

06 de dezembro de 2021

Análise da hotelaria no Brasil: Orçamentos 2022 e recuperação

Idealizadora e consultora do FII mais rentável do Brasil, o Maxinvest

Fundada em 1999, a HotelInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul. Com mais de 700 projetos em 14 países diferentes, sua equipe de consultores possui vasta experiência na área de investimento, gestão e estruturação de negócios hoteleiros. A carteira de *hotel asset management* representa aproximadamente R\$ 2,5 bilhões em ativos, e participa da gestão estratégica do FII Hotel Maxinvest, administrado pelo banco BTG Pactual e considerado em 2019 o fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil pelo Ranking InfoMoney Ibmec de Melhores Fundos. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotelInvest possui a maior pluralidade de informações e auxilia seus clientes em todas as etapas do negócio hoteleiro, desde a ideia até a operação e venda.

A HOTELINVEST

SERVIÇOS OFERECIDOS PELA HOTELINVEST



Estruturação

- *Project management*
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional



Planejamento

- Estudo de mercado
- Estudo de conceituação
- Análise de viabilidade
- Planos estratégicos



Operação

- *Asset management*
- *Check-up* operacional e financeiro
- Reposicionamento, *retrofit* e reforma
- *Valuation*
- Transações



Implementação

- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- *Design brief* e revisão do projeto



Panorama Brasil

Hotelaria
Turismo
Pandemia
Economia



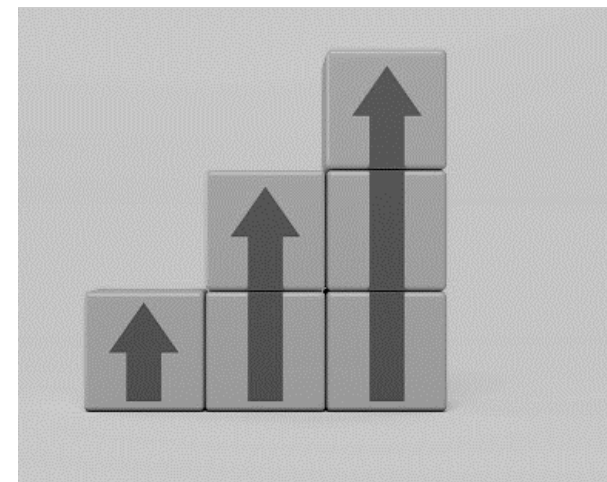
São Paulo e Rio

Dados diários e mensais
Ocupação trimestral e mensal
Diária trimestral e mensal



Orçamentos 2022

São Paulo
Rio de Janeiro
Outras capitais
Interior



E depois?

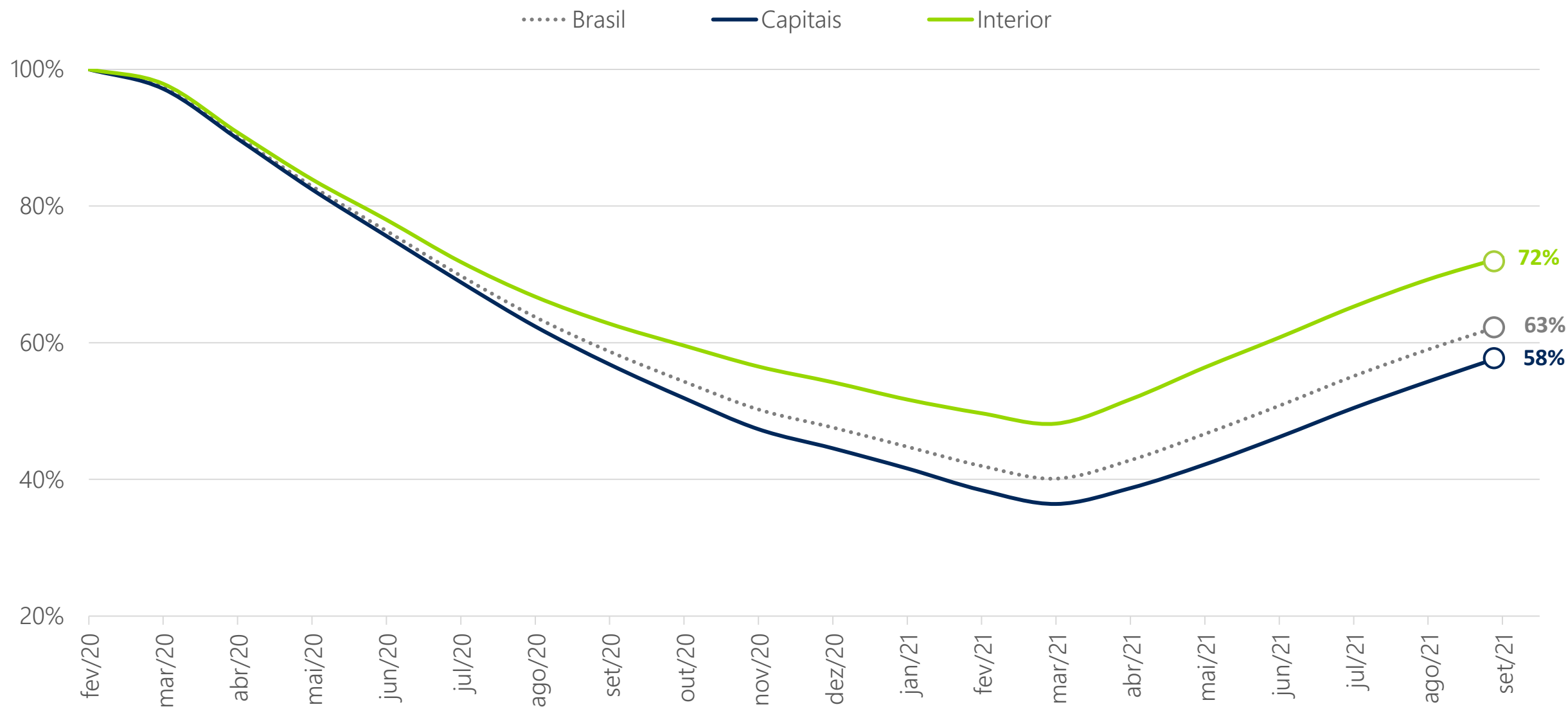
Valuation
Oferta
Expectativa de recuperação

