

Hotelaria em Números

Brasil 2007

Lodging Industry in Numbers

Brazil 2007



É com grande prazer que a HIA apresenta mais uma edição da publicação “Hotelaria em Números”, Brasil 2007.

Esta publicação foi elaborada com base em um questionário preenchido por 195 hotéis e flats sobre a performance no ano de 2006.

O objetivo deste trabalho é o de apresentar uma radiografia da situação dos hotéis e flats no país, com ênfase na criação de parâmetros sobre a distribuição das receitas e despesas da sua operação. Este trabalho é um grande instrumento de referência para os hotéis e flats, principalmente quando da elaboração dos seus planos orçamentários.

Em nome da HIA agradecemos a colaboração de todos os hotéis e flats que contribuíram com a pesquisa e esperamos contar com a sua participação nos próximos anos.

It gives HIA great pleasure to present the new edition of “Lodging Industry in Numbers”, Brazil 2007.

This publication was based on a questionnaire filled out by 195 hotels and condo hotels about their performances in 2006.

The purpose of this work is to provide a picture of the situation of hotels and condo hotels in the country, emphasizing the creation of parameters about the distribution of operational revenues and expenses. This work is a great reference for hotels and condo-hotels, especially during the budgeting process.

We would like to thank all hotels and condo-hotels that participated in the research, hoping to continue receiving your assistance in future years.

Manuela Gorni e Ricardo Mader Rodrigues
HIA – Hotel Investment Advisors
Horwath HTL

1	Prefácio	1	Foreword
2	Índice	2	Index
3	Panorama Geral e Perspectivas para o Próximo Ano	3	Market Overview and Outlook for Upcoming Year
5	Tendências – Investimentos em Hotéis	5	Trends – Hotel Investments
6	Oferta Hoteleira Existente no Brasil Total de Hotéis no Brasil	6	Existing Hotel Supply in Brazil Total Number of Hotels in Brazil
8	Ranking das Cadeias e Administradoras Ranking das Cadeias Hoteleiras Ranking das Administradoras Hoteleiras	8	Ranking of Hotel Chains and Management Companies Ranking of Hotel Chains Ranking of Hotel Management Companies
10	Análise de Desempenho Origem dos Hóspedes e Segmentação de Demanda Número de Funcionários	10	Performance Analysis Guest Origins and Market Mix Number of Employees
13	Análises Financeiras Análise dos Resultados Análise dos Departamentos Operacionais Flats – Receitas e Despesas do Pool e Condomínio	13	Financial Analysis Operating Profit Analysis Analysis of Operational Departments Condo-hotels – Pool and Condominium Revenues and Expenses
18	Glossário de Termos	18	Glossary of Terms
20	Sobre a HIA	20	About HIA

Crescimento da Demanda em 2006

A taxa média de ocupação dos hotéis e flats da amostragem ultrapassou o patamar de 60%, apresentando uma média de 61% em 2006.

Diárias Médias

As diárias médias cresceram na maioria dos hotéis da amostragem e com isso a média foi de R\$ 146, o que representa um crescimento de 4% em relação à média de 2005.

Perspectivas para 2007

Em 2007 continua a tendência de crescimento nas taxas de ocupação e diárias médias, principalmente nos grandes centros urbanos devido ao aquecimento da economia. Por outro lado, os mercados mais dependentes da demanda de turistas estão sofrendo com os efeitos da crise aérea e deverão apresentar queda de ocupação nesse ano.

Demand Growth in 2006

The average occupancy rate of the sample's hotels and condo hotels surpassed the 60% level, presenting an average of 61% in 2006.

Average Rates

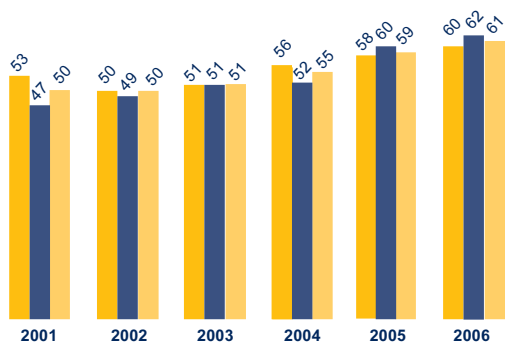
ADR's grew in most of the hotels in the sample, and therefore the average was R\$ 146, which represents a 4% increase compared to 2005.

Outlook for 2007

In 2007 the occupancy and ADR growth trend continues, especially in the large urban centers due to the strong economic activity. On the other hand, those markets that depend more on tourists are suffering the effects of the air crisis and will present a decrease in occupancy this year.

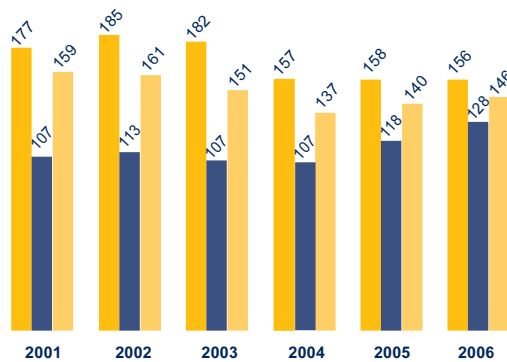
	Hotéis de Cidade City Hotels			Resorts	Flats Condo-Hotels	Total
	Diária Média - Average Rate					
	acima de - above above R\$ 200	entre - between R\$110 - R\$200	abaixo de - below R\$ 110			
Taxa de Ocupação Occupancy Rate	57%	57%	71%	55%	62%	61%
Diária Média Average Rate	R\$ 269	R\$ 145	R\$ 86	R\$ 272	R\$ 128	R\$ 146
RevPAR	R\$ 154	R\$ 83	R\$ 61	R\$ 150	R\$ 80	R\$ 89

