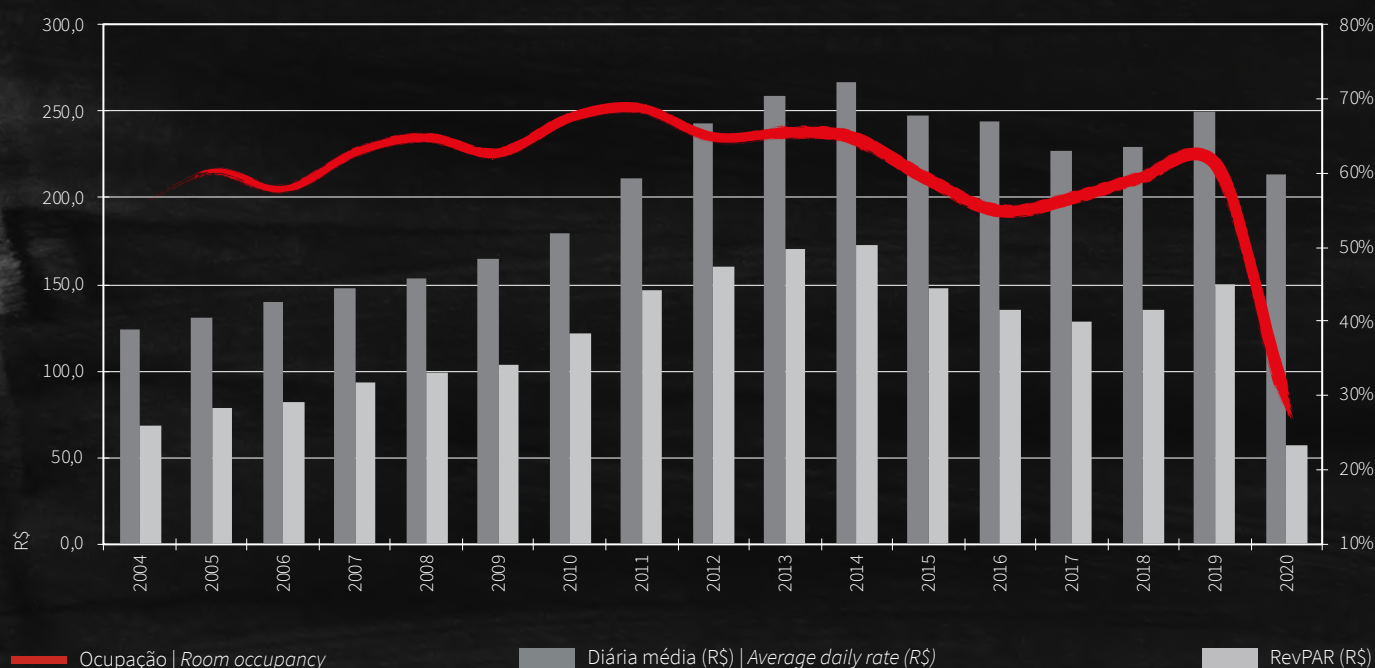
Historical Performance – urban hotels

The following tables show historical performance of Urban Hotels (Hotels+Condo-Hotels) over the past 17 years.

Hotéis urbanos (hotéis & flats) | Urban hotels (hotels & condo hotels)

Ano Year	Ocupação Room occupancy	Variação Change	Diária média (R\$) Average daily rate (R\$)	Variação Change	Revpar R\$	Variação Change	GOP
2004	55,0%		124,0		68,0		
2005	60,0%	9,1%	131,0	5,6%	78,0	14,7%	
2006	58,0%	-3,3%	140,0	6,9%	82,0	5,1%	
2007	63,0%	8,6%	148,0	5,7%	93,0	13,4%	
2008	65,0%	3,2%	153,0	3,4%	99,0	6,5%	
2009	63,0%	-3,1%	165,0	7,8%	104,0	5,1%	
2010	68,0%	7,9%	180,0	9,1%	122,0	17,3%	
2011	69,5%	2,2%	211,0	17,2%	147,0	20,5%	36,5%
2012	65,6%	-5,6%	243,0	15,2%	160,0	8,8%	35,6%
2013	65,9%	0,4%	259,0	6,6%	171,0	6,9%	39,2%
2014	64,9%	-1,5%	267,0	3,1%	173,0	1,2%	39,4%
2015	59,6%	-8,1%	248,0	-7,1%	148,0	-14,5%	31,8%
2016	55,2%	-7,5%	244,0	-1,6%	135,0	-8,8%	25,9%
2017	56,5%	2,4%	227,7	-6,7%	129,0	-4,4%	23,3%
2018	58,9%	4,1%	229,5	0,8%	135,0	4,7%	26,0%
2019	60,2%	2,2%	250,0	8,9%	150,0	11,1%	31,4%
2020	26,5%	-56,0%	213,7	-14,5%	57,0	-62,0%	-3,9%

Hotéis urbanos (hotéis & flats) | Urban hotels (hotels & condo hotels)



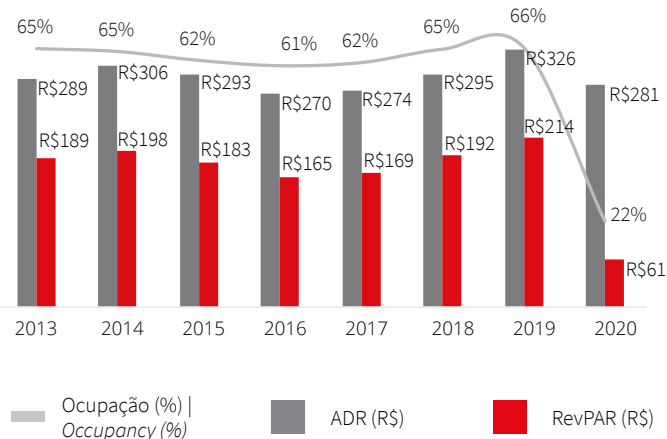
Histórico da Performance - Cidades Seleccionadas

Nas páginas a seguir apresentamos a performance histórica de algumas cidades seleccionadas.

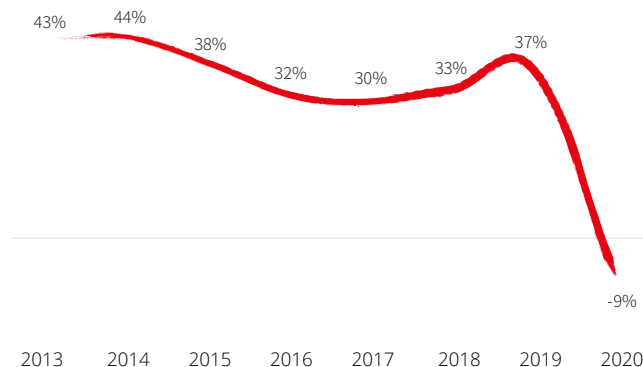
Historical Performance – Selected Cities

On the following pages we present the historical performance of some selected cities.