Ambiente macro:

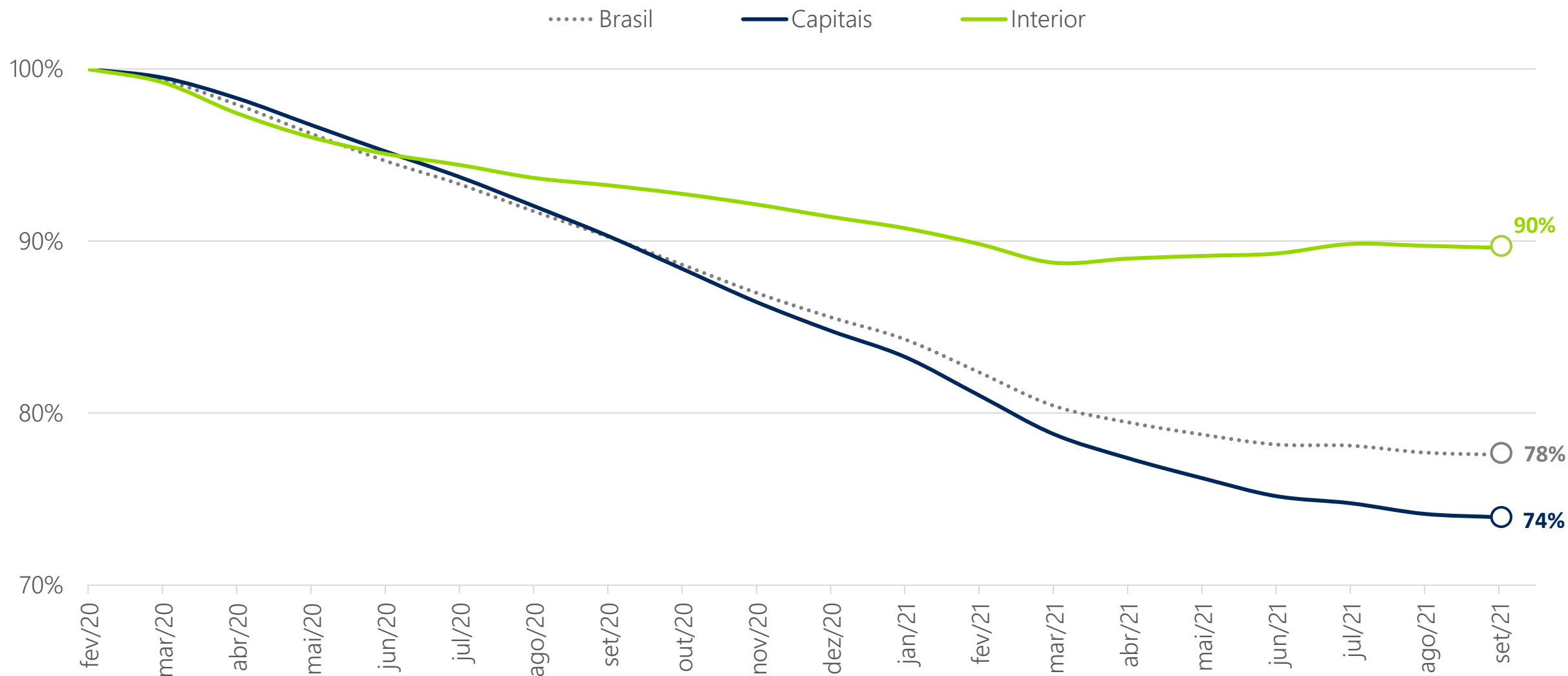
Panorama Brasil

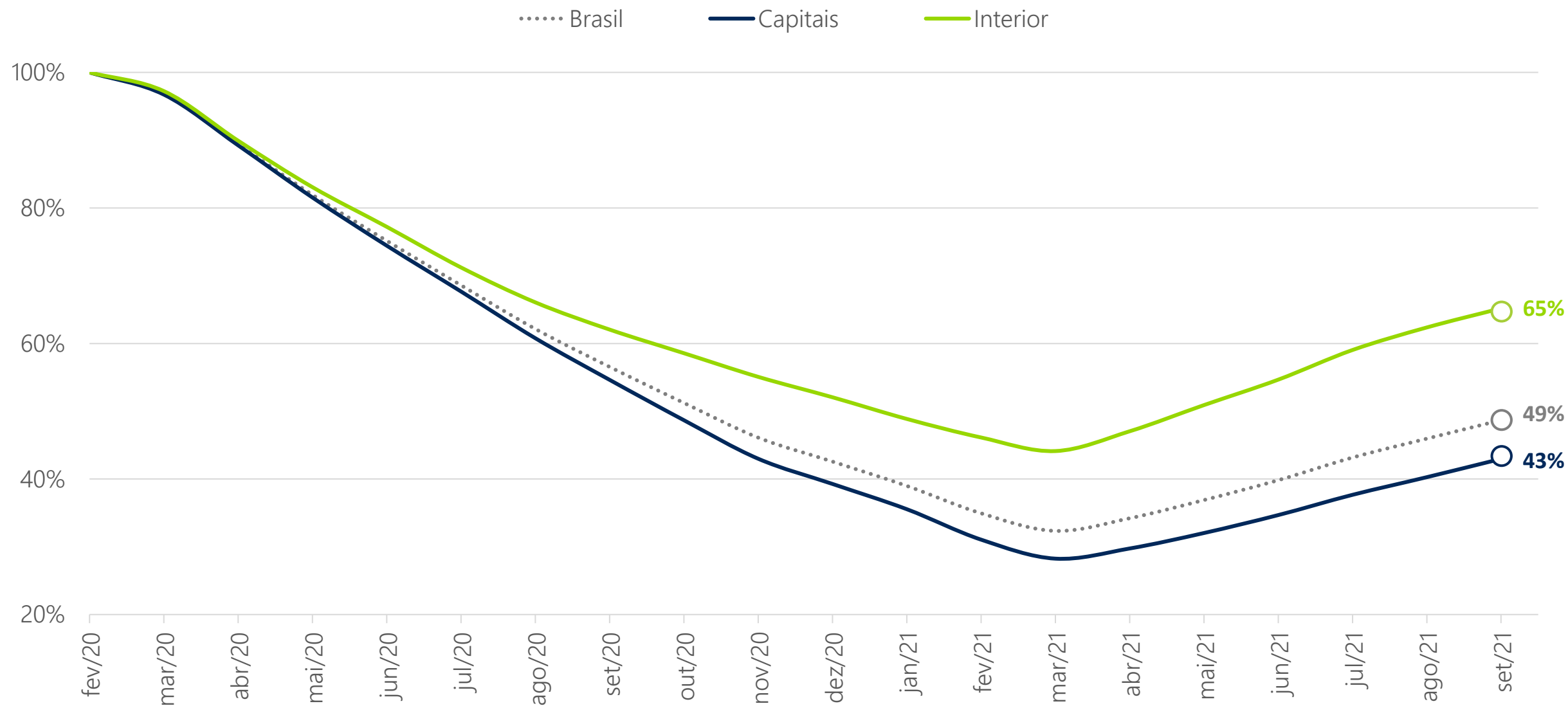


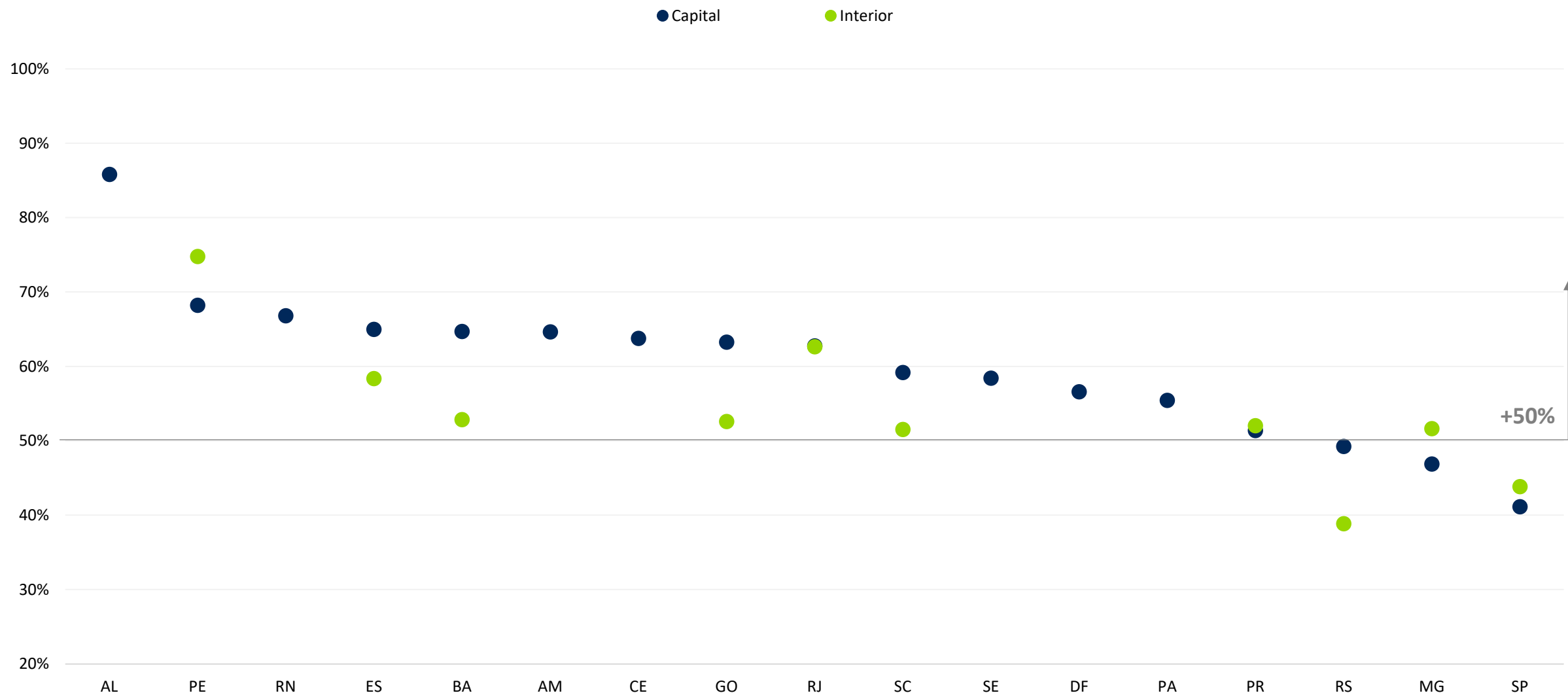