OCUPAÇÃO - %
Room Occupancy



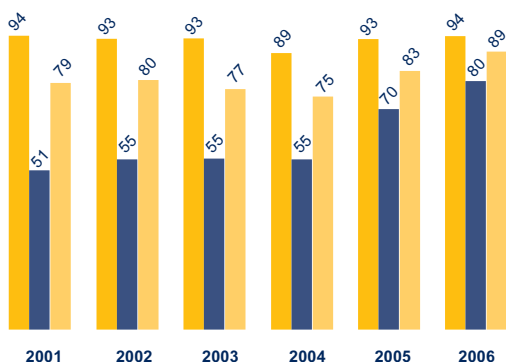
- Hotéis / Hotels
- Hotéis e Flats - Hotels and Condo - Hotels
- Flats / Condo - Hotels

Diária Média - R\$
Average Rate



- Hotéis / Hotels
- Hotéis e Flats - Hotels and Condo - Hotels
- Flats / Condo - Hotels

RevPar - R\$



- Hotéis / Hotels
- Hotéis e Flats - Hotels and Condo - Hotels
- Flats / Condo - Hotels

GOP por Apto Disponível - Hotéis
GOP per Available Room - Hotels

Ano Year	Valor por Apto Disponível Amount per Avail. Room	% sobre Receita Total % of Total Revenue
2001	R\$ 9.883	21,3%
2002	R\$ 9.211	18,5%
2003	R\$ 9.616	20,7%
2004	R\$ 9.925	20,7%
2005	R\$ 12.331	24,4%
2006	R\$ 10.251	21,6%

Distribuição Média Pool - Flats
Average Pool Distribution - Condo Hotels

Ano Year	Valor Dist. Anual por Apto Anual Distrib. per Room	Valor Dist. Mensal por Apto Monthly Distrib. per Room
2001	R\$ 6.770	R\$ 564
2002	R\$ 7.846	R\$ 653
2003	R\$ 5.992	R\$ 500
2004	R\$ 5.223	R\$ 435
2005	R\$ 6.819	R\$ 568
2006	R\$ 8.028	R\$ 669

Novos Investimentos em Hotéis**New Hotel Investments**

O ano de 2007 está sendo marcado por uma grande expansão do mercado imobiliário brasileiro, impulsionado pela abertura de capital de várias empresas do setor, que está injetando milhões de Reais no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentro deste cenário, o setor hoteleiro também deverá receber investimentos oriundos desses IPO's. O maior destaque virá da Investtur, uma nova empresa criada em 2007 com o objetivo de explorar o setor de desenvolvimento imobiliário turístico com foco em turismo de lazer e de negócios, incluindo hotéis e desenvolvimento imobiliário para segunda residência. O IPO da Investtur levantou um total de R\$ 950 milhões, que serão investidos nos próximos anos. Outras empresas do setor imobiliário, como a JHFS, também estão focando no setor hoteleiro.

Essa nova onda de investimentos, combinada com o contínuo interesse de grupos estrangeiros que já vem se observando nos últimos anos, têm potencial para levar o Brasil a um novo patamar de oferta hoteleira, principalmente aquela voltada ao turismo de lazer.

Atualmente o país tem praticamente metade do número de hotéis quando comparado ao México e têm vários destinos com grande potencial de desenvolvimento.

Porém, o aumento da oferta hoteleira, principalmente aquela voltada ao turismo de lazer, necessitará de condições favoráveis de infra-estrutura básica, acesso aéreo e terrestre, segurança e divulgação dos destinos, para que possa haver o crescimento proporcional da demanda. A solução da crise aérea que afetou o país nos últimos meses, prejudicando a performance de muitos hotéis em 2007, é essencial a curto prazo, mas é somente um dos problemas dentro do panorama geral do turismo no país.

Por outro lado, o crescimento do mercado imobiliário residencial reduz a oportunidade de desenvolvimento de projetos hoteleiros nos centros urbanos, pois haverá uma grande concorrência por terrenos bem localizados. Desta forma, a oferta hoteleira não deverá crescer nos próximos anos nas grandes cidades brasileiras fazendo com que a performance dos hotéis melhore significativamente.

The year of 2007 is being marked by a great expansion of the Brazilian real estate market, impelled by the opening of capital of several of those companies, which is injecting million of Real in the development of commercial and residential projects. Inside of this scenery, the hotel industry should also receive investments coming from those IPO's. The largest prominence will come from Investtur, a new company created in 2007 to operate in the tourism-oriented real estate development industry, with focus on leisure and business tourism, including hotels and real estate development of 'second homes'. Investtur raised a total of R\$ 950 million, which will be invested in the next years. Other real estate companies, like JHFS, are also focusing in the hotel industry.

This new cycle of investments, combined with the continuous interest of foreign groups that has occurring in the last years, have potential to take Brazil to a new level of hotel supply, mainly resorts. Today Brazil has half of the number of resorts compared to Mexico and has several destinations with great development potential.

However, the increase of the hotel supply, will need favorable conditions of basic infrastructure, access aerial and terrestrial, safe environment and marketing of the destinations, so the proportional growth of the demand can happen. The solution of the aerial crisis that has affecting the country in the last months, harming the performance of many hotels in 2007, is essential in short term, but it is only one of many problems to be solved in tourism industry in the country.

On the other hand, the growth of the residential real estate market reduces the opportunity of development of hotel projects in the urban centers, since there will be competition for sites with good location. This way, the hotel supply should not grow in the next years in the great cities and this fact will cause a significant improvement in the performance of the hotels.

Existente no Brasil

Supply in Brazil

Este capítulo apresenta uma análise elaborada pela HIA sobre a oferta hoteleira existente no Brasil, incluindo o total de hotéis e flats e o ranking das cadeias hoteleiras e administradoras presentes no país.

This section presents an analysis prepared by HIA about the existing hotel supply in Brazil, including the total number of hotels and condo-hotels and the ranking of the hotel chains and management companies.

Total de Hotéis no Brasil

Total Number of Hotels in Brazil

Não há nenhum dado oficial atualizado sobre o número total de hotéis no Brasil.

