

## Tipos de propriedades e parcerias empresarias

- 1. A enorme variedade de estruturas de hospedagem e o consequentemente grande número de estilos de gerenciamento que podem ser observados na indústria hoteleira.
- 2. O grau de variabilidade é muito grande, principalmente se levarmos em consideração o fato de que as empresas do setor têm diferentes tamanhos.
- 3. Há um pluralismo grande: não há, na indústria hoteleira, uma forma padronizada de se dirigir o negócio.

### Modelos e estruturas de negócios hoteleiros

### Hotéis Independentes (Familiar):

- Hotel Próprio
- Aluguel ou Arrendamento \*

### **Redes Hoteleiras:**

Nacionais ou Internacionais

- Hotel Próprio
- Arredamento
- Franquia
- Administração Hoteleira, Contrato de Gestão

### Multipropriedades:

- Condomínios Hoteleiros (década de 90): apart hotéis ou flat "pool de locação"
- Time-sharing ou Timeshare (fração da escritura ou licença de uso ./· em até 52 semanas )

Poucas empresas são puras, os conceitos podem ser misturados nas redes. Por exemplo, uma empresa pode centrar esforços de crescimento por meio de contratos de gerenciamento em um país, porém adota o sistema de franqueamento em outros, etc.

## Modelos e estruturas de negócios hoteleiros





**FORÇAS** 

**FRAQUEZAS** 



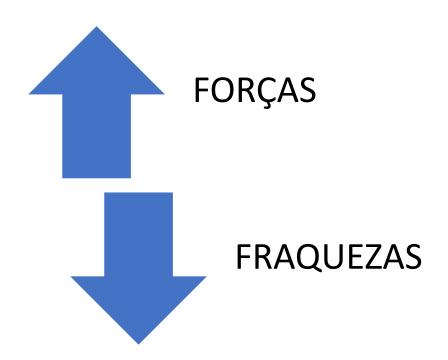
## 1. Hotéis Independentes

- Trata-se de empreendimento em geral com uma unidade, e não associado a uma rede hoteleira
- Estrutura familiar
- Próprio
- Pequeno e médio porte

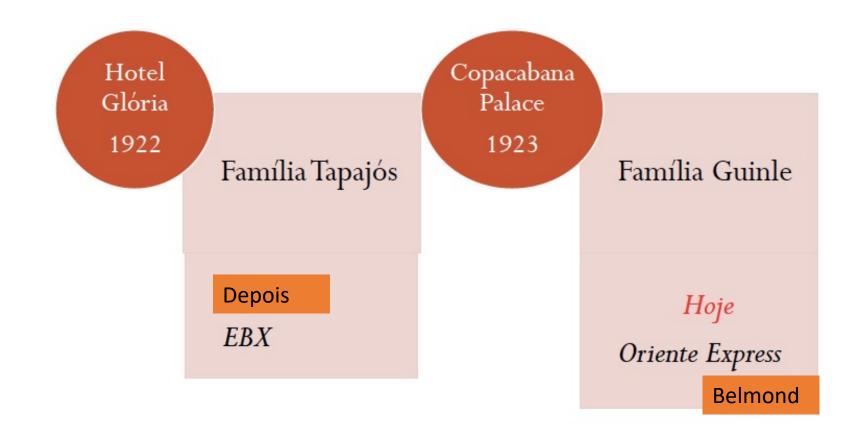
Representam um **enorme contingente de empresas hoteleiras no Brasil**, principalmente de pequeno e médio porte.

 Exemplos: Hotel Arena Copacabana, Praia Ipanema, Hotel Vermont, Premier Copacabana, Grande Hotel Petrópolis, Casa do Sol Hotel, Pousada Monte Castelo, Bom Tempo Resort, Petrópolis Inn, Um Hostel, etc.

- + Conceito exclusivo
- + Independência na gestão, decoração, etc.
- + Gerenciamento da marca
- + Aproximação com o cliente (personalização dos serviços)
- Menor investimento
- Falta de visibilidade (perdem competitividade)
- Custo operacional mais elevado
- Falta de suporte e recursos (RH, treinamentos, etc.)



### Também já foram independentes...



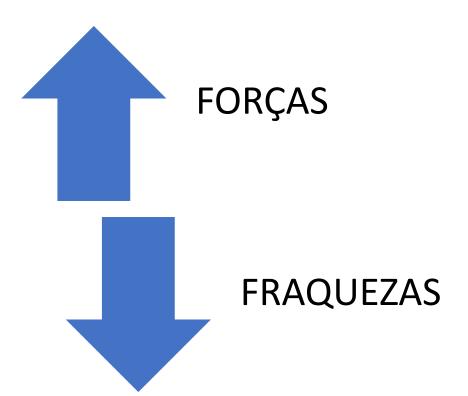
## Próprio ou sistema de aluguel ou arrendamento \*

- Próprio construído ou comprado
- Sistema de Aluguéis ou Arrendamentos: um prédio construído para ser hotel ou não é locado ou arrendado para uma administradora hoteleira/ empresário.
- É combinado um valor, geralmente anualizado, fixo ou semi-fixo (incorporando um valor fixo e também um percentual dos ganhos).



Forma mais rápida de crescimento, já que não necessita de grande investimento.

O risco maior fica com a administradora, que poderá receber prédio já mobiliado ou não.