Interior com 14 p.p. acima das capitais



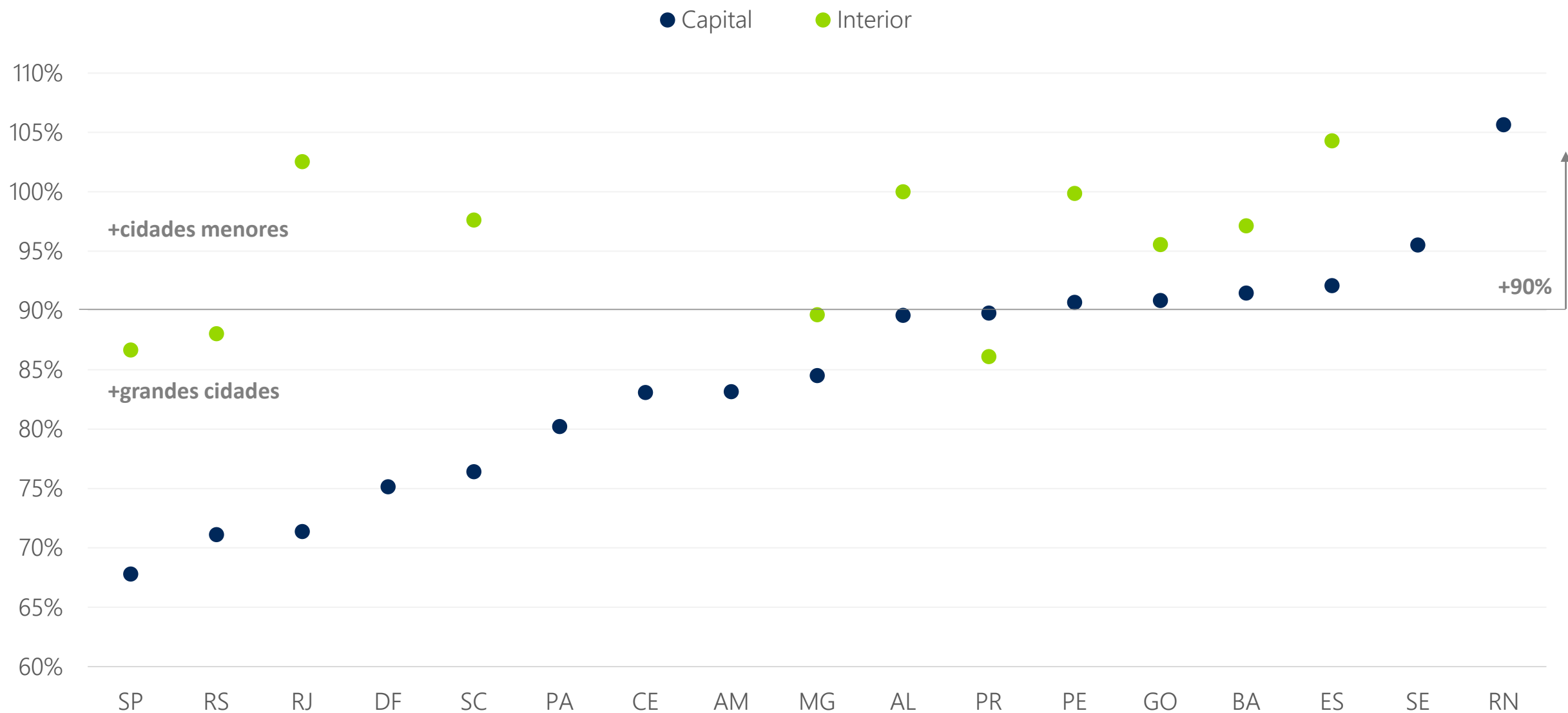
Capitais com 26 p.p. abaixo do pré-pandemia