There is no current official record of the total number of hotels in Brazil.

Utilizando como base os dados do total de hotéis publicados pelo Guia Quatro Rodas e em nosso banco de dados, identificamos os hotéis que são administrados por cadeias hoteleiras nacionais e internacionais. O percentual de empreendimentos afiliados a cadeias hoteleiras ainda é pequeno em número de hotéis (9.0%), mas em número de apartamentos é mais representativo, chegando a 26% do total de apartamentos disponíveis no Brasil.

Using as a base the total number of hotels published by Guia Quatro Rodas and our database, we identified the hotels that are managed by national or international hotel chains. The percentage of chain-affiliated hotels is still low (9.0%), but when expressed in number of rooms it is more significant, close to 26% of the total rooms available in Brazil.

Total de Hotéis e Flats no Brasil Total Hotels and Condo-Hotels Supply in Brazil		
Tipo Type	2007 **	
	Hoteis - Hotels	Quartos - Rooms
Independentes Independent	6.547	262.869
Hotéis e Flats de Cadeias Nacionais Hotel and Condo Hotel National Chains	280	37.609
Hotéis e Flats de Cadeias Internacionais Hotel and Condo Hotel International Chains	326	58.298
Total	7153	358.776

* Consideramos cadeias nacionais aquelas que possuem mais de 600 apartamentos.

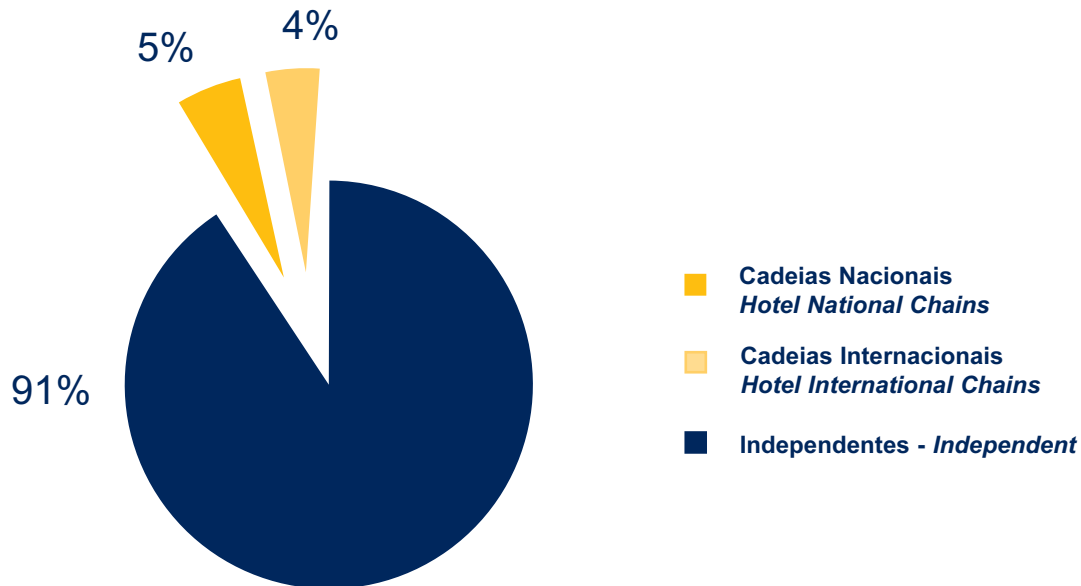
* National hotel chains include those with more than 600 rooms

** Inclui hotéis e flats inaugurados até agosto de 2007

** Includes existing hotels and condo-hotels until August of 2007

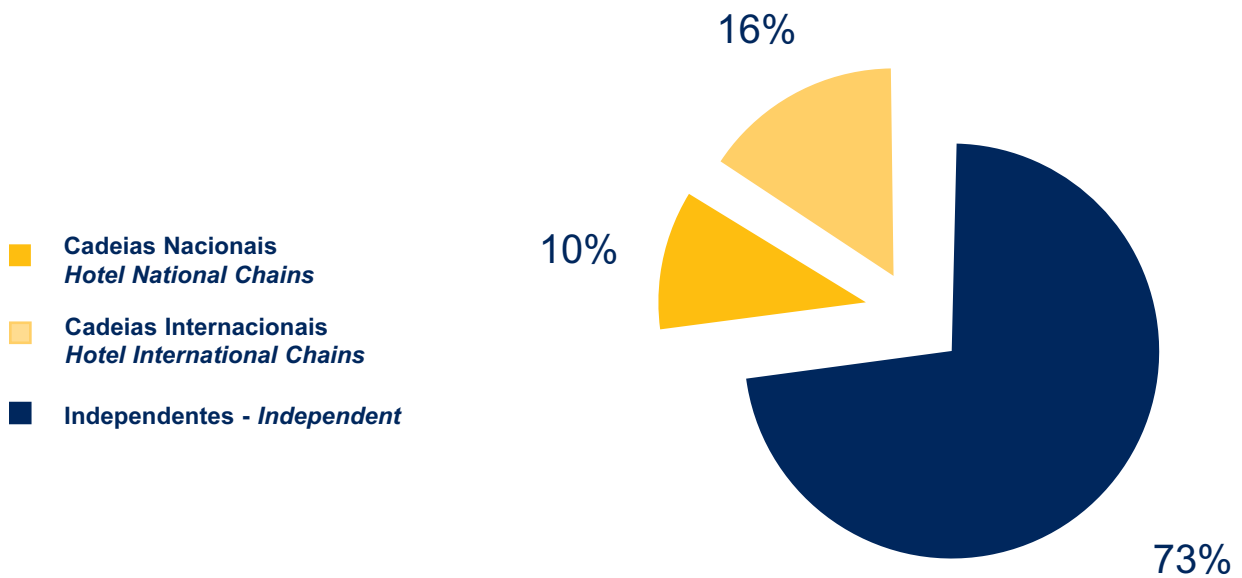
Total de Hotéis e Flats no Brasil

Total Hotel and Condo Hotel supply in Brazil



Total de Apartamentos no Brasil

Total Rooms supply in Brazil



As cadeias hoteleiras podem administrar os hotéis com suas marcas, ou podem ceder as marcas através de franquias ou representações comerciais para outras empresas. O ranking abaixo apresenta as cadeias hoteleiras nacionais e internacionais presentes no Brasil. O total de hotéis de cada cadeia inclui todos os hotéis e flats, independente da forma de administração.*