## Hotel arrendado pela Prefeitura de Niterói começa a receber moradores de rua

Iniciativa tem como objetivo o combate ao avanço do coronavírus na cidade











04/04/2020 09:45, ATUALIZADO EM 04/04/2020 12:30



. Foto: Divulgação



R\$ 15.000

### **Batistini**

Batistini, São Bernardo do Campo

1 1015 m<sup>2</sup> A 20 dorm. A 26 vagas

Hotel para Alugar, Batistini, Sbc/sp - 20 Stes E 26 Vagas

Hotel com 20 suítes assobradadas e 26 vagas na garagem coberta...





Contatar



R\$ 25.000

Centro, Rio de Janeiro

11 1166 m<sup>2</sup> A 13 dorm. 5 13 ban

Lc - 01219 no Coração Da Praça Da Cruz Vermelha, Próx. Ao Inca - I

Excelente oportunidade! Prédio completo com 03 andares de apa...









## 2. Redes Hoteleiras

Grupos hoteleiros que operam tanto hotéis de que são proprietários como outros que lhe são arrendados. Podem ainda apenas administrar hotéis ou operar acordos de franquia.

A característica principal dos hotéis de cadeia é a manutenção de padrões de qualidade de serviços e alojamento mais uniforme/ padronização.

### 1. Hotéis em Sistema de Redes:

a liberdade e os lucros, assim como os riscos e as perdas são próprios.

**Exemplos**: Club Med, Rede Pestana, Rede Windsor, Rede Belmond, Rede Accor \*, Rede Blue Tree, etc.

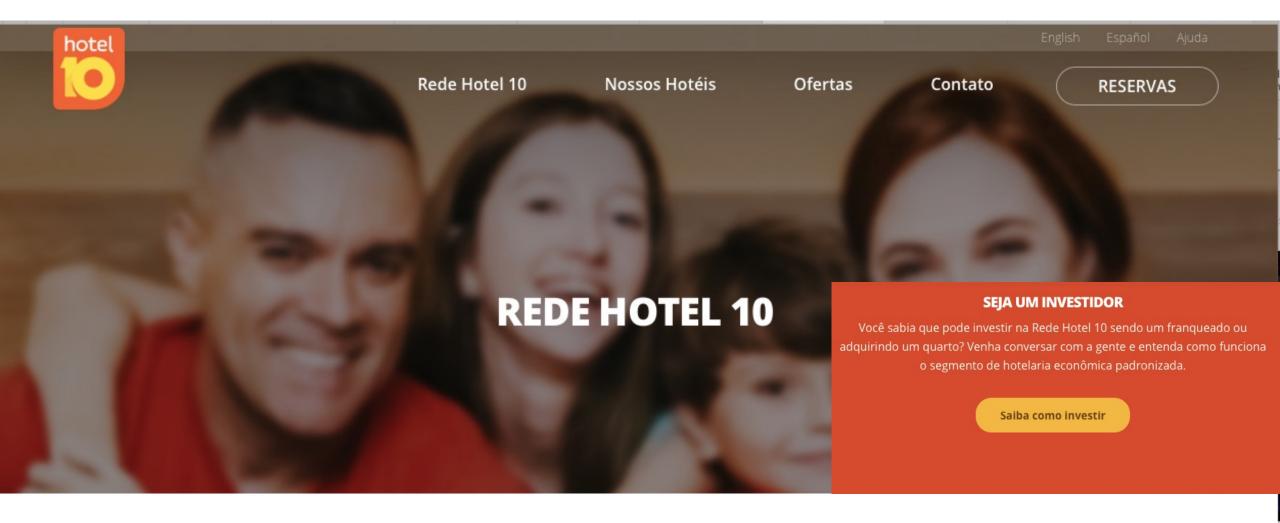
2. Hotéis com Sistema de Franquia: sistema onde o franqueador cede ao franqueado:

O direito do uso da marca;

Acesso ao know-how de operação (sistema operacional: tecnologia, adm, recursos, etc.);

Concessão comercial (sistema de vendas, marketing,...).

**Exemplos**: Rede Accor \*, Atlantica Hotels, Che Lagarto, Hotel 10, Pousada Cheia, etc.



Fundada em 2003, a Rede Hotel 10 oferece uma excelente opção de hospedagem padronizada, confortável e econômica. Pensamos em todos os detalhes para oferecer a você a melhor experiência.

#### **FRANQUIAS**

# Accor mira conversão de hotéis independentes em franquias para acelerar expansão no Brasil

Aposta do grupo é que negociações em cadeia possam ajudar empreendedores, que ainda passam por dificuldades causadas pela pandemia. Empresa também anuncia a chegada de serviço de coworking para os hotéis brasileiros

3. Hotéis administrados através de Contrato de Gerenciamento: consiste na administração de um empreendimento hoteleiro, por parte de uma organização, normalmente possuidora de experiência na área.

- Estabelece-se um acordo (CONTRATO) entre o hotel (contratante) e a empresa administradora (contratada);

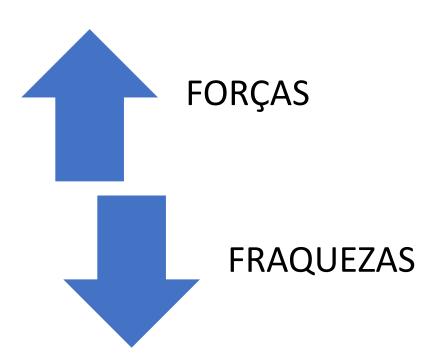
- Se o contrato for estabelecido desde o início, a contratada poderá assessorar desde o projeto, construção, etc.