São Paulo - Performance Histórica | Historical Performance

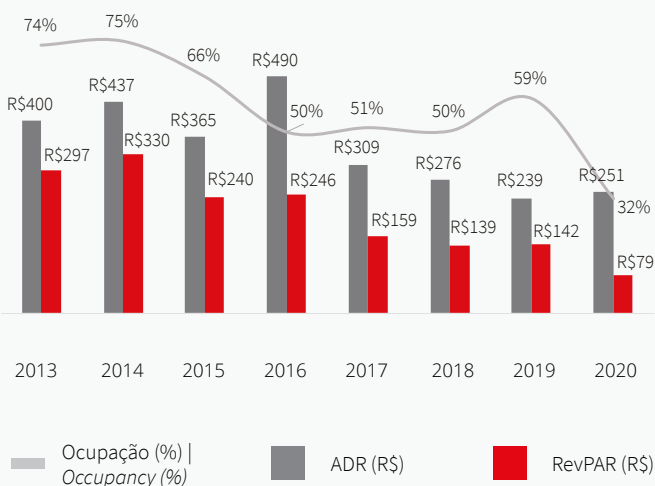


São Paulo- GOP Hotéis | Hotel's GOP

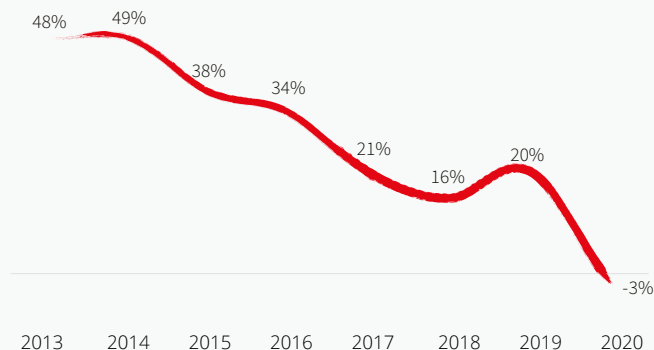


Hotéis | hotels: 284 Quartos | Rooms: 43.623

Rio de Janeiro - Performance Histórica | Historical Performance

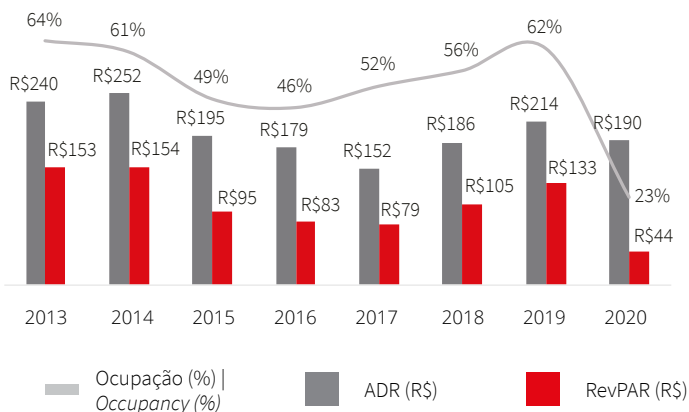


Rio de Janeiro - GOP Hotéis | Hotel's GOP

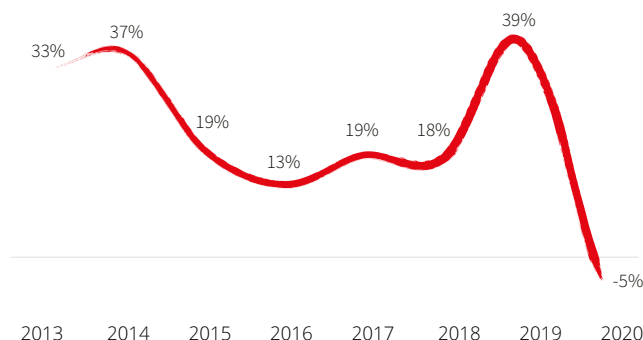


Hotéis | hotels: 216 Quartos | Rooms: 31.851

Belo Horizonte - Performance Histórica | Historical Performance

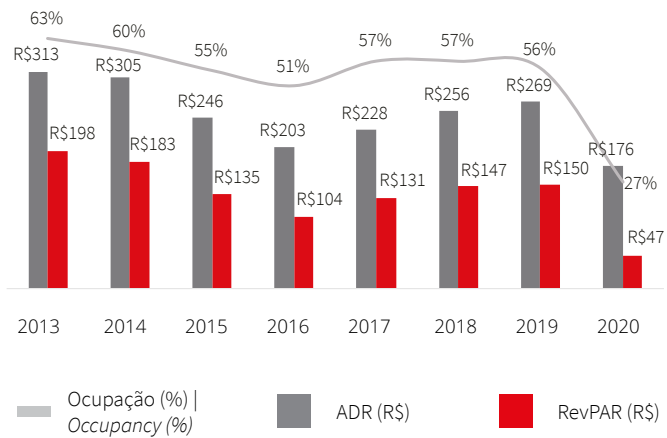


Belo Horizonte - GOP Hotéis | Hotel's GOP

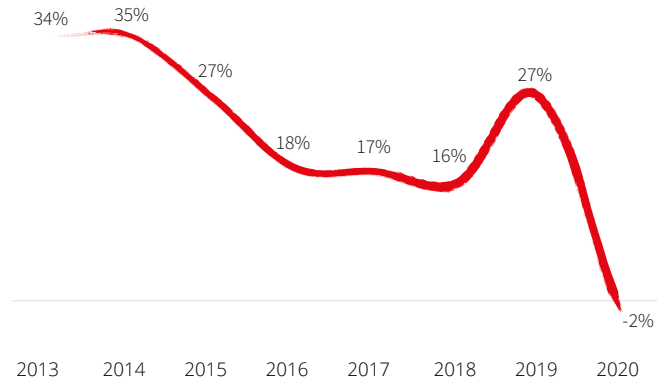


Hotéis | hotels: 99 Quartos | Rooms: 12.180

Brasília - Performance Histórica | Historical Performance

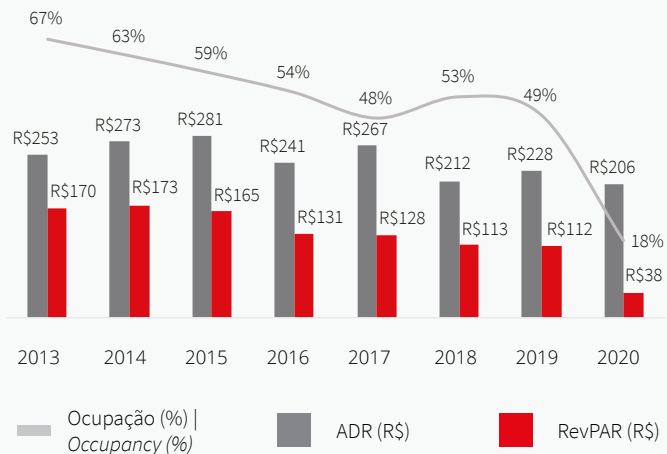


Brasília - GOP Hotéis | Hotel's GOP

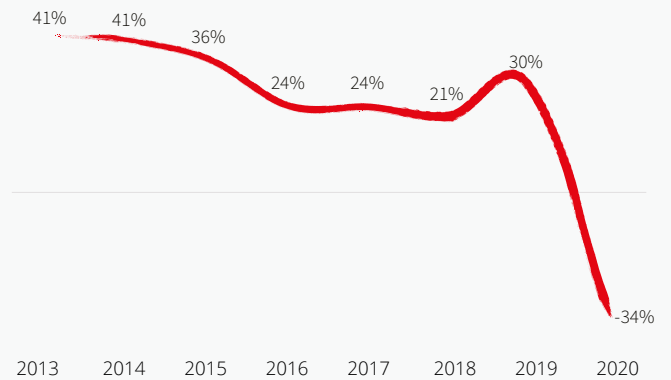


Hotéis | hotels: 68 Quartos | Rooms: 16.655

Campinas - Performance Histórica | Historical Performance

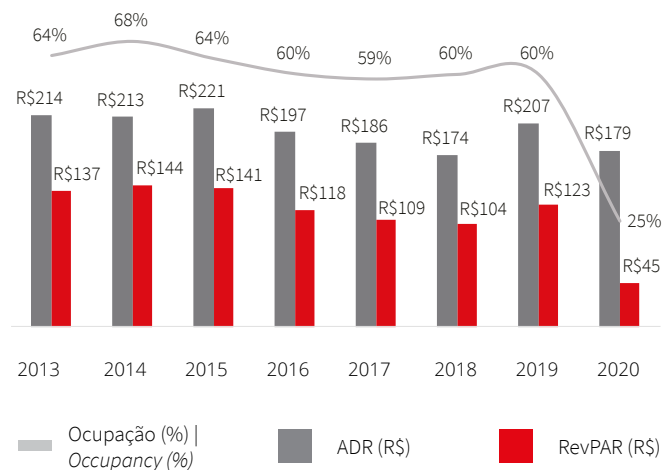


Campinas - GOP Hotéis | Hotel's GOP

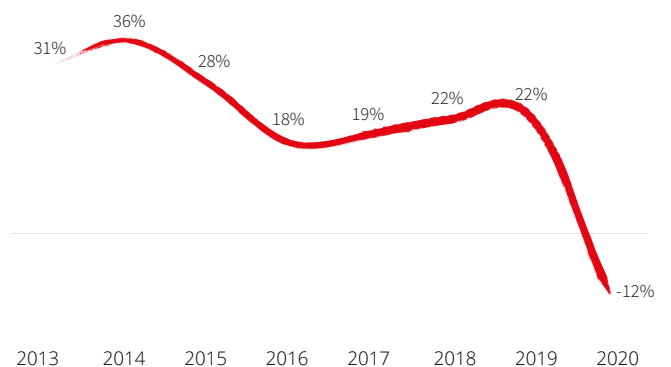


Hotéis | hotels: 43 Quartos | Rooms: 5.719

Curitiba - Performance Histórica | Historical Performance

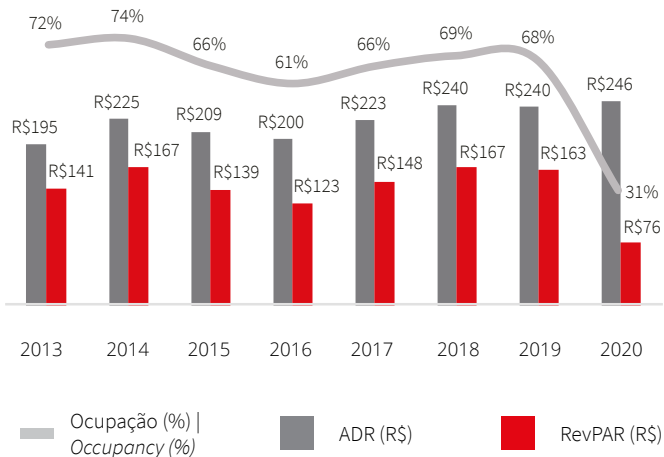


Curitiba - GOP Hotéis | Hotel's GOP

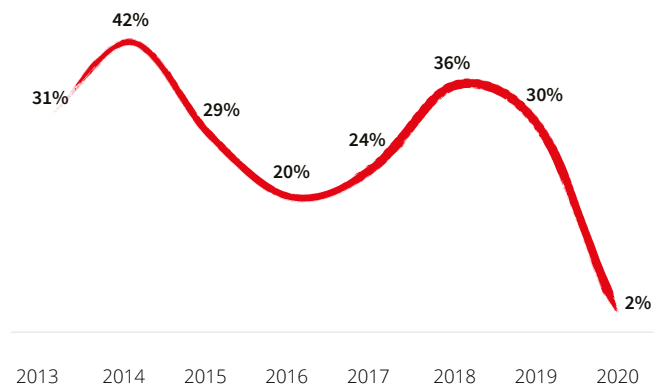


Hotéis | hotels: 108 Quartos | Rooms: 10.218

Fortaleza - Performance Histórica | Historical Performance

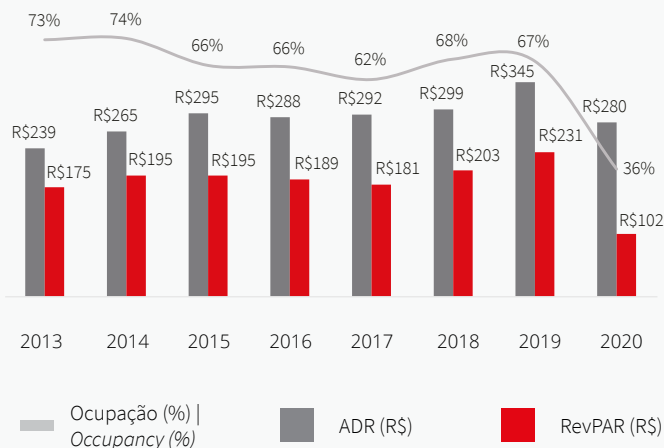


Fortaleza - GOP Hotéis | Hotel's GOP

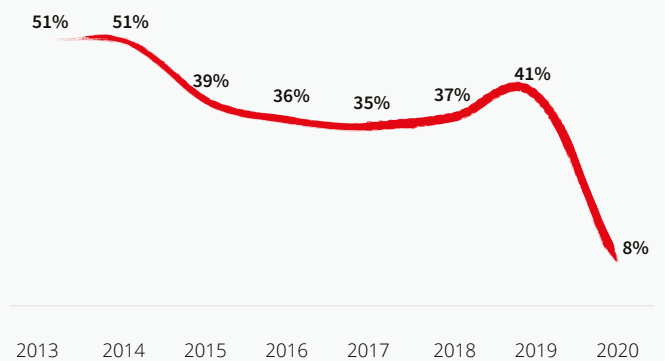


Hotéis | hotels: 88 Quartos | Rooms: 9.300

Guarulhos - Performance Histórica | Historical Performance

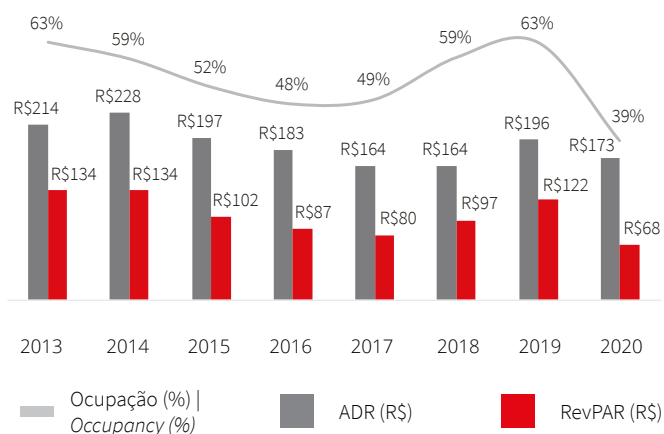


Guarulhos - GOP Hotéis | Hotel's GOP