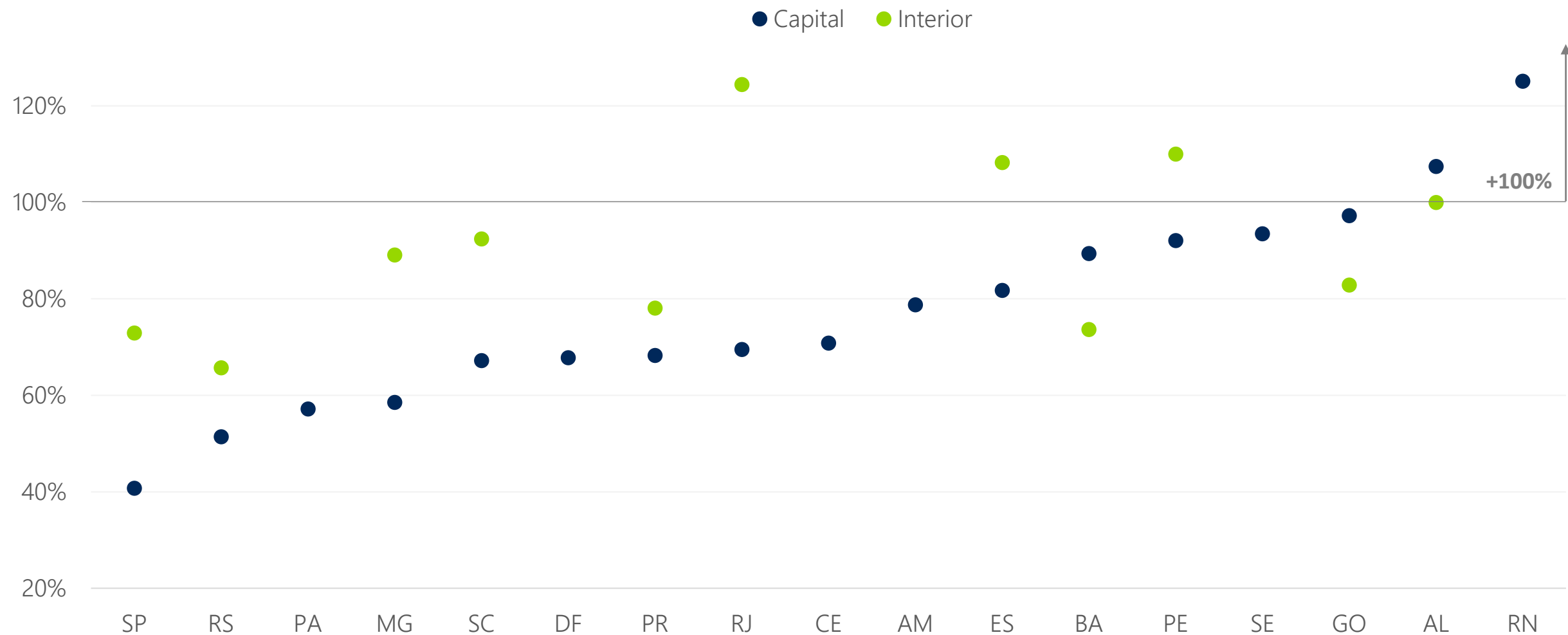


Chegamos apenas à **metade** do caminho, em média...