The hotel chains can manage the hotels with their brands or can give the brand through franchising or commercial representation to other companies. The following ranking presents the national and international hotel chains in Brazil. The total of hotels in each chain includes all hotels and condo-hotels, no matter the type of management.*

Ranking das Cadeias Hoteleiras Nacionais e Internacionais National and International Hotel Chains							
	Cadeia Hoteleira <i>Hotel Chain *</i>	Número de Hotéis <i>Number of Hotels **</i>	Número de Quartos <i>Number of Rooms</i>		Cadeia Hoteleira <i>Hotel Chain *</i>	Número de Hotéis <i>Number of Hotels **</i>	Número de Quartos <i>Number of Rooms</i>
1	Accor	134	21.984	26	Luxor	14	1.005
2	Choice	48	8.144	27	Promenade	14	960
3	Blue Tree	26	5.743	28	Carlson	4	960
4	Othon	33	4.381	29	Vila Galé	3	956
5	Sol Meliá	16	4.117	30	Deville	8	954
6	Inter Continental	16	3.370	31	Club Med	3	904
7	Nacional Inn	23	3.003	32	Iberostar	2	902
8	Transamérica	18	2.556	33	Hotelaria Brasil	9	858
9	Bourbon	10	2.465	34	Hilton	2	846
10	Bristol Hotelaria	19	2.345	35	Plaza Inn	8	831
11	Golden Tulip	12	2.076	36	Mabu	5	678
12	Windsor	9	2.030	37	Pontes Hotéis	3	650
13	Posadas	10	1.869	38	Ouro Minas	2	626
14	Best Western	19	1.773	39	Oásis Atlântico	3	520
15	Marriott	6	1.607	40	Hyatt	1	470
16	Pestana	8	1.504	41	Dorisol	5	457
17	Tropical	5	1.381	42	Orient Express	2	428
18	Sheraton	5	1.351	43	Sehrs	1	396
19	Travel Inn	16	1.332	44	Sonesta	2	360
20	Estanplaza	9	1.272	45	Howard Johnson	3	353
21	Rede Bristol	19	1.263	46	Enotel	1	348
22	Hotéis Slavieiro	12	1.207	47	Ventaclub	2	325
23	Intercity	9	1.116	48	Superclubs	1	324
24	Solare	9	1.054	49	NH Hoteles	1	135
25	Atlantica	6	1.049	50	Pousadas de Portugal	1	79

* Consideramos cadeias nacionais as que possuem mais de 600 apartamentos - *National hotel chains include those with more than 600 rooms*

** Inclui hotéis e flats inaugurados até agosto de 2007 - *Includes existing hotels and condo-hotels until August 2007*

Hoteleiras

Companies

As administradoras são as empresas que administram os hotéis. Muitas cadeias hoteleiras administram seus próprios hotéis, mas também oferecem opções de franquia de suas marcas ou representações comerciais a outras administradoras. O ranking abaixo apresenta as administradoras hoteleiras nacionais e internacionais no Brasil.

The management companies are the companies that managed hotels. Many hotel chains managed their own hotels, but also have franchise options or commercial representations to other management companies. The following ranking presents the national and international management companies in Brazil.

Ranking das Administradoras Hoteleiras Nacionais e Internacionais
Ranking of National and International Hotel Management Companies

	Administradora <i>Management Company</i> **	Número de Hotéis <i>Number of Hotels</i> *	Número de Quartos <i>Number of Rooms</i>		Administradora <i>Management Company</i> **	Número de Hotéis <i>Number of Hotels</i> **	Número de Quartos <i>Number of Rooms</i>
1	Accor	132	21.728	24	Solare	9	1.054
2	Atlantica	54	10.261	25	Hotelaria Brasil	11	1.009
3	Blue Tree	24	4.793	26	Luxor	14	1.005
4	Sol Meliá	16	4.117	27	Rede Plaza	6	989
5	Othon	27	3.398	28	Promenade	14	960
6	Nacional Inn	23	3.003	29	Vila Galé	3	956
7	Transamérica	18	2.556	30	Club Méd	3	904
8	Bourbon	10	2.465	31	Iberostar	2	902
9	Chambertin	15	2.393	32	Hilton	2	846
10	Inter Continental	6	2.082	33	União Hotéis Plaza Inn	8	831
11	Windsor	9	2.030	34	Astron	9	756
12	Posadas	10	1.869	35	Máster Hotéis	7	716
13	Bristol Hotelaria	15	1.773	36	Superclubs	3	684
14	Pestana	9	1.583	37	Mabu Hotéis	5	679
15	Intercity	12	1.481	38	Pontes Hotéis	3	650
16	Tropical	5	1.381	39	Ouro Minas	2	626
17	Marriott	5	1.295	40	Oásis Atlântico	3	520
18	Estanzplaza	9	1.272	41	Hyatt	1	470
19	Deville	9	1.265	42	Orient Express	2	428
20	Rede Bristol	19	1.263	43	Sehrs	1	404
21	Travel Inn	14	1.224	44	Dorisol	3	398
22	Hotéis Slaviero	12	1.207	45	Enotel	1	348
23	Starwood	4	1.186	46	Ventaglio	2	325
				47	NH Hoteles	1	135

* Para classificar as administradoras nacionais consideramos aquelas que administram mais de 600 apartamentos

** To classify the national management companies we considered those that managed more than 600 rooms.

** inclui hotéis e flats até agosto de 2007 - includes hotels and condo hotels up to August 2007

Os dados da análise de desempenho dos hotéis e flats 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 Apêndice. Ainda, as análises de receitas e despesas foram classificadas de acordo com a nona edição do “Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis”.