- Normalmente a contratante paga um determinado valor (taxa base), independente da receita ou da renda do empreendimento;
- As perdas e os lucros pertences ao contratante, entretanto é comum taxas de incentivos: quanto maior o lucro, maior o percentual destinado ao contratado;
- A contratada relativamente nada investe a não sofre riscos;
- Exemplos: Rede Accor \*, Atlantica Hotels, Rede Kastel, Nobile Hotéis, Rede Nacional Inn, etc.

- + Maior investimento (crescimento)
- + MKT forte, parcerias (ganham visibilidade)
- + Ganho em escala: menor custo operacional (compras de produtos, finanças, MKT, etc.)
- + Know-how (gestão, treinamentos, divulgação)

- +/- Padronização
- Extrema dependência financeira
- Fuga de capital
- Subordinação



## Sistema de Multipropriedade Timeshare ou Time-sharing

É o regime em que cada um dos proprietários de um **mesmo imóvel** é titular de uma **fração de tempo.** 

É feito um contrato de compra e venda do imóvel, mas cada comprador adquire apenas uma fração dele, sendo que o mais comum é de **proporção** 1/12 ou 1/52, que corresponde ao número de meses/ semanas em um ano.



Time-sharing, Timeshare Estados Unidos

Multipropriedade França e Espanha

Proprietà Spa-zio-temporale **Itália** 

Direito Real de Habitação Periódica **Portugal** 

Propriedade de Tempo Compartilhado Argentina

Multipropriedade:

Um modelo de férias inteligentes

Através de um sistema inovador, a multipropriedade permite que para você. você e sua família desfrutem de uma vida inteira de férias, com flexibilidade e intercâmbio em diversos destinos pelo mundo, por toda a vida!

### Bem-imóvel

Adquirindo de uma fracionada, torna-se mais fácil e possível a aquisição do imóvel dos sonhos que é tão desejado.

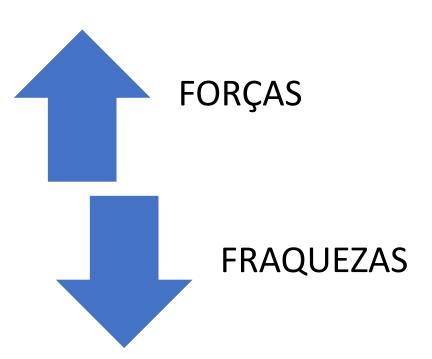
Ser dono ou ser hóspede? O que você precisa saber sobre multipropriedade.



Líder mundial no mercado de multipropriedades, WAM Group passa a atuar em aquisição de hotéis e resorts

- + Baixo risco
- + Investimento e economia
- + Férias garantidas
- + Flexibilidade de uso (mesmo local ou vários)
- + Compartilhamento dos custos (combate a sazonalidade)
- + Clube de viagens ou troca com parceiros

- Inflexibilidade de datas para gozo do negócio
- Taxa de manutenção





Hotelaria em Números - **Brasil 2021** 

Lodging Industry in Numbers - **Brazil 2021** 



BRASIL: HOTELARIA EM NÚMEROS

**Resorts Brasil** 

• Não existem dados oficiais sobre o número total de hotéis no Brasil.

• A pesquisa identifica os hotéis que são afiliados a cadeias hoteleiras nacionais e internacionais e uma estimativa dos hotéis independentes.



.4. Há grande número de empresas familiares: nas últimas décadas, a grande competitividade do mercado hoteleiro e a exigência cada vez maior de recursos financeiros para a construção e operação de um meio de hospedagem fizeram com que a gestão independente se tornasse difícil e perdesse espaço no mercado.



5. A tendência atual é que as empresas hoteleiras se unam e passem a operar de forma interligada, aproveitando as vantagens que a operação em maior escala pode trazer.

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

Tipo   Property type	Hotéis   <i>Hotel</i> s	%	Quartos   <i>Rooms</i>	%
Hotéis e flats de marcas nacionais   Hotel and condo hotel of national brands	668	6,4%	100.181	18,0%
Hotéis e flats de marcas internacionais   Hotel and condo hotel of international brands	607	5,8%	105.347	18,9%
Hotéis independentes com até 20 qtos   Independent hotels up to 20 rooms	3.724	35,5%	41.395	7,4%
Hotéis independentes com mais de 20 qtos   <i>Independent hotels with more than 20 rooms</i>	5.502	52,4%	309.257	55,6%
Total	10.501	100%	556.180	100%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2019 | *Includes existing hotels and condo hotels as of July 2019* 

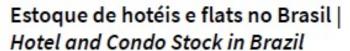
Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