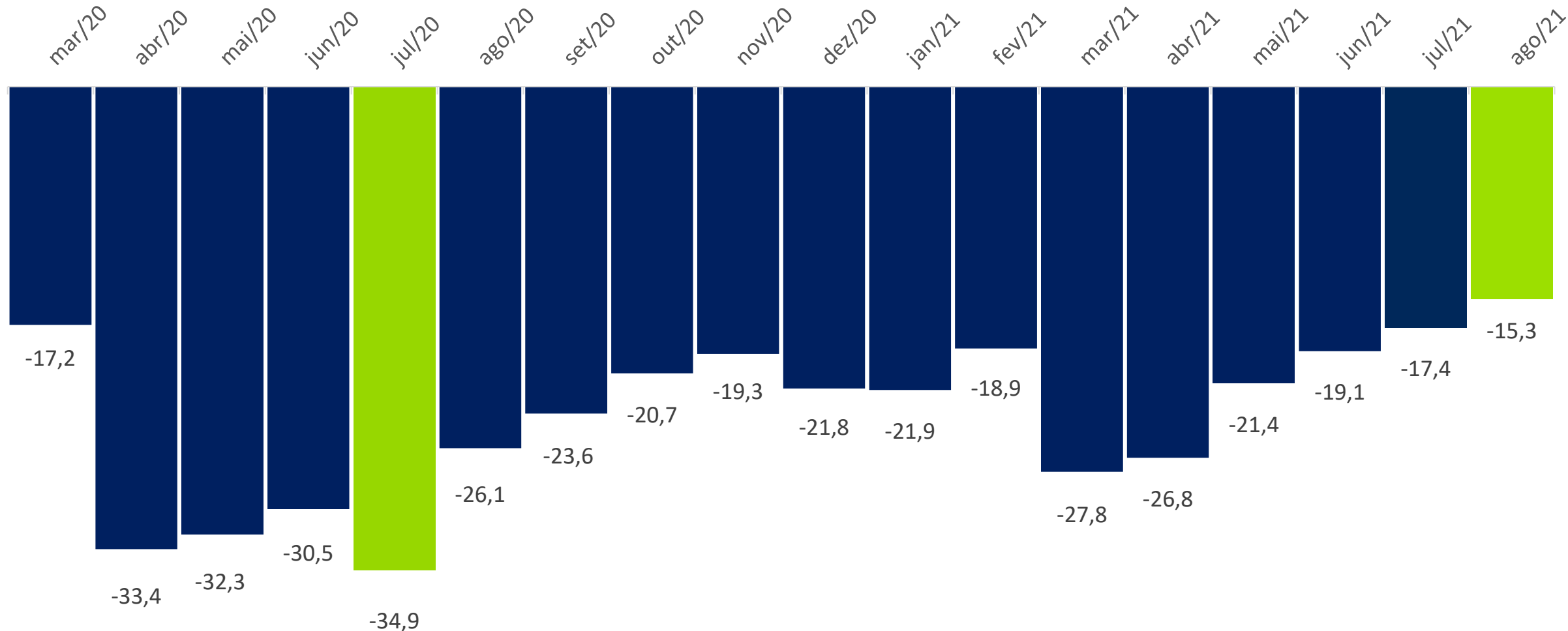


Interior com diárias mais próximas a 2019

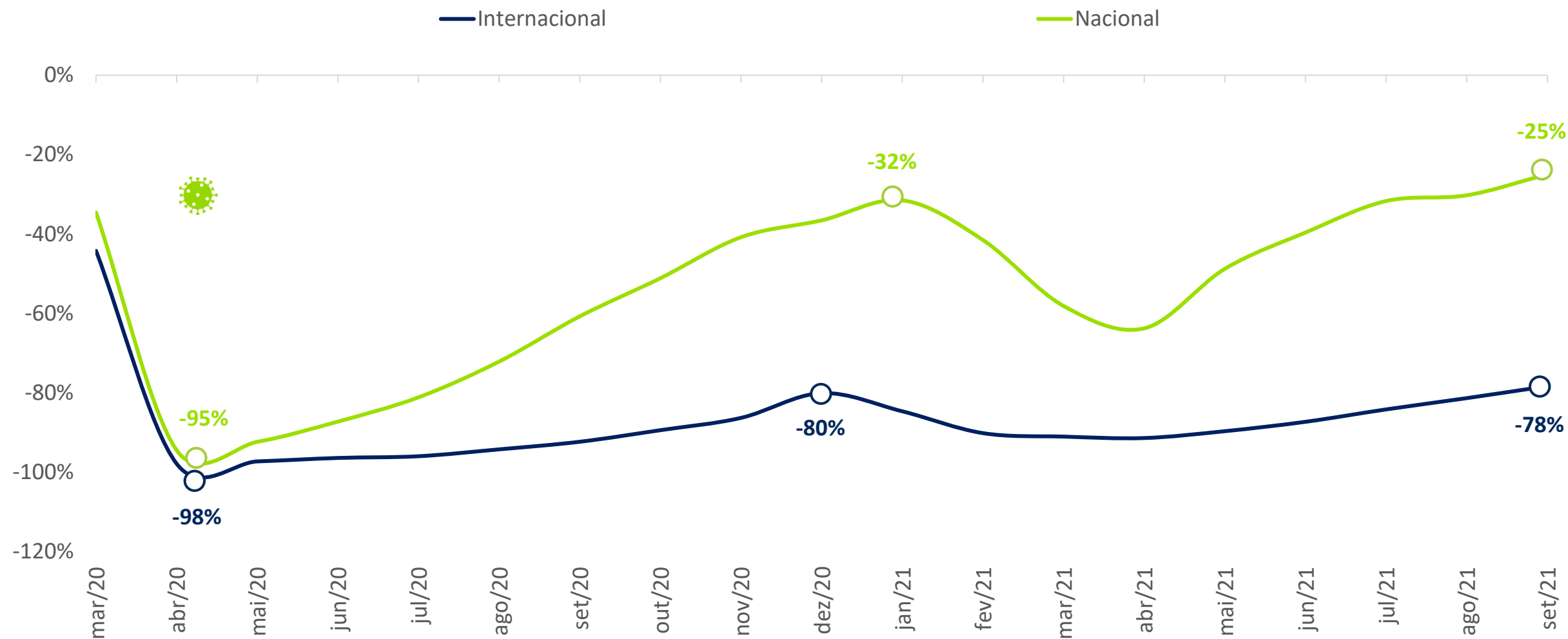


6 dos 26 mercados **acima** de 2019