A amostragem foi dividida em Hotéis de Cidade, Resorts e Flats, conforme descrito a seguir:

Hotéis de Cidade

A amostragem foi dividida de acordo com as diárias médias atingidas pelos hotéis em 2006. 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\$200

Em geral inclui os hotéis que oferecem todas as instalações e serviços de alto padrão. Com base na amostragem, esses hotéis possuem uma média de 232 apartamentos.

Diárias Médias entre R\$110 e R\$200

Em geral inclui 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 202 apartamentos.

Diárias Médias abaixo de R\$110

Hotéis com instalações e serviços enxutos. Com base na amostragem, esses hotéis possuem uma média de 145 apartamentos.

Resorts

Os resorts são hotéis de praia ou campo que contam com amplas instalações de lazer. Em geral, os resorts têm uma performance muito distinta em relação aos hotéis de cidade e por isso foram classificados separadamente. Com base na amostragem, os resorts possuem uma média de 270 apartamentos.

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 124 apartamentos no pool de locação.

The data in the performance analysis of the hotels and condo-hotels is presented in Reais and the indexes represent the main indicators currently used in the hotel industry. Both indexes and other terminology used in the publication are described in the Appendix. Further, all the accounting information is based on the ninth edition of the Uniform System of Accounts for Hotels.

The data was divided into City Hotels, Resorts and Condo-Hotels as described below:

City Hotels

The data was divided according to the average rates reached by the hotels in 2006. This classification assumes that the average rates correspond to the level of facilities and services. Overall, each category presents the following characteristics:

Average Rates above R\$200

Hotels providing an extensive range of facilities and high quality services. Based on the data, these hotels had an average of 232 available rooms.

Average Rates between R\$110 and R\$200

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 202 available rooms.

Average Rates below R\$110

Limited service properties. Based on the data, these hotels had an average of 145 available rooms.

Resorts

Resorts are hotels located at the beach or countryside with extensive leisure facilities. In general, resorts have a very distinct performance compared to city hotels and therefore were classified separately. Based on our sample, resorts have an average of 270 rooms.

Condo Hotels

Condo hotels have a different operation from hotels because of the pool rental system and the condominium and do not use the Uniform System of Accounts for Hotels. Based on our sample, condo-hotels have an average of 124 rooms in the pool rental system.

Origem dos Hóspedes e

Segmentação da Demanda

O percentual de hóspedes estrangeiros em 2006 no total da amostragem de hotéis foi de 21,1%. A maior concentração encontra-se nos hotéis de cidade com diária média acima de R\$ 200, onde mais da metade dos hóspedes são estrangeiros. Segundo dados da Embratur, em 2006 o Brasil recebeu 5,0 milhões de visitantes estrangeiros, o que representou uma queda de 5,6% em relação a 2005.

Origin of Guests

and Market Mix

The percentage of international guests in 2006 in our hotel sample was 21.1%. The largest concentration is in the city hotels with average rates above R\$ 200, where more than half of the guests are foreigners. According to Embratur, in 2006 Brazil received 5.0 million international visitors, which represented a 5.6% decrease in relation to 2005.

Origem Origin	Hotéis de Cidade City Hotels			Resorts	Flats Condo- Hotels	Total
	Diária Média - Average Rate					
	acima de - above R\$ 200	entre - between R\$110 - R\$200	abaixo de - below R\$ 110			
Brasileiros Brazilians	48,6%	76,3%	90,1%	69,2%	80,0%	78,9%
Estrangeiros Foreigners	51,4%	23,7%	9,9%	30,8%	20,0%	21,1%

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

The main segments of hotel demand in Brazil are: corporate, tourist and groups. The percentage of these segments vary according to hotel category and region of the country.

Segmento Segment %	Hotéis de Cidade City Hotels			Resorts	Flats Condo- Hotels	Total
	Diária Média - Average Rate					
	acima de - above R\$ 200	entre - between R\$110 - R\$200	abaixo de - below R\$ 110			
Comercial Corporate Corporate Business	23,5	36,9	42,7	8,4	45,2	39,1
Comercial Individual Individual Business	16,8	19,7	31,8	2,1	18,7	20,3
Turistas Operadoras Tour Operators	12,5	12,5	5,7	37,6	13,2	13,1
Turistas Individual FIT	10,0	10,7	11,5	34,3	8,4	11,4
Grupos de Eventos Groups	16,0	16,2	6,3	16,4	6,1	9,9
Tripulação Air Crew	15,5	2,2	1,8	0,0	2,1	2,6
Outros Other	5,6	1,9	0,4	1,1	6,3	3,6

O número de funcionários varia de acordo com o tamanho e a categoria do hotel. Os resorts apresentam maior número de funcionários por apartamento, pois contam com um número significativo de instalações e serviços. Nos últimos anos notamos uma redução no número de funcionários em todos os hotéis, inclusive nos hotéis mais categorizados e com isso atualmente as médias de número de funcionários por apartamentos são todas inferiores a 1.

The number of employees depends on size and hotel category. The resorts have the greatest number of employees per room because they have a wide range of facilities and services. In the last years we noticed a reduction in the number of employees in all hotels, including at the high end hotels and therefore, currently all the averages of employees per room are below 1.