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

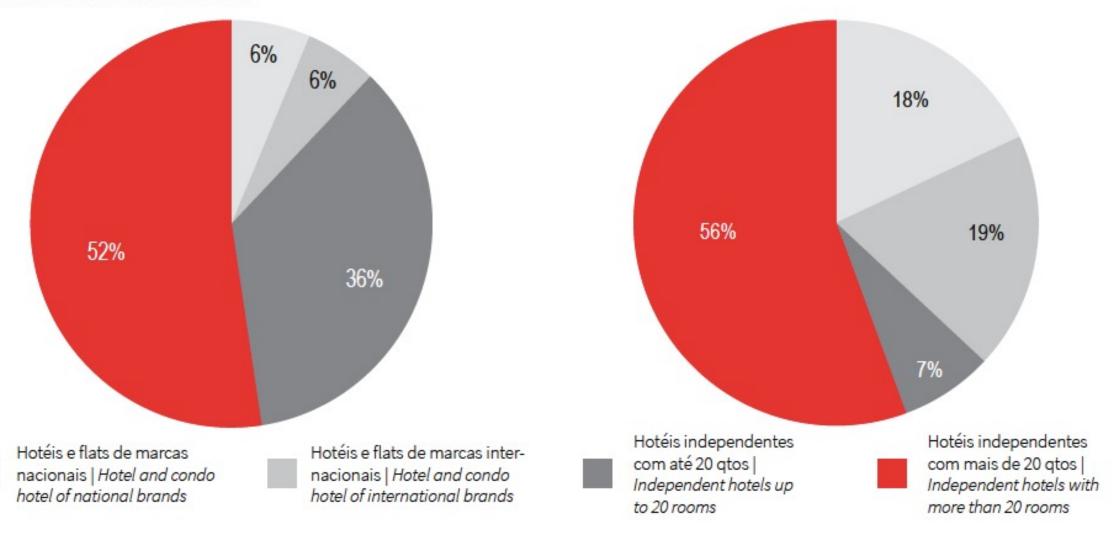
Tipo   Property type	Hotéis   <i>Hotels</i>	%	Quartos   <i>Rooms</i>	%
Hotéis e flats de marcas nacionais   Hotel and condo hotel of national brands	805	7,7%	106.716	19,8%
Hotéis e flats de marcas internacionais   Hotel and condo hotel of international brands	627	6,0%	104.391	19,4%
Hotéis independentes 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   <i>Independent hotels with more than 20 rooms</i>	5.294	50,8%	287.041	53,2%
Total	10.417	100%	539.138	100%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Inclui hotéis e flats inaugurados até julho de 2021 | *Includes existing hotels and condo hotels as of July 2021* 

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2021.



### Estoque de quartos no Brasil | Hotel Room Stock in Brazil

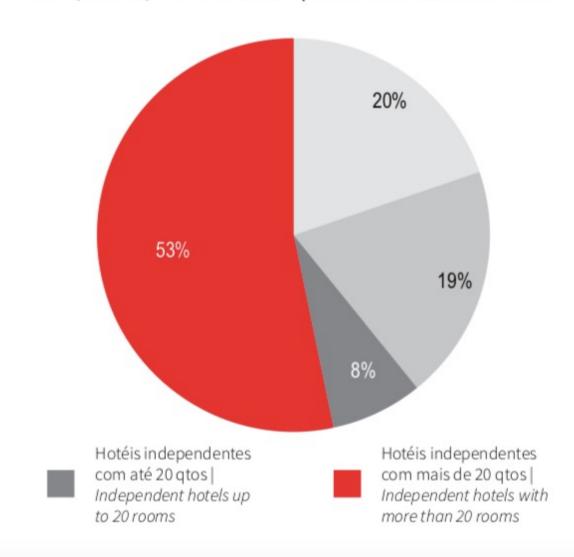


Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

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

## 8% 6% 51% 35% Hotéis e flats de marcas inter-Hotéis e flats de marcas nacionais | Hotel and condo nacionais | Hotel and condo hotel of national brands hotel of international brands

### Estoque de quartos no Brasil | Hotel Room Stock in Brazil



Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2021

### Ranking das cadeias hoteleiras<sup>1</sup> | Ranking of hotel chains<sup>1</sup>

2019	Cadeias Hoteleiras   Hotel Chains	Número de quartos   <i>Number of rooms</i>	Número de hotéis   Number of hotels
1	Accor	52818	319
2	Choice	11632	73
3	Nobile	6732	30
4	Wyndham	6517	33
5	Nacional Inn	6306	57
6	Intercity	6163	38
7	Ameris by Nobile	6005	85
8	Transamérica	4381	23
9	Hplus	4365	15
10	Blue Tree	4218	22
11	Windsor	4142	16
12	Bourbon	4044	19
13	Grupo Roma	3656	13
14	Marriott	3563	14
15	Slaviero	3303	26

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

### Ranking das cadeias hoteleiras<sup>1</sup> | Ranking of hotel chains<sup>1</sup>

	0	3	
2021	Cadeias Hoteleiras   Hotel Chains	Número de quartos   <i>Number of rooms</i>	Número de hotéis   <i>Number of hotels</i>
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

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2021.