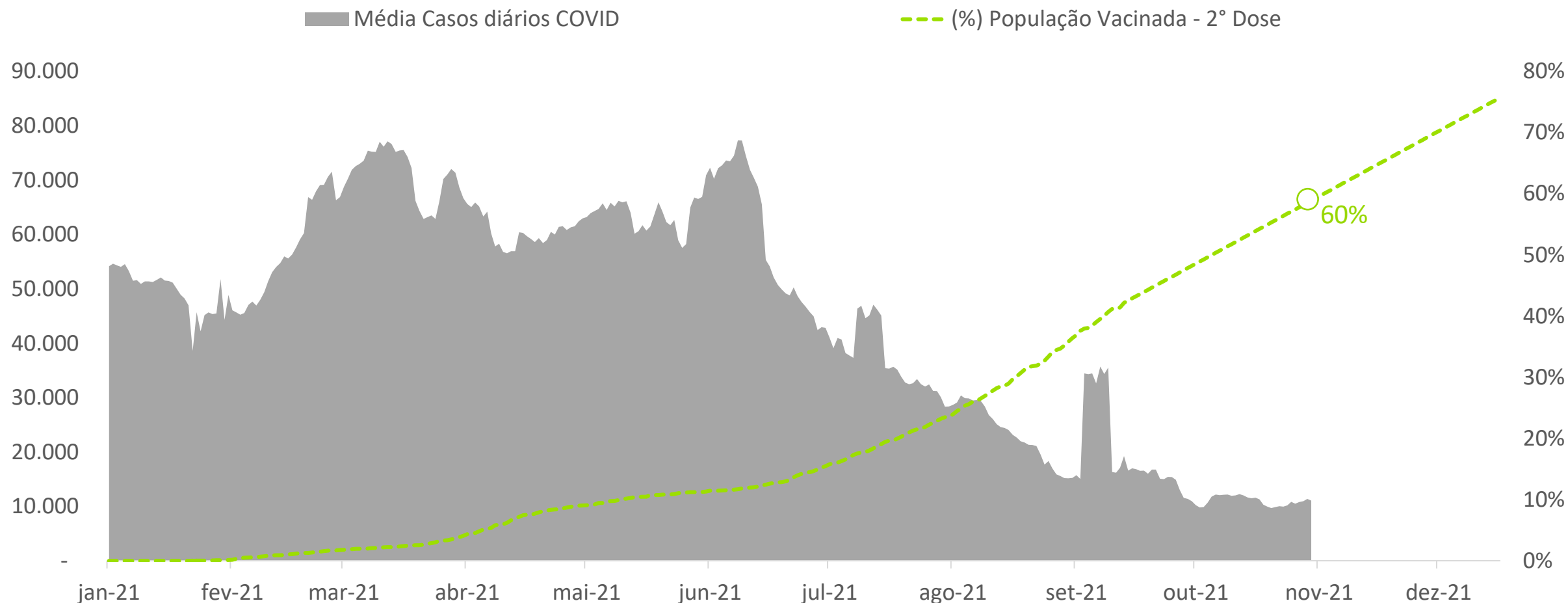
Até agosto, recuperação do turismo chegou a 56%



Demanda nacional 75% de volta, mas a externa...