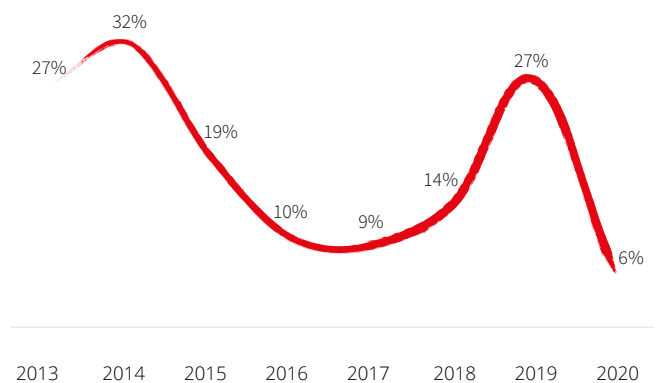


Hotéis | hotels: 19 Quartos | Rooms: 3.044

Manaus - Performance Histórica | Historical Performance

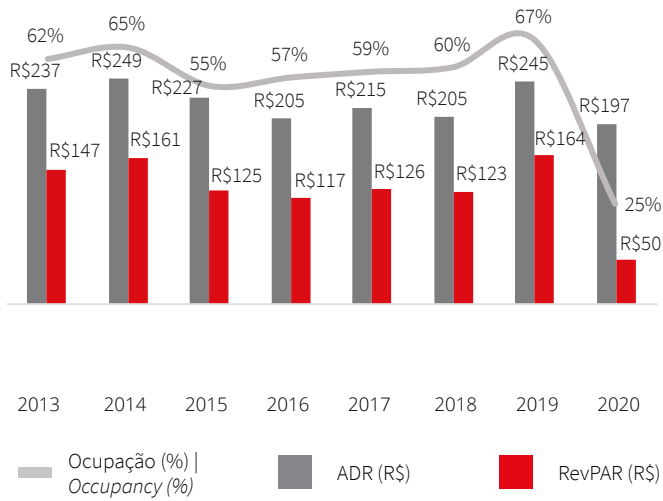


Manaus - GOP Hotéis | Hotel's GOP

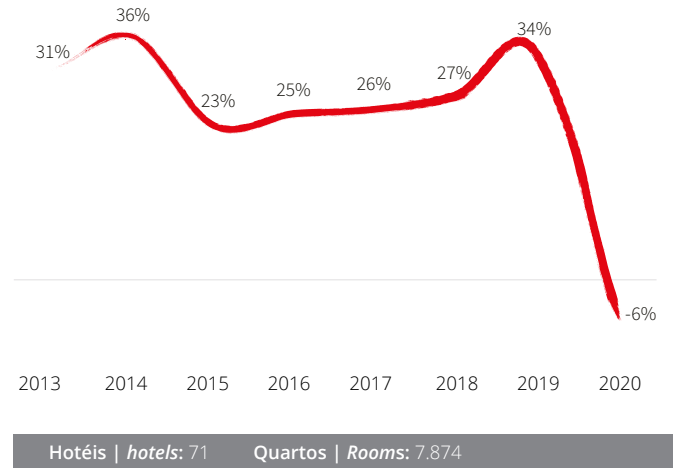


Hotéis | hotels: 47 Quartos | Rooms: 4.840

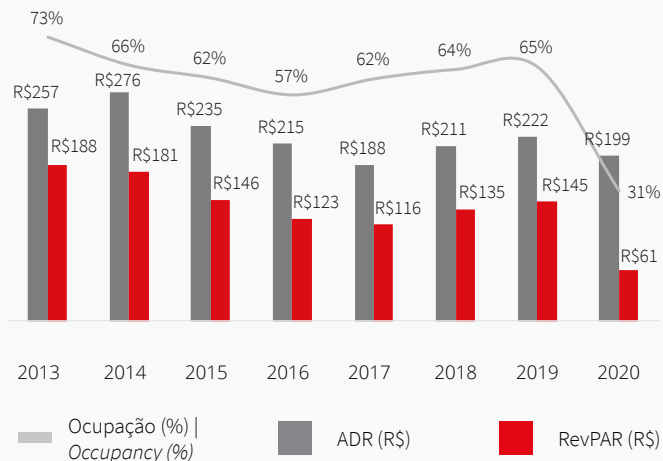
Porto Alegre - Performance Histórica | Historical Performance



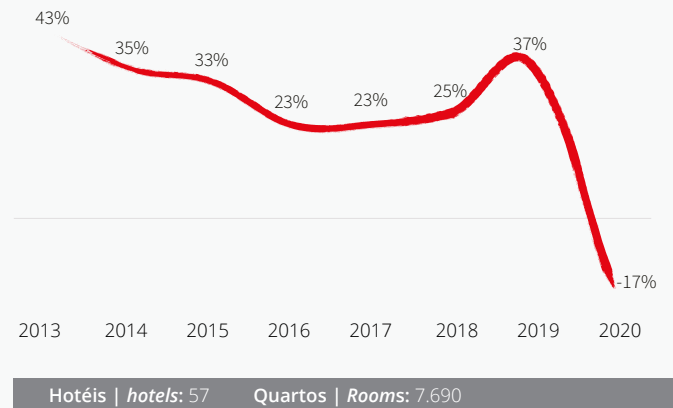
Porto Alegre - GOP Hotéis | Hotel's GOP



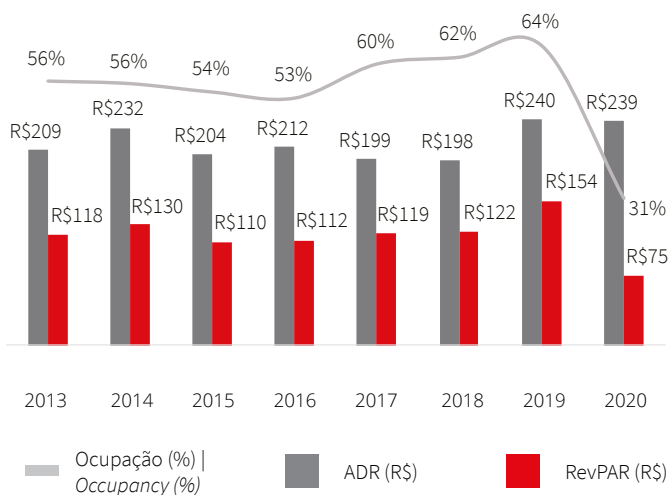
Recife - Performance Histórica | Historical Performance



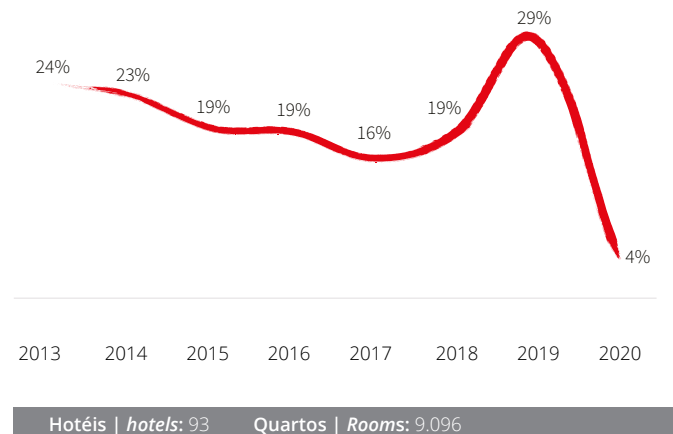
Recife - GOP Hotéis | Hotel's GOP



Salvador - Performance Histórica | Historical Performance



Salvador - GOP Hotéis | Hotel's GOP



Oferta hoteleira existente no Brasil

O capítulo a seguir apresenta o resultado de uma pesquisa elaborada pela JLL sobre a oferta hoteleira existente no Brasil, incluindo o total de hotéis e flats afiliados a cadeias hoteleiras nacionais e internacionais e o ranking das marcas hoteleiras e administradoras presentes no país.

Total de Hotéis no Brasil

Não existem dados oficiais sobre o número total de hotéis no Brasil. Desta forma, para a estimativa desse total, utilizamos como base o nosso banco de dados que é constantemente atualizado e informações obtidas de sites especializados e informações do mercado. Para tanto, identificamos os hotéis que são afiliados a cadeias hoteleiras nacionais e internacionais e fizemos uma estimativa dos hotéis independentes. Os hotéis pertencentes a cadeias hoteleiras nacionais com menos de 600 quartos também foram considerados como hotéis independentes.

Desde o início da pandemia cerca de 500 hotéis fecharam no Brasil, totalizando aproximadamente 132.000 quartos.