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

2019	Administradora hoteleira   Hotel management company	Número de quartos   <i>Number of rooms</i>	Número de hotéis   <i>Number of hotels</i>
1	Accor	38912	209
2	Atlântica	19162	112
3	Nobile	11450	52
4	Átrio	6956	55
5	Nacional Inn	6508	58
6	Intercity	5472	35
7	Transamérica	4381	23
8	Hplus	4365	15
9	Allia Hotels	4300	31
10	Windsor	4142	16
11	Bourbon	4044	19
12	diRoma	3656	13
13	Blue Tree	3407	17
14	Vert Hotéis	3155	21
15	Meliá Hotels	3086	11

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

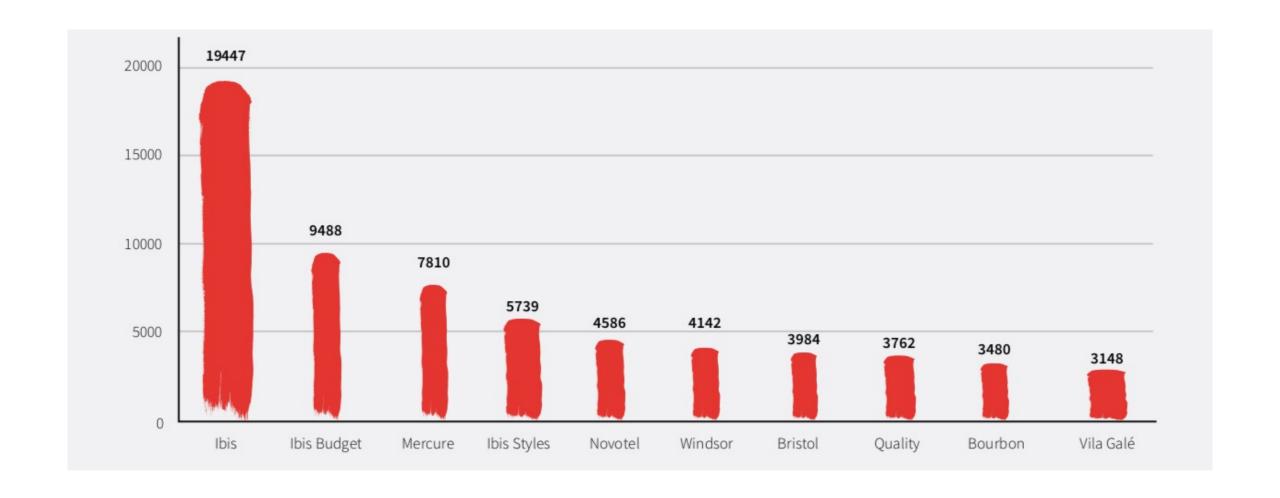
Ranking das administradoras hoteleiras que atuam no Brasil<sup>1</sup> | Ranking of hotel management companies in Brazil<sup>1</sup>

2021	Administradora hoteleira   Hotel management company	Número de quartos   <i>Number of rooms</i>	Número de hotéis   <i>Number of hotels</i>
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

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2021.



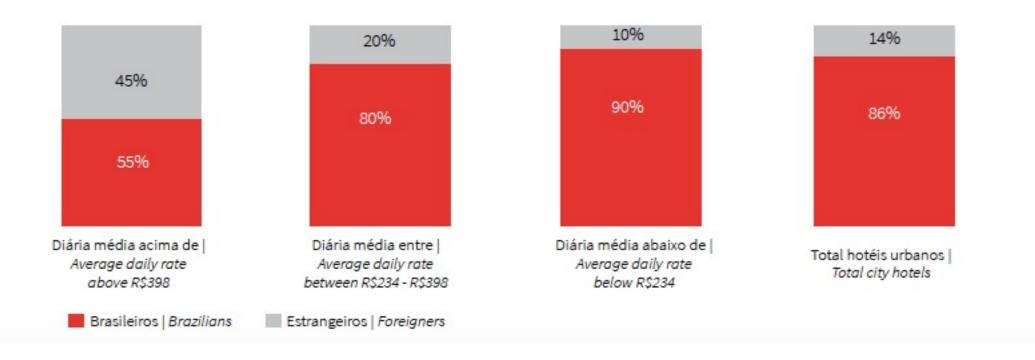
Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.



Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2021.

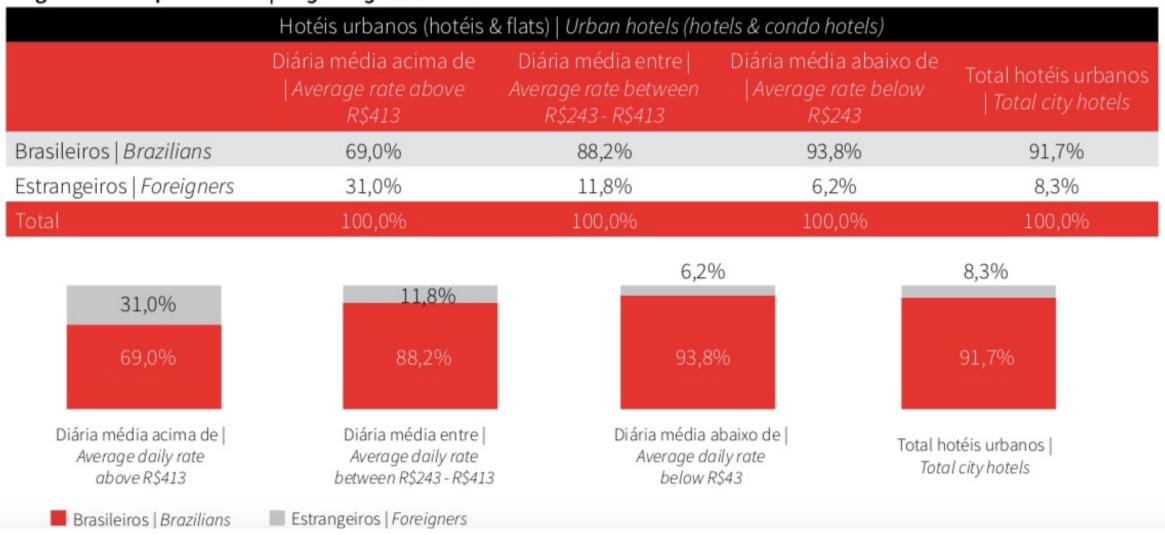
Origem dos hóspedes 2018 | Origin of guests 2018