Perspectiva de aceleração da vacinação no país



+600 MM
de doses negociadas



60%
população vacinada. Menor risco de novas variantes

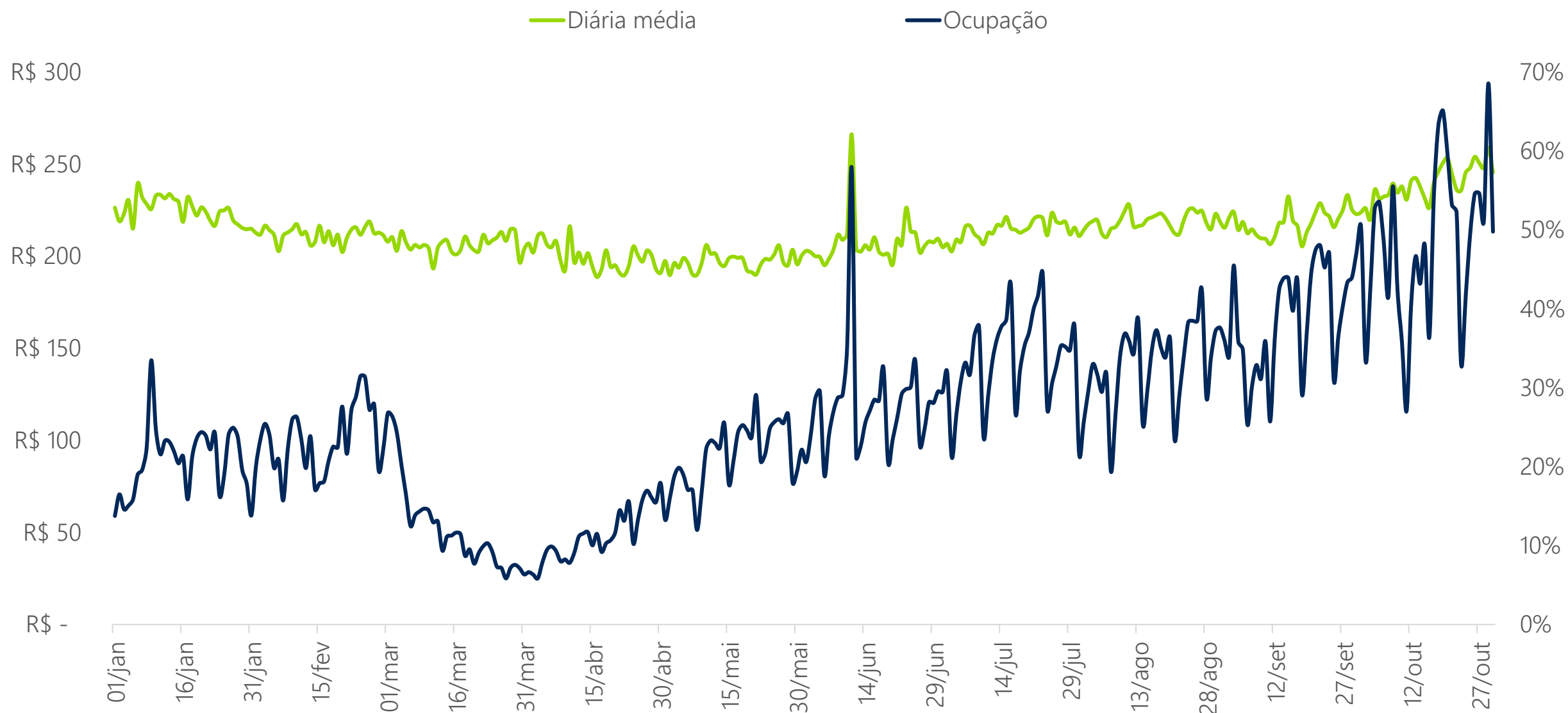
Economia **longe** do ideal, com viés negativo

	PIB	Desemprego	Endividamento	Poupança	Câmbio (Real/US\$)	SELIC	IPCA	IGP-M
2019	+1,4%	12%	55%	+0,2%	3,95	4,5%	4,3%	7,3%
2020	-4,1%	14%	63%	-2,4%	5,16	2,0%	4,5%	23,1%
2021	+5%	13%	60%	-3,5%	5,50	9,3%	9%	18,4%
2022	-0,5%	13%	64%	3,8%	5,50	11,3%	4,3%	4,0%