O percentual de empreendimentos afiliados a cadeias hoteleiras ainda é pequeno em número de hotéis (13,7%), mas em número de apartamentos é mais representativo, chegando a 39,2%, do total de apartamentos disponíveis no Brasil, demonstrando que os hotéis afiliados a cadeias têm em média maior número de quartos, especialmente aqueles afiliados a cadeias internacionais.

Existing hotel supply in Brazil

This section presents research prepared by JLL pertaining to the existing hotel supply in Brazil, including the total number of hotels and condo hotels affiliated with national and international chains and ranking of hotel chains and management companies.

Total Number of Hotels in Brazil

There is no official data regarding the total number of hotels in Brazil. Leveraging its proprietary databases, data from other specialized websites and market information, JLL identified the hotels that are affiliated with national or international hotel chains and then estimated the number of independent hotels. The hotels affiliated with national chains with fewer than 600 rooms were considered to be independent hotels.

Since the beginning of the pandemic, around 500 hotels have closed in Brazil, totaling approximately 132,000 rooms.

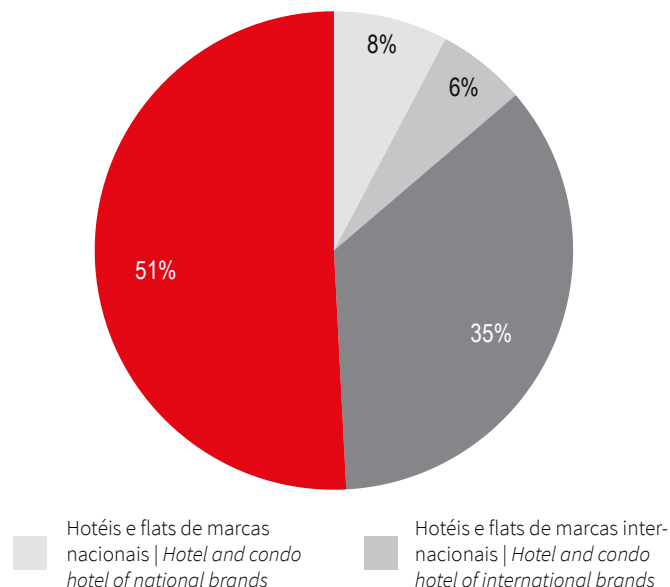
The percentage of chain-affiliated hotels is still low, comprising only 13.7% of existing properties but when expressed in number of rooms, branded hotels make up a significant 39.2% of rooms available in Brazil, underscoring the relatively large individual unit size of the average branded hotel – especially among those affiliated with international chains.

Total de hotéis, flats e Resorts no Brasil¹ | Total number of hotels, condo hotels and Resorts in Brazil¹

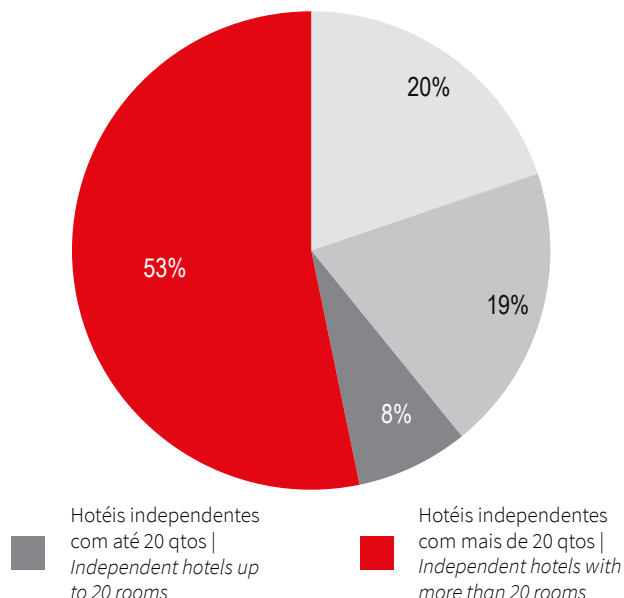
Tipo Property type	Hotéis Hotels	%	Quartos Rooms	%
Hotéis e flats de marcas nacionais Hotel and condo hotel of national brands	805	7,7%	106.716	19,8%
Hotéis e flats de marcas internacionais Hotel and condo hotel of international brands	627	6,0%	104.391	19,4%
Hotéis independentes com até 20 qtos Independent hotels up to 20 rooms	3.691	35,4%	40.990	7,6%
Hotéis independentes com mais de 20 qtos Independent hotels with more than 20 rooms	5.294	50,8%	287.041	53,2%
Total	10.417	100%	539.138	100%

¹ Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2021 | Includes existing hotels and condo hotels as of July 2021

Estoque de hotéis e flats no Brasil | Hotel and Condo Stock in Brazil



Estoque de quartos no Brasil | Hotel Room Stock in Brazil



Ranking das cadeias hoteleiras¹ | Ranking of hotel chains¹

2021	Cadeias Hoteleiras Hotel Chains	Número de quartos Number of rooms	Número de hotéis Number of hotels
1	Accor	53723	324
2	Choice	10212	62
3	Ameris	9413	144
4	Wyndham	7109	36
5	Nacional Inn	6670	60
6	Intercity	6075	38
7	Hplus	4631	17
8	Transamérica	4299	24
9	Nobile Hotels & Resorts	4291	26
10	Blue Tree	4290	23
11	Windsor	4142	16
12	Bourbon	4064	19
13	Atlantica	4006	26
14	Grupo Roma	3653	13
15	Slaviero	3608	29
16	Radisson Hotel Group	3204	15
17	Vila Galé	3148	9
18	IHG	3124	14
19	Marriott	3099	12
20	Louvre Hotels	2973	15
21	Aviva	2738	10
22	Oyo Hotels	2577	74
23	Go Inn	2300	13
24	Hilton	2176	6
25	Laghetto	2077	16
26	Voa Hotéis	2061	59
27	Bristol Hotelaria	2028	16
28	GJP	1958	9
29	Meliá	1864	6
30	Rede Bristol	1712	12
31	Master Hotéis	1581	11
32	Tauá	1473	5
33	Hotéis Privé	1422	4
34	Tri Hotéis	1354	16
35	Royal Palm Hotels	1308	6
36	Travel Inn	1284	9
37	Deville	1270	8
38	Samba Hotéis	1242	13
39	Summit Hotels	1214	16
40	Hyatt	1196	4
41	Iberostar	1168	2
42	Club Med	1097	3
43	Estanplaza	1028	7
44	Hotéis Ritz	1005	8
45	Plaza Brasília	1003	4
46	Promenade	973	6
47	Plaza Inn	948	10
48	Hotéis Sky	923	10
49	B&B Hotels	918	6
50	Astron	907	8

¹Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2021 | Includes existing hotels and condo hotels as of July 2021

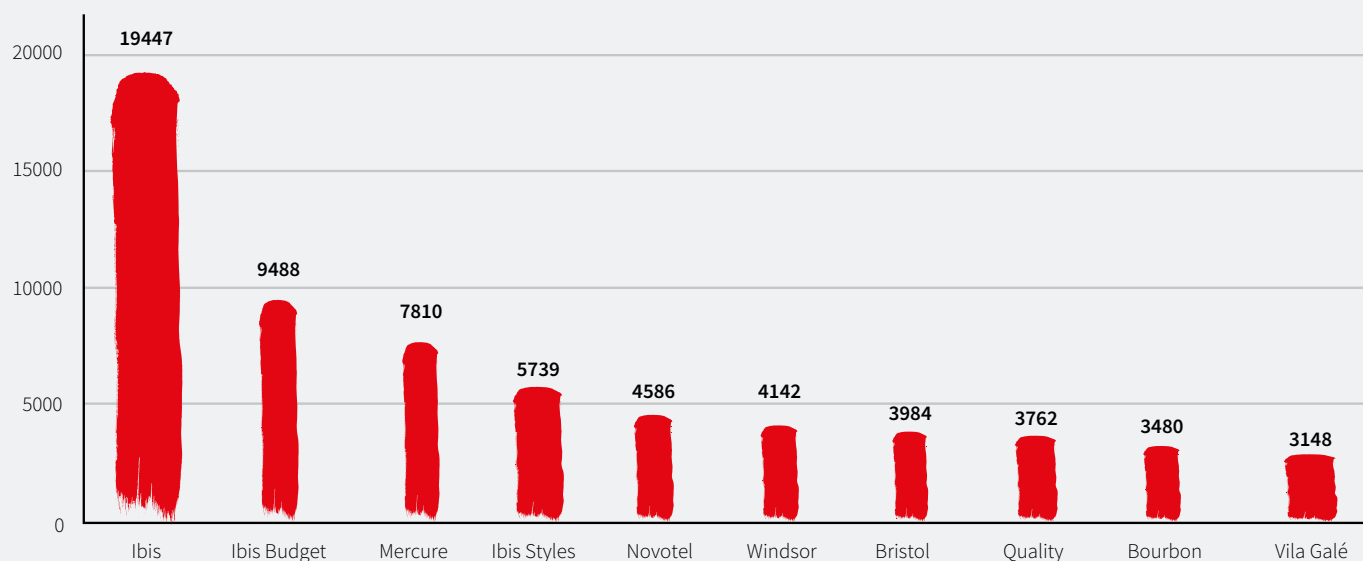
Ranking das administradoras hoteleiras que atuam no Brasil¹ | Ranking of hotel management companies in Brazil¹

2021	Administradora hoteleira Hotel management company	Número de quartos Number of rooms	Número de hotéis Number of hotels
1	Accor	33026	170
2	Atlantica	24236	138
3	Átrio	8542	64
4	Nacional Inn	7052	63
5	Nobile Hotels & Resorts	5955	36
6	Intercity	5136	33
7	Hplus	4631	17
8	Transamérica	4299	24
9	Windsor	4142	16
10	Bourbon	4064	19
11	Blue Tree	3671	19
12	diRoma	3653	13
13	Meliá Hotels	3452	12
14	Vila Galé	3148	9
15	Hotéis Slaviero	3126	24
16	Louvre Hotels Group	2973	15
17	Aviva	2738	10
18	Marriott	2127	8
19	BUP Hotels	2097	11
20	Laghetto	2077	16
21	Bristol Hotelaria	2028	16
22	GJP	1958	9
23	IHG	1774	6
24	Rede Bristol	1712	12
25	Souza Maria Hotéis	1657	12
26	Déville	1586	9
27	Master Hotéis	1581	11
28	Tauá	1473	5
29	Hilton	1444	4
30	Hotéis Privé	1422	4
31	Andrade Hotéis	1366	13
37	Royal Palm Hotels	1308	6
32	Travel Inn	1284	9
33	Samba Hotéis	1242	13
34	Hyatt	1219	5
35	Summit Hotels	1214	16
36	Iberostar	1168	2
38	Allia Hotels	1150	11
39	Hotéis Suárez	1136	14
40	Club Med	1097	3
41	MHB Hotelaria	1079	10
42	Falcon Hotéis	1029	7
43	Estanplaza	1028	7
44	Hotéis Ritz	1005	8
45	Plaza Brasília	1003	4
46	Operar Hotéis	981	8
47	Promenade	981	7
48	Hotéis Sky	923	10
49	B&B Hotels	918	6
50	Hotéis Pires	903	8

¹Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2021 | Includes existing hotels and condo hotels as of July 2021

As 10 maiores marcas hoteleiras

Top 10 brands



¹Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2021 | Includes existing hotels and condo hotels as of July 2021

Hotéis urbanos - performance em 2020

A tabela abaixo apresenta a performance dos hotéis urbanos (hotéis + flats) em 2020.