Hotéis urbanos (hotéis & flats)   City hotels (hotels & condo hotels)				
	Diária média acima de   Average daily rate above R\$398	Diária média entre   Average daily rate between R\$234 - R\$398	Diária média abaixo de   Average daily rate below R\$234	Total hotéis urbanos   <i>Total city hotels</i>
Brasileiros   Brazilians	54,5%	80,4%	90,3%	86,0%
Estrangeiros   Foreigners	45,5%	19,6%	9,7%	14,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

#### Origem dos hóspedes 2020 | Origin of guests 2020



# Segmentação da demanda 2018 | Market mix 2018

Hotéis urbanos (hotéis & flats)   City hotels (hotels & condo hotels)							
Segmento   Segment	Diária média acima de   Average daily rate above R\$398	Diária média entre   Average daily rate between R\$234 - R\$398	Diária média abaixo de   <i>Average daily rate</i> <i>below</i> R\$234	Total hotéis urbanos   <i>Total</i> city hotels			
Negócios   Business	68,4%	63,1%	64,1%	64,0%			
Lazer   Leisure	15,8%	22,1%	24,2%	23,3%			
Grupos de eventos   Groups	11,0%	10,4%	6,7%	8,0%			
Tripulação   Crew	2,5%	3,2%	3,3%	3,2%			
Outros   Other	2,4%	1,2%	1,6%	1,5%			
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			

Segmentação da demanda 2020 | Market mix 2020

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

#### Total de Resorts no Brasil<sup>1</sup> | Total number of Resorts in Brazil<sup>1</sup>

Tipo   Property type	Resorts	%	Quartos   Rooms	%
Resorts na praia   Beach Resorts	69	58,5%	17.942	62,7%
Resorts no Interior   Countryside Resorts	49	41,5%	10.696	37,3%
Total	118	100%	28.606	100%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Inclui Resorts até julho de 2019 | Includes existing Resorts as of July 2019

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

#### Total de Resorts no Brasil<sup>1</sup> | Total number of Resorts in Brazil<sup>1</sup>

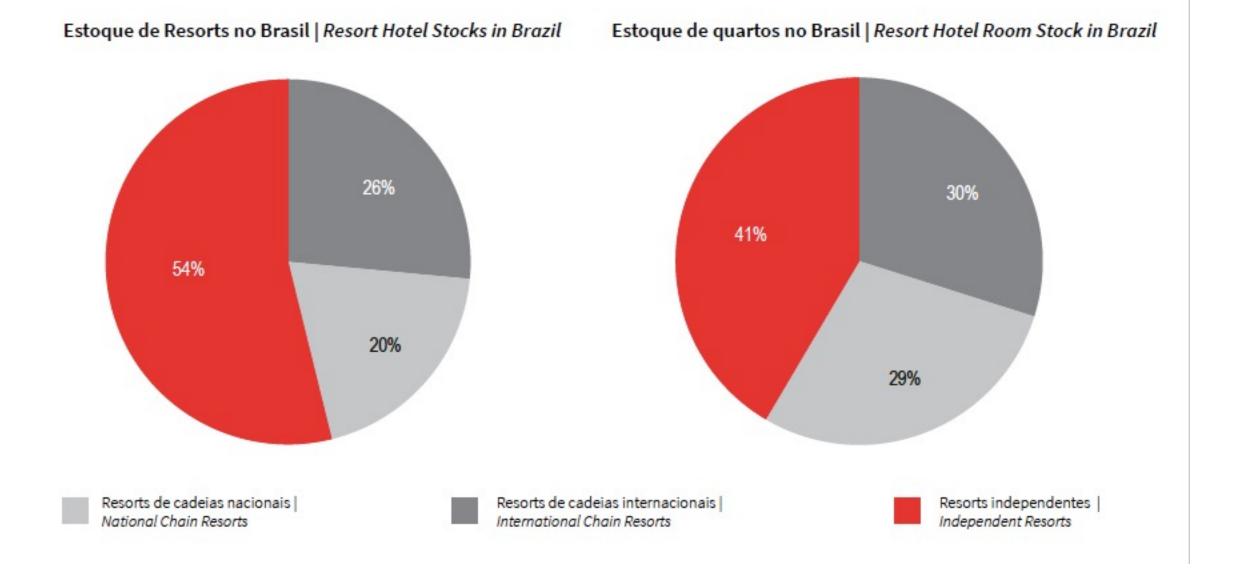
Tipo   Property type	Resorts	%	Quartos   <i>Rooms</i>	%
Resorts na praia   Beach Resorts	69	59,5%	17.945	62,6%
Resorts no Interior   Countryside Resorts	47	40,5%	10.704	37,4%
Total	116	100%	28.649	100%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Inclui Resorts até julho de 2021 | *Includes existing Resorts as of July 2021* 