Departamento <i>Department</i>	Hotéis de Cidade - <i>City Hotels</i>			Resorts	Flats <i>Condo-Hotels</i>	Total
	Diária Média - <i>Average Rate</i>					
	acima de - <i>above</i> R\$ 200	entre - <i>between</i> R\$110 - R\$200	abaixo de - <i>below</i> R\$ 110			
Hospedagem <i>Rooms</i>	0,24	0,20	0,12	0,25	0,15	0,18
Alimentos e Bebidas <i>Food & Beverage</i>	0,33	0,22	0,06	0,37	0,04	0,14
Telecomunicações <i>Telecommunications</i>	0,02	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00
Outros Dep. Operados <i>Minor Operated Dept.</i>	0,03	0,02	0,00	0,10	0,01	0,02
Administração <i>Admin. & General</i>	0,10	0,07	0,03	0,09	0,03	0,05
Marketing e Vendas <i>Sales and Marketing</i>	0,03	0,02	0,00	0,02	0,01	0,01
Manutenção <i>Property Op. & Maintenance</i>	0,05	0,04	0,01	0,08	0,02	0,03
Outros <i>Other</i>	0,01	0,01	0,00	0,02	0,00	0,01
Total <i>Total</i>	0,82	0,57	0,24	0,93	0,26	0,44

A análise das receitas e despesas é apresentada em Reais por apartamento disponível e em valores percentuais. A classificação das contas segue os moldes da nona edição do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicada pela American Hotel and Motel Association. Uma explicação detalhada dos termos é apresentada no Glossário de Termos.

Conforme mencionado anteriormente, a média de apartamentos disponíveis em nossa amostragem foi a seguinte:

Hotéis de Cidade

- I Diárias Médias acima de R\$ 200
232 apartamentos
- I Diárias Médias entre R\$ 110 e R\$ 200
202 apartamentos
- I Diárias Médias abaixo de R\$ 110
145 apartamentos

Resorts

270 apartamentos

Flats

124 apartamentos no pool

Para comparar os dados com seu hotel, divida suas receitas e despesas pelo número de apartamentos de seu hotel.

The revenues and expenses analysis are presented in Reais per available room and in percentages. The accounts classification is in accordance with the ninth edition of the Uniform System of Accounts for Hotels published by the American Hotel & Motel Association. A detailed explanation of the terms is presented at the Glossary of Terms.

As mentioned before, the average number of available rooms in our sample was as follows:

City Hotels

- I *Average Rates above R\$ 200*
232 rooms
- I *Average Rates between R\$ 110 e R\$ 200*
202 rooms
- I *Average Rates below de R\$ 110*
145 rooms

Resorts

270 rooms

Condo Hotels

124 rooms in the pool system

To compare the date with your hotel, divide your revenues and expenses by the number of rooms of your hotel

2006 R\$ por apartamento disponível e % R\$ per Available Room and %	Hotéis de Cidade <i>City Hotels</i>						Resorts		Total	
	Diária Média - Average Rate									
	acima de - above R\$ 200		entre - between R\$110- R\$200		abaixo de - below R\$ 110					
Receitas Operacionais <i>Revenues</i>	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Apartamentos / <i>Rooms</i>	55.118	60,9	28.502	62,7	19.831	75,6	47.302	56,9	30.211	63,6
Alimentos / <i>Food</i>	19.021	21,0	10.536	23,2	3.775	14,4	22.725	27,3	10.474	22,0
Bebidas / <i>Beverage</i>	5.871	6,5	2.143	4,7	756	2,9	6.319	7,6	2.505	5,3
Outras Receitas de A&B <i>Other F&B Revenues</i>	4.344	4,8	2.282	5,0	446	1,7	1.256	1,5	1.735	3,7
Total de Alimentos e Bebidas <i>Total Food and Beverage</i>	29.236	32,3	14.960	32,9	4.977	19	3.299	36,4	14.715	31,0
Telecomunicações <i>Telecommunications</i>	1.966	2,2	866	1,9	719	2,7	538	0,6	878	1,8
Outros Deptos Operacionais <i>Minor Operated Dept.</i>	3.281	3,6	921	2,0	518	2,0	4.538	5,5	1.423	3,0
Aluguéis e outras Receitas (liq) <i>Rentals and other Income (net)</i>	836	0,9	231	0,5	179	0,7	488	0,6	299	0,6
Receita Bruta <i>Total Revenue</i>	90.437	100,0	45.481	100,0	26.225	100,0	83.165	100,0	47.526	100,0
Impostos e Taxas <i>Taxes</i>	6.974	7,7	4.045	8,9	2.168	8,3	5.205	6,3	3.819	8,0
Receita Líquida <i>Net Revenue</i>	83.463	92,3	41.436	91,1	24.057	91,7	77.960	93,7	43.707	92,0
Custos e Despesas Dep. <i>Departmental Expenses</i>	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Apartamentos / <i>Rooms</i>	14.414	26,2	7.686	27,0	4.011	20,2	15.503	32,8	7.982	26,4
Alimentos e Bebidas <i>Food & Beverage</i>	18.813	64,3	9.192	61,4	2.578	51,8	24.044	79,4	9.593	65,2
Telecomunicações <i>Telecommunications</i>	1.024	52,1	453	52,3	287	39,9	520	96,7	457	52,1
Outros Deptos. Operacionais <i>Minor Operated Dept.</i>	1.151	1,3	602	1,3	458	1,7	4.448	5,3	1.054	2,2
Total <i>Total</i>	35.402	39,1	17.933	39,4	7.334	28,0	44.515	53,3	19.086	40,2
Resultado Departamental Bruto <i>Total Dept. Profit</i>	48.061	53,1	23.503	51,7	16.723	63,8	33.445	40,2	24.621	51,8
Despesas Oper. não Distrib. <i>Departmental Expenses</i>	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Administração <i>Administrative & General</i>	11.894	13,2	5.975	13,1	3.698	14,1	9.846	11,8	6.203	13,1
Marketing e Vendas <i>Sales and Marketing</i>	6.327	7,0	2.010	4,4	880	3,4	5.364	6,5	2.415	5,1
Energia <i>Utilities</i>	6.986	7,7	3.704	8,1	2.097	8,0	5.662	6,8	3.693	7,8
Manutenção <i>Property Operat. & Maintenance</i>	3.874	4,3	1.970	4,3	827	3,2	4.512	5,4	2.058	4,3
Total <i>Total</i>	29.081	32,2	13.659	30,0	7.502	28,6	25.385	30,5	14.369	30,2
Resultado Operacional Bruto <i>Gross Operating Profit</i>	18.980	21,0	9.843	21,6	9.222	35,2	8.060	9,7	10.251	21,6

Os resultados departamentais são apresentados em valores por apartamento disponível e em percentuais.