Urban hotels - performance in 2020

The table below presents Urban hotels (hotels + condo hotels) performance in 2020.

Performance em 2020 | Performance in 2020

Hotéis urbanos (hotéis & flats) Urban hotels (hotels & condo hotels)				
	Diária média acima de Average rate above R\$413	Diária média entre Average rate between R\$243 - R\$413	Diária média abaixo de Average rate below R\$243	Total hotéis urbanos Total city hotels
Diária média (R\$) Average rate (R\$)	R\$ 539	R\$ 300	R\$ 174	R\$ 214
Ocupação anual Occupancy rate	20,3%	24,1%	27,6%	26,5%
RevPAR (R\$)	R\$ 110	R\$ 72	R\$ 48	R\$ 57

Fonte | Source: JLL

Origem dos hóspedes

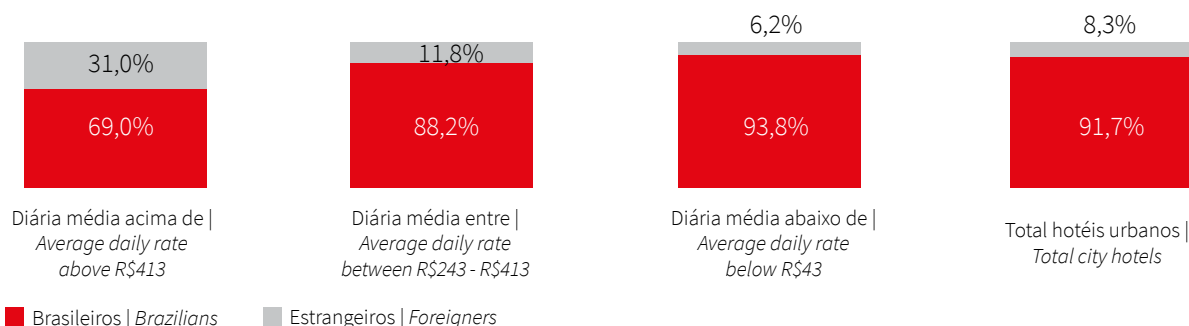
O percentual de hóspedes estrangeiros em 2020 no total da amostragem de hotéis urbanos foi de 8,3%. A maior concentração encontra-se nos hotéis urbanos com diária média acima de R\$ 413, onde 31% dos hóspedes são estrangeiros. Em 2020, estima-se que o número de turistas internacionais tenha caído para 1,8 milhões, uma queda de 72% em comparação ao ano anterior.

Origin of guests

The percentage of international guests in 2020 in our hotel sample was 8.3%. The largest concentration is in the urban hotels with average rates above R\$ 413, where 31% of the guests are foreigners. In 2020, it is estimated that the number of international tourists dropped to 1.8 million, a decrease of 72% in comparison to the previous year.

Origem dos hóspedes 2020 | Origin of guests 2020

	Hotéis urbanos (hotéis & flats) Urban hotels (hotels & condo hotels)			
	Diária média acima de Average rate above R\$413	Diária média entre Average rate between R\$243 - R\$413	Diária média abaixo de Average rate below R\$243	Total hotéis urbanos Total city hotels
Brasileiros Brazilians	69,0%	88,2%	93,8%	91,7%
Estrangeiros Foreigners	31,0%	11,8%	6,2%	8,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Origem das Reservas 2020 | Source of Reservations 2020

	Hotéis urbanos (hotéis & flats) Urban hotels (hotels & condo hotels)			
	Diária média acima de Average rate above R\$413	Diária média entre Average rate between R\$243 - R\$413	Diária média abaixo de Average rate below R\$243	Total hotéis urbanos Total city hotels
Diretas Direct	46,7%	40,2%	41,3%	41,3%
Indiretas Indirect	53,3%	59,8%	58,7%	58,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Segmentação da demanda

Os principais segmentos de demanda hoteleira no Brasil são: negócios, lazer e grupos de eventos. Dependendo do tipo do hotel, a participação percentual de cada um desses segmentos varia consideravelmente.

Market mix

The main segments of hotel demand in Brazil are business, leisure and groups. The percentage of these segments varies according to hotel category and region of the country.

Segmentação da demanda 2020 | Market mix 2020

	Hotéis urbanos (hotéis & flats) Urban hotels (hotels & condo hotels)			
Segmento Segment	Diária média acima de Average rate above R\$413	Diária média entre Average rate between R\$243 - R\$413	Diária média abaixo de Average rate below R\$243	Total hotéis urbanos Total city hotels
Negócios Business	45,7%	56,8%	62,7%	60,4%
Lazer Leisure	31,1%	24,9%	25,6%	25,5%
Grupos de eventos Groups	8,3%	10,8%	5,6%	7,3%
Tripulação Crew	9,3%	3,0%	2,5%	2,8%
Outros Other	5,5%	4,5%	3,6%	4,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Análise de desempenho - 2020

Os dados da análise de desempenho são apresentados em Reais e os índices representam os principais indicadores utilizados na hotelaria atualmente. Tanto esses índices quanto os demais termos apresentados nesta publicação encontram-se descritos no Glossário.

Ainda, as análises de receitas e despesas foram classificadas de acordo com o “Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis”. Para efeito dessas análises a amostragem foi dividida em Hotéis, Resorts e Flats, conforme descrito a seguir:

Hotéis

A amostragem foi dividida de acordo com as diárias médias alcançadas pelos hotéis em 2020. Essa classificação assume que as diárias médias são um reflexo do nível de instalações e serviços. Assim, a amostragem foi dividida nas seguintes categorias:

- Diárias Médias acima de R\$413 – São considerados os hotéis de luxo, e em geral incluem os hotéis que oferecem todas as instalações e serviços de alto padrão. Com base na amostragem, esses hotéis possuem uma média de 223 apartamentos.
- Diárias Médias entre R\$243 e R\$413 – São os hotéis de categoria superior. Em geral incluem hotéis com instalações e serviços de padrão médio, variando de três a quatro estrelas dependendo de cada mercado. Com base na amostragem, esses hotéis possuem uma média de 201 apartamentos.
- Diárias Médias abaixo R\$243 – São hotéis considerados econômicos e oferecem instalações e serviços enxutos. Com base na amostragem, esses hotéis possuem uma média de 159 apartamentos.

Resorts

Os resorts são hotéis de praia ou campo que contam com amplas instalações de lazer. A amostragem de 2020 não foi suficiente para dividir entre 2 categorias de total de Receitas por apartamento ocupado. Sendo assim a média de apartamentos foi de 389.

Flats

Os flats têm uma operação diferente dos hotéis, por causa do pool de locação e do condomínio, não seguindo as normas do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis. Com base na amostragem, os flats possuem uma média de 228 apartamentos no pool de locação.

Performance analysis - 2020

The data in the performance analysis of hotels and condo-hotels are presented in Reais, in accordance with the main indexes currently used in the hotel industry. Both indexes and other terminology used in the publication are described in the Glossary.

Further, all the accounting information shown herein was based upon the Uniform System of Accounts for Hotels. The data were divided into Hotels, Resorts and Condo-Hotels as described below:

Hotels

The sample was divided according to the average rates achieved in 2020. This classification assumes that the average rates generally correspond to the level of facilities and services.

Overall, each category presents the following characteristics:

- *Average Rates above R\$413 – Luxury hotels, providing an extensive range of facilities and high quality services. Based on the data, these hotels had an average of 223 available rooms.*
- *Average Rates between R\$243 and R\$413 – Upscale hotels with mid-scale facilities and services, varying from three to four stars depending on the market. Based on the data, these hotels had an average of 201 available rooms.*
- *Average Rates below R\$243 – Economy, limited service properties. Based on the data, these hotels had an average of 159 available rooms.*

Resorts

Resorts are hotels located at the beach or countryside with extensive leisure facilities. The received sample was not enough to be divided according to the Total Revenue per occupied room in ranges. Thus these resorts had an average of 389 available rooms.

Condo-hotels

Condo-hotel generally have a different operating model than traditional hotels as they have a pool rental system and do not use the Uniform System of Accounts for Hotels. Based on our sample, condo-hotels have an average of 228 rooms in the rental pool system.