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

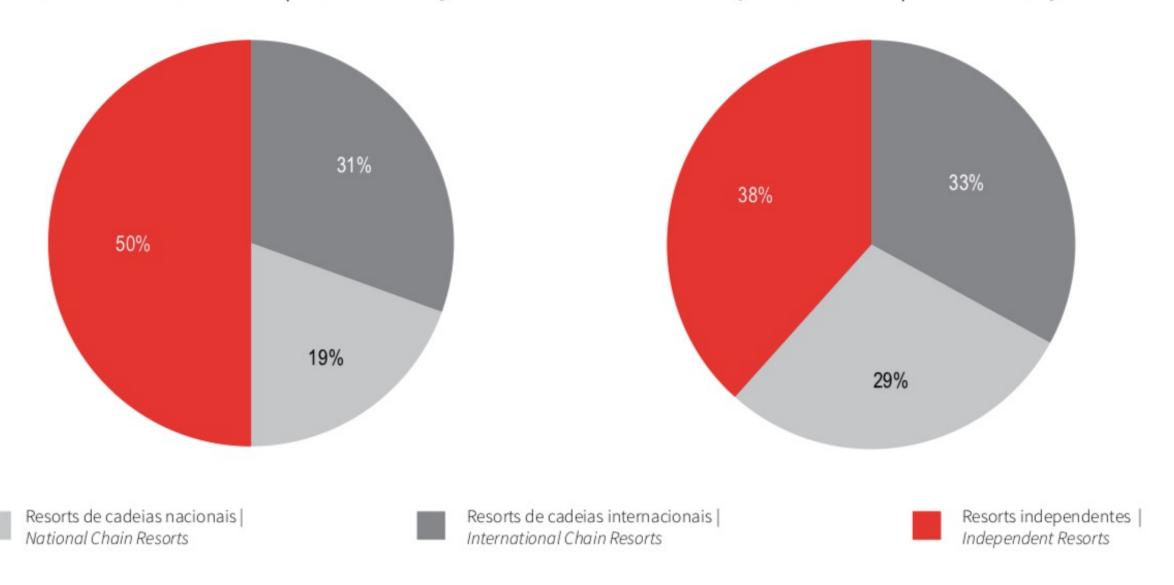
Tipo   Property type	Resorts	%	Quartos   <i>Rooms</i>	%
Resorts de cadeias nacionais   National Chain Resorts	36	31,0%	9.513	33,2%
Resorts de cadeias internacionais   International Chain Resorts		19,0%	8.292	28,9%
Resorts independentes   Independent Resorts	58	50,0%	10.844	37,9%
Total	116	100%	28.649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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Inclui 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



Origem dos Hospedes 2018 | Origin of Guests 2018

	Receita Total por apto ocupado (R\$)   Total Revenue per occupied room (R\$)				
	Above R\$ 800	Under R\$ 800	Brazil		
Brasileiros   Brazilians	93,5%	81,5%	91,1%		
Estrangeiros   Foreigners	6,5%	18,5%	8,9%		
Total	100,0%	100,0%	100,0%		

Fonte: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2019.

# Origem dos Hóspedes 2020 - resorts Origin of Guests 2020 - resorts

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

# Glossário

# 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).

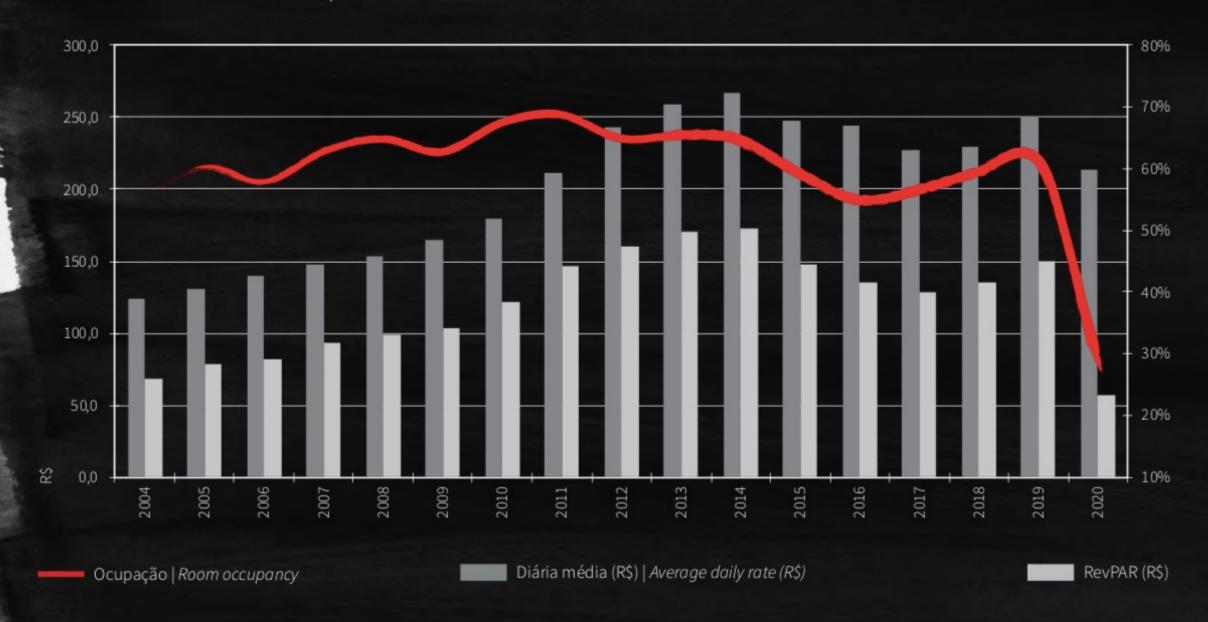
#### **RevPAR**

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.