Departmental results are presented on amounts per available room and in percentage terms

2006 R\$ por apartamento disponível e % R\$ per Available Room and %	Hotéis de Cidade - City Hotels						Resorts		Total	
	Diária Média - Average Rate									
	acima de - above R\$ 200		entre - between R\$110 - R\$200		abaixo de - below R\$ 110					
Hospedagem Rooms	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Receitas Revenues	55.118	100,0	28.502	100,0	19.831	100,0	47.302	100,0	30.211	100,0
Salários e Encargos Payroll and Related Expenses	6.268	11,4	3.639	12,8	2.124	10,7	7.067	14,9	3.772	12,5
Outras Despesas Other Expenses	8.145	14,8	4.047	14,2	1.886	9,5	8.437	17,8	4.210	13,9
Resultado Departmental Profit	40.705	73,9	20.816	73,0	15.821	79,8	31.798	67,2	22.229	73,6
Aimentos e Bebidas Food & Beverage	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Receitas Revenues	29.236	100,0	14.960	100,0	4.977	100,0	30.299	100,0	14.715	100,0
Custo das Vendas Cost of Sales	6.731	23,0	3.630	24,3	1.439	28,9	9.760	32,2	3.897	26,5
Salários e Encargos Payroll and Related Expenses	8.970	30,7	4.062	27,2	922	18,5	9.868	32,6	4.138	28,1
Outras Despesas Other Expenses	3.112	10,6	1.500	10,0	217	4,4	4.416	14,6	1.559	10,6
Resultado Departmental Profit	10.423	35,7	5.768	38,6	2.399	48,2	6.255	20,6	5.122	34,8
Telecomunicações Telecommunications	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Receitas Revenues	1.966	100,0	866	100,0	719	100,0	538	100,0	878	100,0
Salários e Encargos Payroll and Related Expenses	276	14,0	67	7,7	0	0,0	109	20,2	68	7,8
Outras Despesas Other Expenses	748	38,0	386	44,5	287	39,9	411	76,5	389	44,3
Resultado Departmental Profit	942	47,9	414	47,7	432	60,1	18	3,3	421	48,0
Outros Deptos Operados Minor Op. Departments	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Receitas Revenues	3.281	100,0	921	100,0	518	100,0	4.538	100,0	1.423	100,0
Salários e Encargos Payroll and Related Expenses	195	5,9	224	24,3	200	38,6	2.112	46,5	434	30,5
Outras Despesas Other Expenses	956	29,1	378	41,1	258	49,8	2.336	51,5	619	43,5
Resultado Departmental Profit	2.130	64,9	319	34,6	61	11,7	90	2,0	369	26,0

A amostragem de flats foi dividida em duas regiões: Estado de São Paulo e Outros.

The condo-hotels sample was divided into two regions: São Paulo State and Other.

A análise das receitas e despesas é apresentada em Reais por apartamento disponível e em valores percentuais.

The revenues and expenses analysis are presented in Reais per available room and in percentages.

Receitas e Despesas no Pool - Revenues and Expenses			
2006	Todos os Flats All Condo Hotels	Estado de São Paulo	Outros Estados Others
Ocupação / Room Occupancy	60%	59%	62%
Diária Média em Reais- Average Room Rate	R\$ 137	R\$ 132	R\$ 142
Revpar	R\$ 83	R\$ 77	R\$ 88
Receitas / Revenues	R\$	R\$	R\$
Hospedagem / Rooms	31.570	29.149	33.518
Café da Manhã / Breakfast	1.696	1.232	2.069
Aluguel de Salas / Meeting Room Rental	488	540	446
Telecomunicações / Telecommunications	441	472	416
Diversas / Other	1.783	1.873	1.711
Receita Bruta / Gross Revenue	35.978	33.265	38.160
Deduções de Vendas / Taxes	3.991	2.690	5.038
Receita Líquida / Net Revenue	31.987	30.575	33.122
Despesas / Expenses	R\$	R\$	R\$
Taxa de Condomínio / Condo Maintenance Fees	8.462	9.153	7.907
Repasse de Salários e Encargos / Payroll & rel. expenses Transfer	1.286	1.294	1.280
Repasse de Café da Manhã / Breakfast Transfer	2.303	1.972	2.569
Contrato com Terceiros / Third Part Contracts	981	899	1.048
Comissões de Vendas / Sales Comissions	1.652	1.508	1.768
Despesas de Comercialização / Sales Expenses	1.494	1.365	1.597
Energia e I.P.T.U. / Utilities and Property Taxes	2.005	1.397	2.494
Outras Despesas / Other Expenses	2.969	2.232	3.561
Melhorias / Renovations	627	376	829
Taxa de Administração / Management Fees	1.835	1.945	1.746
Total das Despesas / Total Expenses	23.614	22.140	24.800
Capital de Giro / Working Capital	344	474	240
Retorno aos Investidores / Return to Owners	8.028	7.961	8.082

Em 2006, a distribuição média mensal dos flats foi de cerca de R\$ 669, tendo ocorrido um crescimento de 17,8% em relação a 2005. Em São Paulo, a distribuição média mensal foi de R\$ 663, um crescimento de 59,3% em relação à 2005. Já fora de São Paulo, a média de distribuição mensal foi de R\$ 674.

In 2006, average monthly income for condo-hotel achieved R\$ 669, an increase of 17.8% compared to 2005. In São Paulo the increase was 59.3% achieving R\$ 663 in comparison to 2005. Outside of São Paulo the income achieved R\$ 674 per month.