Número de Funcionários

Para o cálculo do número de funcionários, a amostragem foi dividida em:

- Hotéis
- Flats
- Total Brasil

Number of Employees

To calculate the number of employees the sample was divided as follows:

- Hotels
- Condo hotels
- Total Brazil

Número de funcionários por apartamento disponível 2020 | Number of employees per available room 2020

Hotéis Hotels				Flats Condo hotels	Brasil média Brazil average
Departamento Department	Diária média acima de Average daily rate above R\$413	Diária média entre Average daily rate between R\$243 - R\$413	Diária média abaixo de Average daily rate below R\$243		
Apartamentos Rooms	0,17	0,11	0,08	0,08	0,09
Alimentos e Bebidas Food & Beverage	0,19	0,10	0,04	0,02	0,04
Outros Deptos Operacionais Other Operated Departments	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Administração Administrative & General	0,07	0,04	0,02	0,02	0,02
Marketing e Vendas Sales & Marketing	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01
Manutenção Property Maintenance	0,03	0,02	0,01	0,01	0,01
Outros Other	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,51	0,28	0,15	0,13	0,17

Análise dos Resultados 2020 - hotéis | Operating profit analysis 2020 – hotels

Análise dos resultados 2020 | Operating profit analysis 2020

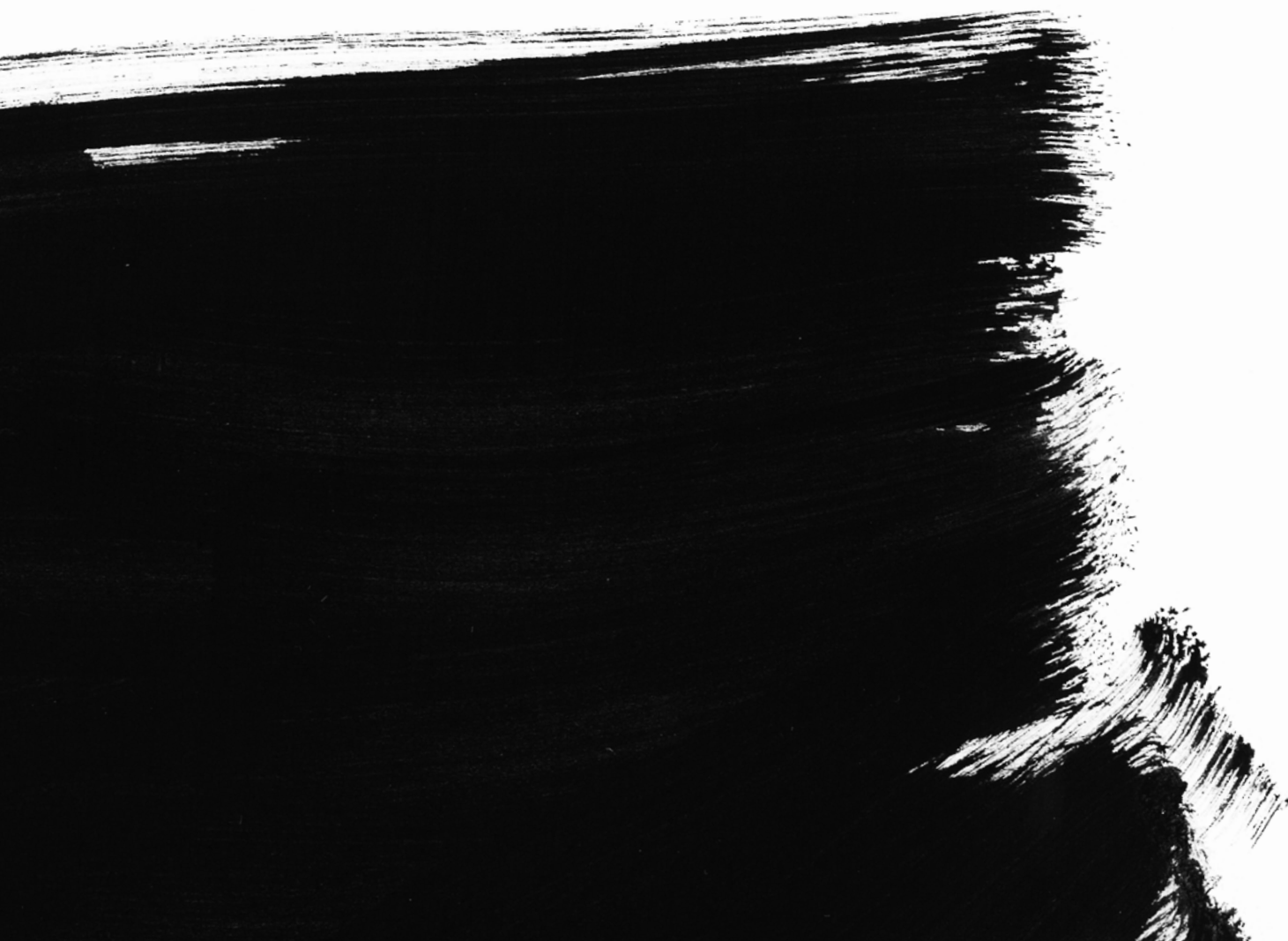
Hotéis Hotels							Hotéis média Hotels average	
R\$ por apartamento disponível R\$ per available room	Diária média acima de Average daily rate above R\$413		Diária média entre Average daily rate between R\$243 - R\$413		Diária média abaixo de Average daily rate below R\$243			
Diária média (R\$) Average rate (R\$)	R\$ 566		R\$ 309		R\$ 176		R\$ 222	
Ocupação Occupancy rate	19,5%		23,1%		25,8%		24,8%	
RevPAR (R\$)	R\$ 110		R\$ 71		R\$ 45		R\$ 55	
Receitas operacionais Revenues	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Total receitas de apartamentos Total rooms revenues	41.588	66,8%	27.394	71,5%	16.649	72,7%	19.800	71,7%
Alimentos Food	11.536	18,5%	7.144	18,6%	4.370	19,1%	5.224	18,9%
Bebidas Beverage	4.184	6,7%	1.652	4,3%	746	3,3%	1.085	3,9%
Outras receitas A&B Other F&B revenues	1.984	3,2%	894	2,3%	276	1,2%	472	1,7%
Total de A&B Total F&B	17.704	28,4%	9.690	25,3%	5.392	23,5%	6.781	24,6%
Outros Deptos. Operacionais Other Operated Departments	1.153	1,9%	680	1,8%	558	2,4%	611	2,2%
Aluguéis e outras receitas (liq.) Rents and other income (net)	1.836	2,9%	543	1,4%	304	1,3%	428	1,5%
Receitas brutas Gross revenue	62.280	100,0%	38.307	100,0%	22.903	92,3%	27.620	100,0%
(-) Impostos e taxas (-) Taxes	4.443	7,1%	3.451	9,0%	1.752	7,7%	2.182	7,9%
Receitas líquidas Net revenue	57.838	92,9%	34.856	91,0%	21.150	92,3%	25.439	92,1%
Custos e despesas departamentais Departmental expenses								
Apartamentos Rooms	14.544	35,0%	10.469	38,2%	6.658	40,0%	7.723	39,0%
Alimentos e bebidas Food and beverage	15.504	87,6%	8.698	89,8%	4.277	79,3%	5.627	83,0%
Outros Deptos. Operacionais Other Operated Departments	956	83,0%	700	103,0%	409	73,3%	488	79,8%
Total de custos e despesas Total expenses	31.004	49,8%	19.867	51,9%	11.344	49,5%	13.837	50,1%
Resultado departamental bruto Total dept profit	26.834	43,1%	14.989	39,1%	9.806	42,8%	11.602	42,0%
Despesas operacionais não distribuídas Undistributed operating expenses								
Administração Administrative & general	11.678	18,8%	6.632	17,3%	4.186	18,3%	5.003	18,1%
Sistemas e Telecomunicações Info & Telecommunications	1.614	2,6%	782	2,0%	438	1,9%	560	2,0%
Marketing e vendas Sales & marketing	4.380	7,0%	1.848	4,8%	928	4,1%	1.270	4,6%
Energia Utilities	6.302	10,1%	4.276	11,2%	2.933	12,8%	3.340	12,1%
Manutenção Property maintenance	5.326	8,6%	3.208	8,4%	1.574	6,9%	2.051	7,4%
Total	29.301	47,0%	16.745	43,7%	10.059	43,9%	12.225	44,3%
Resultado Operacional Bruto Gross Operating Profit	-2.467	-4,0%	-1.756	-4,6%	-253	-1,1%	-623	-2,3%

Análise dos departamentos operacionais 2020 - hotéis

Operating departments analysis 2020 – hotels

Análise dos departamentos operacionais 2020 - hotéis | Analysis of operating departments 2020 - hotels

Hotéis Hotels							Hotéis média Hotels average	
R\$ por apartamento disponível R\$ per available room	Diária média acima de Average daily rate above R\$413		Diária média entre Average daily rate between R\$243- R\$413		Diária média abaixo de Average daily rate below R\$243			
Apartamentos Rooms	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Receitas Revenues	41.588	100,0%	27.394	100,0%	16.649	100,0%	19.800	100,0%
Salários e encargos Payroll and related expenses	8.516	20,5%	5.810	21,2%	3.926	23,6%	4.490	22,7%
Outras despesas Other expenses	6.028	14,5%	4.659	17,0%	2.732	16,4%	3.232	16,3%
Resultado Departmental profit	27.045	65,0%	16.925	61,8%	9.991	60,0%	12.077	61,0%
Alimentos e Bebidas Food & Beverage								
Receitas Revenues	17.704	100,0%	9.690	100,0%	5.392	100,0%	6.781	100,0%
Custo das vendas Cost of sales	5.230	29,5%	2.912	30,0%	1.785	33,1%	2.161	31,9%
Salários e encargos Payroll and related expenses	9.004	50,9%	5.196	53,6%	2.113	39,2%	3.003	44,3%
Outras despesas Other expenses	1.270	7,2%	590	6,1%	379	7,0%	463	6,8%
Resultado Departmental profit	2.200	12,4%	993	10,2%	1.115	20,7%	1.155	17,0%



Análise dos Resultados 2020 - flats

Operating profit analysis 2020 - condo hotels

Flats - receitas e despesas no pool 2020 | Condo hotels - rental pool revenues and expenses 2020