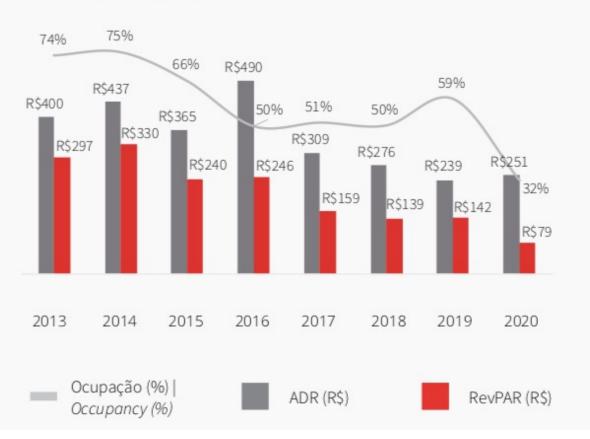
# Hotéis urbanos (hotéis & flats) | Urban hotels (hotels & condo hotels)

Ano   <i>Year</i>	Ocupação   Room occupancy	Variação   Change	Diária média (R\$)   Average daily rate (R\$)	Variação   <i>Change</i>	Revpar R\$	Variação   <i>Change</i>	GOP
2004	55,0%		124,0		68,0		-6-4
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%

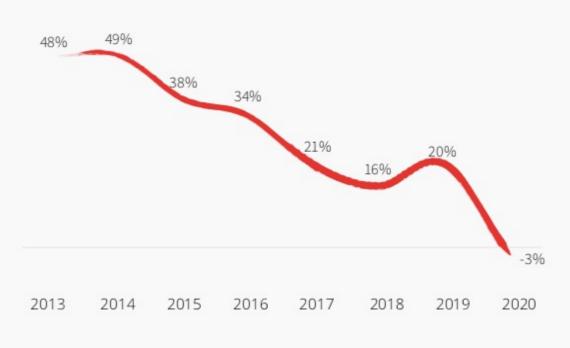
### Hotéis urbanos (hotéis & flats) | Urban hotels (hotels & condo hotels)



#### Rio de Janeiro - Performance Histórica | Historical Performance



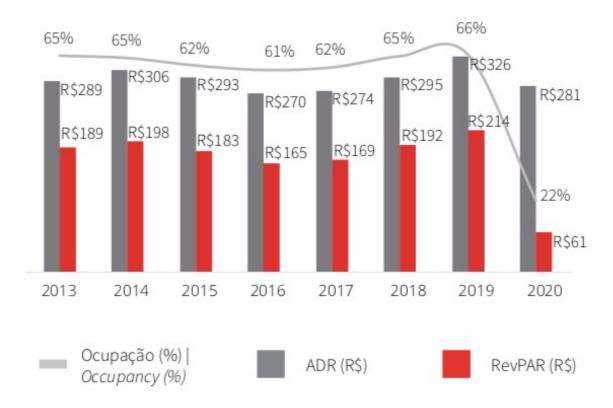
#### Rio de Janeiro - GOP Hotéis | Hotel's GOP



Hotéis | hotels: 216

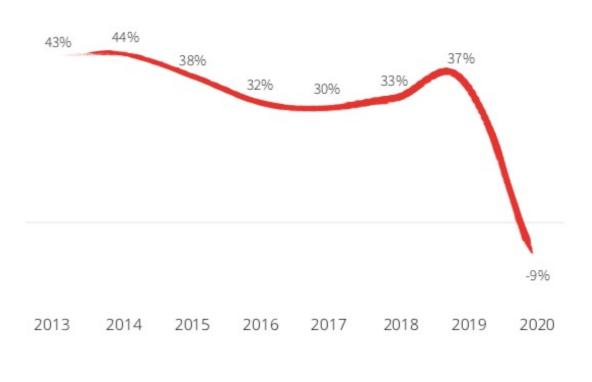
Quartos | Rooms: 31.851

#### São Paulo - Performance Histórica | Historical Performance



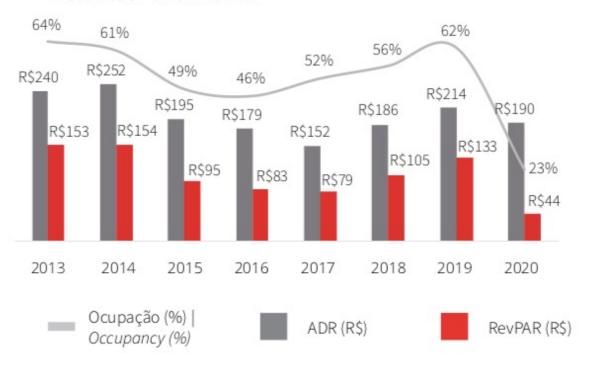
#### São Paulo-GOP Hotéis | Hotel's GOP

Hotéis | hotels: 284



Quartos | Rooms: 43.623

#### Belo Horizonte - Performance Histórica | Historical Performance



#### Belo Horizonte - GOP Hotéis | Hotel's GOP