Receitas e Despesas no Condomínio - Condo Revenues and Expenses			
2006	Todos os Flats All Condo Hotels	Estado de São Paulo	Outros Estados Others
Receitas / Revenues	R\$	R\$	R\$
Taxa de Condomínio / Condo Maintenance Fees	7.663	8.851	6.707
Repasses do Pool / Pool Transfers			
Aluguel de Salões / Meeting Rooms Revenue	696	975	471
Telecomunicações / Telecommunications	598	724	497
Diversas / Other			
Locação de Restaurante / Restaurant Rental	385	457	327
Salários / Payroll and related Expenses	0	0	0
Outros / Other	549	506	584
Total Receita Bruta / Total Gross Revenue	9.981	11.513	8.586
Despesas / Expenses	R\$	R\$	R\$
Salários e Encargos / Payroll and related Expenses	3.627	3.652	3.607
Contratos com Terceiros / Third Part Contracts	1.068	1.165	989
Despesas Administrativas	837	1.130	601
Telecomunicações / Telecommunications	354	416	304
Energia e I.P.T.U. / Utilities and Property Taxes	1.856	2.332	1.473
Outras Despesas / Other	810	1.031	633
Melhorias / Building Renovations	284	348	233
Taxa de Administração / Management Fees	318	385	264
Total das Despesas / Total Expenses	9.154	10.459	8.105
RESULTADO	737	1.054	481

A seguir apresentamos as definições dos termos utilizados na publicação. Esses termos foram descritos de acordo com a nona 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 no restaurante, “room service”, banquete e serviços similares, além do café da manhã e bebidas como café, leite e chá.

Receitas de bebidas: receitas com a venda de bebidas alcoólicas e não alcoólicas no restaurante, bar, banquetes, room service e outros.

Outras receitas de alimentos e bebidas: incluem aluguéis de salões e equipamentos para eventos.

Receitas de telecomunicações: receita de telefone, fax e serviço de internet.

Outros Departamentos Operacionais: incluem as receitas de serviços como lavanderia, business center, health club, e outros departamentos explorados.

Aluguéis e Outras Receitas: aluguéis de lojas e vitrines, receitas cambiais, concessões, comissões de aluguel de carros, estacionamento, etc.

The following paragraphs define some of the terms used in this publication. These terms are in accordance with the ninth 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 Rates

Average 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 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 rooms rented, net from service fees, breakfast and discounts.

Food Sales: includes the revenue derived from the sale of food in restaurants, room service, banquet and similar services, in addition to breakfast, coffee, milk and tea.

Beverage Sales: revenue from the sale of alcoholic and non-alcoholic beverages in restaurants, bars, banquets, room service and others.

Other Food and Beverage Revenues: include the rental of meeting rooms and equipment.

Telecommunication Revenues: revenues derived from guest use of telephone, fax and Internet service.

Minor Department Sales: include revenues from services such as laundry, business center, health club and other operated departments.

Rentals and Other Incomes: 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, pratarias, materiais de cozinha e restaurante, uniformes, música ambiente, menus, lavanderia etc.

Telefone: incluem salários e encargos da telefonia, o custo das chamadas telefônicas, de fax e outras despesas relacionadas.

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..

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.

Telecommunications: include payroll and related expenses of telephone operators, cost of calls and faxes, in addition to other related expenses.

Minor 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.

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.

A **HIA – Hotel Investment Advisors** é uma empresa de consultoria liderada por profissionais com até 25 anos de experiência na indústria hoteleira brasileira e internacional. A HIA é parte da organização Horwath International, uma rede integrada de empresas de auditoria e consultoria que conta com 110 membros em 280 cidades no mundo.

A **Horwath International** e sua divisão **HTL – Hotel, Tourism and Leisure** são o maior grupo do mundo de consultores especializados no setor de Hotelaria, Turismo e Lazer, trabalhando em cerca de 28 países. Com isso é possível à **Horwath HTL** oferecer um conhecimento profundo das características de mercado locais aliado à compreensão de tendências internacionais.

No Brasil, a **HIA** presta serviços como estudos de mercado, concepção de produto e viabilidade econômica para novos hotéis, diagnóstico operacional em hotéis existentes, avaliação do valor econômico, planejamento estratégico para grupos hoteleiros, seleção e negociação de contratos com administradoras hoteleiras, entre outros.

Além do conhecimento técnico dos seus profissionais, o nosso grupo se distingue pela forma como nos dedicamos aos nossos clientes e como entendemos a atividade de consultoria. Nossa prioridade é avaliar as necessidades e objetivos dos nossos clientes, atendendo-os de maneira ampla, porém sem perder a nossa independência.

***HIA – Hotel Investment Advisors** is a consulting firm whose managing partners each have nearly 25 years of experience in the hotel industry in Brazil and internationally. HIA is part of the Horwath International organization, a worldwide network of independent auditing and management consulting firms with 110 members in 280 cities worldwide.*

***Horwath International** and its division **Horwath HTL – Hotel, Tourism and Leisure** are the largest consulting group in the world specialized in the Hotel, Tourism and Leisure sector, working in 28 countries. Therefore, it is possible for **Horwath HTL** to offer a deep knowledge of local markets characteristics combined with an understanding of international trends.*

*In Brazil, **HIA** provides services such as market studies, product conception and economic feasibility for new hotels, operational analysis of existing hotels, appraisals, strategic planning for hotel management companies, hotel companies selection and contract negotiation, etc.*

In addition to the practical knowledge of its professionals, our group prides itself on its dedication and approach used in its consulting activities, which are aimed at understanding and meeting our clients' needs and objectives while maintaining our role as independent advisors.

Hotelaria em Números

Brasil 2007

Lodging Industry in Numbers

Brazil 2007



Rua Joaquim Floriano, 72 cj. 97
04534-000 São Paulo SP Brasil
tel. (55.11) 3071-0747
fax (55.11) 3071-4766
hia@hia.com.br
www.hia.com.br