R\$ por apartamento disponível R\$ per available room	Diária média acima de Average daily rate above R\$413		Diária média entre Average daily rate between R\$243 - R\$413		Diária média abaixo de Average daily rate below R\$243		Flat média Condo hotels average	
Diária média (R\$) Average rate (R\$)	R\$ 447		R\$ 291		R\$ 173		R\$ 204	
Ocupação Occupancy rate	24%		25%		30%		29%	
RevPAR (R\$)	R\$ 107		R\$ 73		R\$ 52		R\$ 58	
Receitas (R\$) Revenues (R\$)	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Apartamentos Rooms	38.905	84,6%	29.269	82,6%	20.124	77,9%	22.851	79,6%
Café da manhã Breakfast	4.279	9,3%	2.699	7,6%	2.473	9,6%	2.566	8,9%
Aluguel de salões Meeting rooms revenue	781	1,7%	646	1,8%	311	1,2%	406	1,4%
Comunicação de Hóspedes Guest Communications	8	0,0%	5	0,0%	3	0,0%	4	0,0%
Diversas Other	1.993	4,3%	2.830	8,0%	2.912	11,3%	2.873	10,0%
Receita bruta Gross revenue	45.967	100,0%	35.449	100,0%	25.823	100,0%	28.700	100,0%
(-) Deduções de vendas (-) Taxes	4.848	10,5%	3.551	10,0%	2.272	8,8%	2.652	9,2%
Receita líquida Net revenue	41.119	89,5%	31.898	90,0%	23.551	91,2%	26.048	90,8%
Despesas (R\$) Expenses (R\$)								
Taxa de condomínio Condo maintenance fees	16.108	35,0%	15.192	42,9%	9.468	36,7%	11.078	38,6%
Repasse de salários e encargos Payroll & related expenses transfer	4.910	10,7%	3.919	11,1%	3.665	14,2%	3.754	13,1%
Repasse de café da manhã Breakfast transfer	4.279	9,3%	2.226	6,3%	1.824	7,1%	1.975	6,9%
Contrato com terceiros Third party contracts	1.818	4,0%	1.535	4,3%	1.467	5,7%	1.491	5,2%
Comissões de vendas Sales commissions	4.315	9,4%	2.515	7,1%	1.978	7,7%	2.162	7,5%
Despesas de comercialização Sales expenses	1.029	2,2%	1.582	4,5%	1.021	4,0%	1.167	4,1%
Energia Utilities	1.546	3,4%	894	2,5%	1.599	6,2%	1.415	4,9%
IPTU Property taxes	3.063	6,7%	2.162	6,1%	1.069	4,1%	1.390	4,8%
Outras despesas Other expenses	4.822	10,5%	4.683	13,2%	2.587	10,0%	3.173	11,1%
Melhorias Renovations	119	0,3%	380	1,1%	300	1,2%	317	1,1%
Taxa de administração Management fees	1.446	3,1%	1.131	3,2%	883	3,4%	958	3,3%
Total das despesas Total expenses	43.456	94,5%	36.218	102,2%	25.861	100,1%	28.880	100,6%
(-) Capital de giro (-) Working capital	754	1,6%	49	0,1%	242	0,9%	201	0,7%
Resultado (R\$) Return to owners (R\$)	-3.091	-6,7%	-4.369	-12,3%	-2.552	-9,9%	-3.034	-10,6%

Oferta de Resorts existentes no Brasil

O capítulo a seguir apresenta o resultado de uma pesquisa elaborada pela JLL sobre a oferta de resorts existentes no Brasil.

Total de Resorts no Brasil

Para a estimativa do total de resorts no Brasil, utilizamos como base o nosso banco de dados e informações obtidas de sites especializados e informações do mercado.

Ainda que a maioria dos empreendimentos não seja afiliada a cadeias hoteleiras, estes concentram a maior parte do inventário de apartamentos, com 61,6% da oferta total.

Existing Resorts supply in Brazil

This section presents research prepared by JLL about the existing Resort supply in Brazil.

Total Number of Resorts in Brazil

To estimate the total number of resorts, we used our database, information from specialized websites and market information.

Although most properties are not affiliated with hotel chains, they concentrate most of the inventory of apartments, with 61,6% of the total supply.

Total de Resorts no Brasil¹ | Total number of Resorts in Brazil¹

Tipo Property type	Resorts	%	Quartos Rooms	%
Resorts de cadeias nacionais National Chain Resorts	36	31,0%	9.513	33,2%
Resorts de cadeias internacionais International Chain Resorts	22	19,0%	8.292	28,9%
Resorts independentes Independent Resorts	58	50,0%	10.844	37,9%
Total	116	100%	28.649	100%

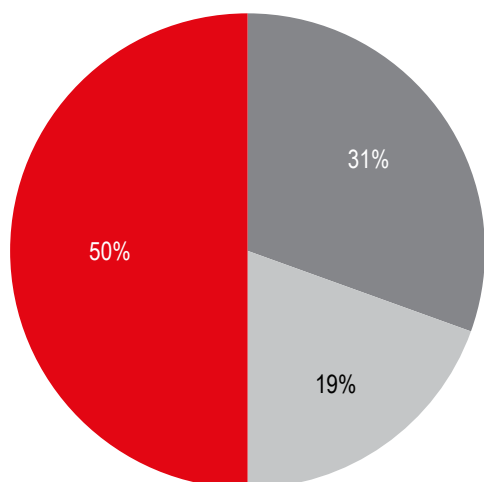
¹Inclui Resorts até julho de 2021 | Includes existing Resorts as of July 2021

Total de Resorts no Brasil¹ | Total number of Resorts in Brazil¹

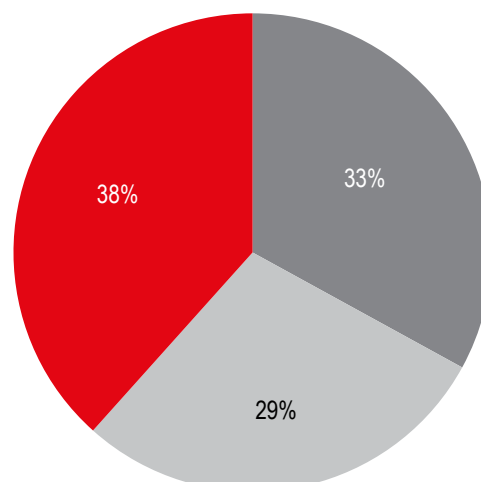
Tipo Property type	Resorts	%	Quartos Rooms	%
Resorts na praia Beach Resorts	69	59,5%	17.945	62,6%
Resorts no Interior Countryside Resorts	47	40,5%	10.704	37,4%
Total	116	100%	28.649	100%

¹Inclui Resorts até julho de 2021 | Includes existing Resorts as of July 2021

Inventário de Resorts no Brasil | Resort Inventory in Brazil



Inventário de quartos no Brasil | Room Inventory in Brazil



Resorts de cadeias nacionais | National Chain Resorts

Resorts de cadeias internacionais | International Chain Resorts

Resorts independentes | Independent Resorts

Histórico da Performance – Resorts

Os quadros abaixo apresentam um histórico da performance dos Resorts nos últimos 15 anos.

Historic Performance – Resorts

The following tables show the historic performance of Resorts over the past 15 years.

Ocupação Room occupancy			Receita Total Bruta por apto. disponível (R\$) Total Gross Sales per available room (R\$)			Resultado Operacional Bruto por apto. disponível (R\$) GOP per available room (R\$)		
Ano Year	%	Variação Change	Ano Year	R\$	Variação Change	Ano Year	R\$	Variação Change
2006	47,0%		2006	83.165,0		2006	8.060,0	
2007	48,0%	2,1%	2007	92.532,0	11,3%	2007	14.799,0	83,6%
2008	51,0%	6,3%	2008	117.577,0	27,1%	2008	21.562,0	45,7%
2009	44,0%	-13,7%	2009	112.640,0	-4,2%	2009	16.655,0	-22,8%
2010	46,0%	4,5%	2010	109.353,0	-2,9%	2010	15.057,0	-9,6%
2011	50,0%	8,7%	2011	136.988,0	25,3%	2011	17.723,0	17,7%
2012	50,0%	0,0%	2012	140.782,0	2,8%	2012	21.029,0	18,7%
2013	51,0%	2,0%	2013	130.121,0	-7,6%	2013	21.890,0	4,1%
2014	50,2%	-1,6%	2014	173.536,0	33,4%	2014	34.083,0	55,7%
2015	56,8%	13,1%	2015	180.299,0	3,9%	2015	35.020,0	2,7%
2016	56,0%	-1,4%	2016	211.796,6	17,5%	2016	33.450,8	-4,5%
2017	56,7%	1,3%	2017	205.135,9	-3,1%	2017	47.305,7	41,4%
2018	53,0%	-6,6%	2018	200.020,2	-2,5%	2018	46.684,1	-1,3%
2019	52,2%	-1,5%	2019	198.845,1	-0,6%	2019	40.591,0	-13,1%
2020	27,0%	-48,3%	2020	118.223,0	-40,5%	2020	3.713,3	-90,9%

A compilação das diárias médias é sempre um desafio, pois vários resorts incluem refeições nas diárias. Desta forma, optamos por calcular a Receita Total por apartamento ocupado para possibilitar uma comparação entre os resorts. A tabela abaixo apresenta os resultados, conforme cálculo especificado acima.

Compilation of average daily rates is always a challenge, because many resorts include meals in their rates. We opted to calculate total revenue per occupied room, reflecting therefore a more accurate way to compare the resorts. The table below shows the results, calculated per the above methodology.

Receita Total por Apartamento Ocupado | Total Revenue per Occupied Room

Ano Year	R\$	Variação Change
2010	616,0	
2011	683,0	10,9%
2012	691,0	1,2%
2013	720,0	4,2%
2014	993,0	37,9%
2015	810,0	-18,4%
2016	1.017,1	25,6%
2017	942,2	-7,4%
2018	1.003,7	6,5%
2019	1.001,5	-0,2%
2020	1.132,0	13,0%

Performance em 2020 | Performance in 2020 - RESORTS

	Resorts de Interior Countryside Resorts	Resorts de Praia Beach Resorts	Brazil
Receita Total por Apartamento Ocupado Total Revenue per Occupied Room	R\$ 1.144	R\$ 1.113	R\$ 1.132
Ocupação anual Occupancy rate	27,6%	26,1%	27,0%

Segmentação da demanda 2020 – Resorts

Market mix 2020 - Resorts

Segmento Segment	Brazil
Negócios Business	1,0%
Lazer Leisure	86,8%
Grupos de eventos Groups	10,5%
Tripulação Crew	0,1%
Outros Other	1,6%
Total	100,0%

Número de funcionários por apartamento disponível 2020 - Resorts

Number of employees per available room 2020 - Resorts

Departamento Department	Brazil
Apartamentos Rooms	0,18
Alimentos e Bebidas Food & Beverage	0,33
Outros Deptos Operacionais Other Operated Departments	0,10
Administração Administrative & General	0,07
Marketing e Vendas Sales & Marketing	0,04
Manutenção Property Maintenance	0,09
Outros Other	0,04
Total	0,83

Os resorts apresentam maior número de funcionários por apartamento, pois contam com um número significativo de instalações e serviços. | Resorts have a higher number of employees per room because they have a wide range of facilities and services.

Origem das Reservas 2020 - resorts

Source of Reservations 2020 - resorts

	Brazil
Diretas Direct	53,4%
Indiretas Indirect	46,5%
Total	100,0%

Origem dos Hóspedes 2020 - resorts

Origin of Guests 2020 - resorts

	Brazil
Brasileiros Brazilians	95,3%
Estrangeiros Foreigners	4,7%
Total	100,0%

Análise dos Resultados 2020 - Resorts

Apresentamos a seguir os resultados obtidos para resorts em 2020:

Operating profit analysis 2020 - Resorts

Below are the operating figures for resorts in 2020:

Receita Total por apto ocupado (R\$) Total Revenue per occupied room (R\$)		
Brazil		
Receita Total por apto ocupado (R\$) Total Revenue per occupied room (R\$)	R\$ 1.132	
Ocupação Occupancy rate	27%	
R\$ por apartamento disponível R\$ per available room		
Receitas operacionais Revenues	R\$	%
Total receitas de apartamentos e Alimentos e Bebidas Total rooms revenues and F&B	111.873	94,6%
Total Outros Deptos. Operacionais Other Operated Departments	6.350	5,4%
Receitas brutas Gross revenue	118.223	100,0%
(-) Impostos e taxas (-) Taxes	8.394	7,1%
Receitas líquidas Net revenue	109.829	92,9%
Despesas Expenses		
Salários e Encargos Payroll and Related Expenses	46.033	38,9%
Outras Despesas Operacionais Other Operating Expenses	26.790	22,7%
Despesas Administrativas Administrative Expenses	10.316	8,7%
Sistemas e Telecomunicações Info & Telecommunications	1.846	1,6%
Sales and Marketing Marketing e Vendas	6.912	5,8%
Manutenção Maintenance	5.632	4,8%
Energia Utilities	8.586	7,3%
Total de custos e despesas Total expenses	106.116	89,8%
Resultado Operacional Bruto Gross Operating Profit	3.713	3,1%

Glossário de Termos

A seguir apresentamos as definições dos termos utilizados na publicação. Esses termos foram descritos de acordo com a décima primeira edição do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela América Hotel & Motel Association.

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação refere-se à média anual. A taxa é obtida dividindo-se o número total de apartamentos ocupados, excluindo cortesias e uso da casa, pelo número de apartamentos disponíveis no ano.

Diária Média

A diária média refere-se à média anual. A diária média é obtida dividindo-se a receita de apartamentos, já deduzido o café da manhã, pelo total de apartamentos ocupados no ano (excluindo cortesias e uso da casa).

RevPAR

O RevPAR é um índice que combina a taxa de ocupação e a diária média, representado a receita de apartamentos por apartamento disponível. O RevPAR é obtido dividindo-se a receita de apartamentos pelo total de apartamentos disponíveis no ano. Pode-se obter o RevPAR também multiplicando-se diretamente a taxa de ocupação anual pela diária média.

Receitas

- **Receitas de apartamentos:** receita da venda de apartamentos, deduzidas as taxas de serviço, café da manhã e descontos.
- **Receitas de alimentos:** incluem as receitas com a venda de alimentos e bebidas não alcoólicas no restaurante, "room service", banquete, minibar e serviços similares, além do café da manhã.
- **Receitas de bebidas:** receitas com a venda de bebidas alcoólicas no restaurante, bar, banquetes, room service, minibar e outros.
- **Outras receitas de alimentos e bebidas:** incluem aluguéis de salões e equipamentos para eventos.
- **Outros Departamentos Operacionais:** incluem as receitas de serviços como lavanderia, telefone, internet, business center, health club, estacionamento e outros departamentos explorados.
- **Outras Receitas:** aluguéis de lojas e vitrines, receitas cambiais, concessões, comissões de aluguel de carros, estacionamento, etc.

Appendix

The following paragraphs define some of the terms used in this publication. These terms are in accordance with the eleventh edition of the Uniform System of Accounts for Hotels published by the American Hotel & Motel Association.

Room Occupancy

Room occupancy refers to average annual room occupancy. Annual occupancy is obtained by dividing total number of occupied rooms, net from complimentary and "house-use" nights, by the total number of available rooms in the year.

Average Daily Rates

Average daily rate refers to the annual average rate. The average rate is obtained by dividing rooms revenue, net from breakfast, by the total number of occupied rooms in the year (net from complimentary and "house-use" nights).

RevPAR

RevPAR is an index that considers occupancy and average daily rate and represents the rooms revenue per available room. RevPAR equals rooms revenue divided by the total number of available rooms in the year. It is also possible to obtain the RevPAR by multiplying average annual room occupancy by net average room rate.

Revenues

- **Room Sales:** revenue from sales of rooms, net from service fees, breakfast and discounts.
- **Food Sales:** includes the revenue derived from the sale of food and non-alcoholic beverages in restaurants, room service, banquet, mini bar and similar services, in addition to breakfast.
- **Beverage Sales:** revenue from the sale of alcoholic beverages in restaurants, bars, banquets, room service, mini bar and others.
- **Other Food and Beverage Revenues:** include the rental of meeting rooms and equipment.
- **Other Operated Departments:** include revenues from services such as laundry, telephone, internet, business center, health club and other operated departments.
- **Miscellaneous Income:** rentals of stores and showcases, profits on foreign exchange, concession incomes, commissions from car rentals, parking etc.

Custos e Despesas Departamentais

- **Apartamentos:** incluem salários e encargos da recepção, governança, reservas e portaria. Outras despesas incluem material de limpeza, lavanderia, enxoval, amenidades para hóspedes, uniformes, despesas com reservas, comissão aos agentes de viagens, tv a cabo, etc.
- **Alimentos e Bebidas:** incluem os custos diretos de alimentos e bebidas, os salários e encargos da cozinha, restaurantes, bares, room service e banquetes. Outras despesas incluem louças, talheres e baixelas, cristais, enxoval de mesa, prataria, materiais de cozinha e restaurante, uniformes, música ambiente, menus, lavanderia, etc.
- **Outros Departamentos Operacionais:** constituem as despesas com salários, encargos e outras despesas relacionados com outros departamentos operados.

Despesas Operacionais não Distribuídas

- **Administração:** representam os salários e encargos do departamento de administração incluindo a gerência, contabilidade, recursos humanos e controladoria, podendo incluir também segurança, lazer, informática, entre outros. Outras despesas incluem comissões com cartão de crédito, despesas legais, seguros, viagens, material de escritório, informática, etc.
- **Sistemas e Telecomunicações:** representam os salários e encargos do departamento de sistemas e telecomunicações incluindo analistas de sistemas, programadores e operadores de computadores. Outras despesas incluem hardware para computadores, serviços de internet, planos para celular, custos de ligações, etc.
- **Marketing:** incluem salários e encargos do pessoal de marketing e vendas, além das despesas com propaganda, viagens, material promocional, etc. No caso de hotéis administrados por cadeias hoteleiras essas despesas podem incluir também taxas de marketing da cadeia.
- **Energia:** inclui as despesas com eletricidade, água, gás e outros combustíveis.
- **Manutenção:** incluem salários e encargos do departamento de manutenção, e despesas com manutenção de equipamentos, instalações, móveis, paisagismo, piscina, etc.

Resultado Operacional Bruto

Receita total menos os custos e despesas departamentais e as despesas operacionais não distribuídas, também conhecido como GOP.

Departmental Costs And Expenses

- **Rooms:** include payroll and related expenses for the front desk, housekeeping, reservations and bell staff. Other expenses include cleaning supplies, laundry, linen supplies, guest amenities, uniforms, reservation expenses, travel agent commission, cable tv, among other costs and expenses.
- **Food and Beverage:** include direct costs of food and beverage, payroll and related expenses of kitchen personnel, restaurants, bars, room service and banquets. Other expenses include china, silverware, crystalware, linen, kitchen and restaurant supplies, uniforms, menus, laundry etc.
- **Other Operated Departments:** include expenses with payroll and related expenses, in addition to other expenses related to other operated departments.

Undistributed Operational Expenses

- **Administrative and General:** these expenses include payroll and related expenses for administrative employees such as managers, accountants and human resources personnel. Expenses related to security, leisure, information technology and other expenses might also be included in this field. Other expenses include credit card commissions, legal fees, insurance, office supplies etc.
- **Information and Telecommunication Systems:** these expenses include payroll and related expenses for information and telecommunication systems employees such as system analysts, programmers and computer operators. Other expenses include hardware, internet services, cost of cell phones, cost of calls, etc.
- **Marketing:** include payroll and related expenses for sales and marketing personnel, in addition to expenses related to advertising, travelling, promotional supplies, etc. For hotels managed by hotel chains, marketing expenses might also include chain related marketing expenses.
- **Utility:** costs related to electricity, water, gas and other types of fuel.
- **Maintenance:** include payroll and related expenses for maintenance personnel, in addition to the cost of maintaining the building, its furniture, landscape, equipment, pool etc.

Gross Operating Product (GOP)

Total revenues minus departmental and undistributed costs and expenses.



Responsáveis | Contributors

Ricardo Mader Rodrigues
+55 11 3071 0747
ricardo.mader@am.jll.com

Pedro Freire
+55 11 3071 0747
pedro.freire@am.jl.com

Kuki Di Cunto
+55 11 3071 0747
maria.dicunto@am.jll.com

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Torre Norte
São Paulo - SP, 04543-907 / Brazil
www.jll.com/hospitality