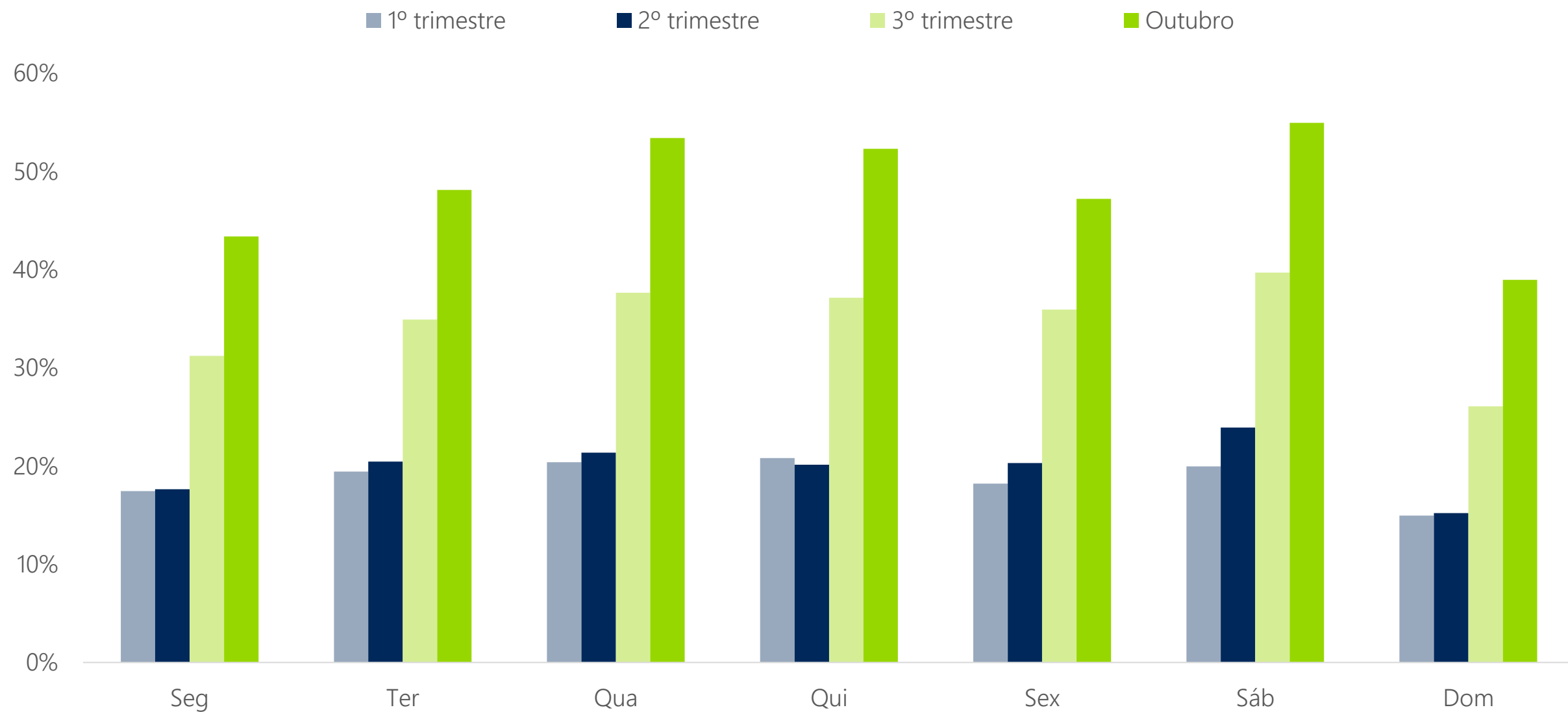


Hotelaria: São Paulo e Rio

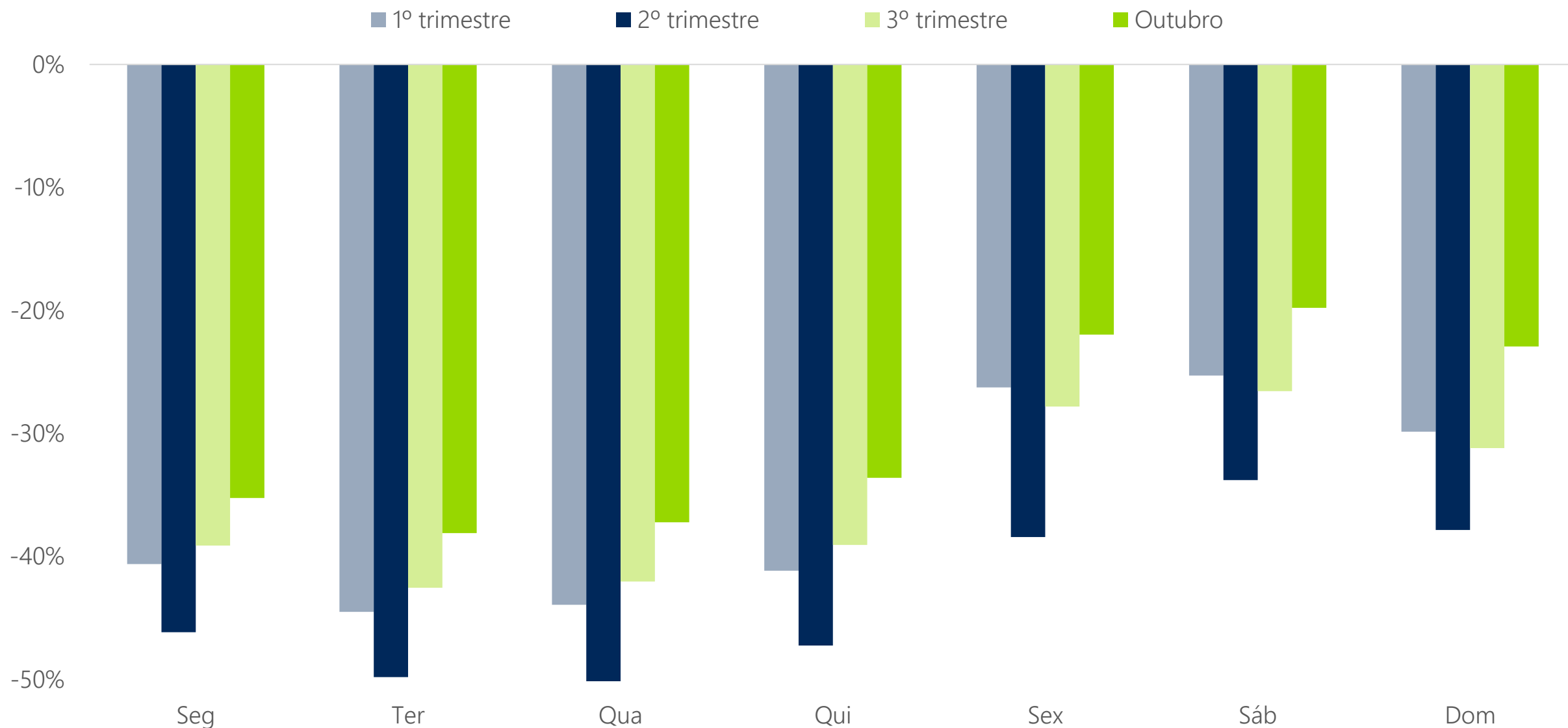
Ocupação ganhando tração, rumo a picos de 70%



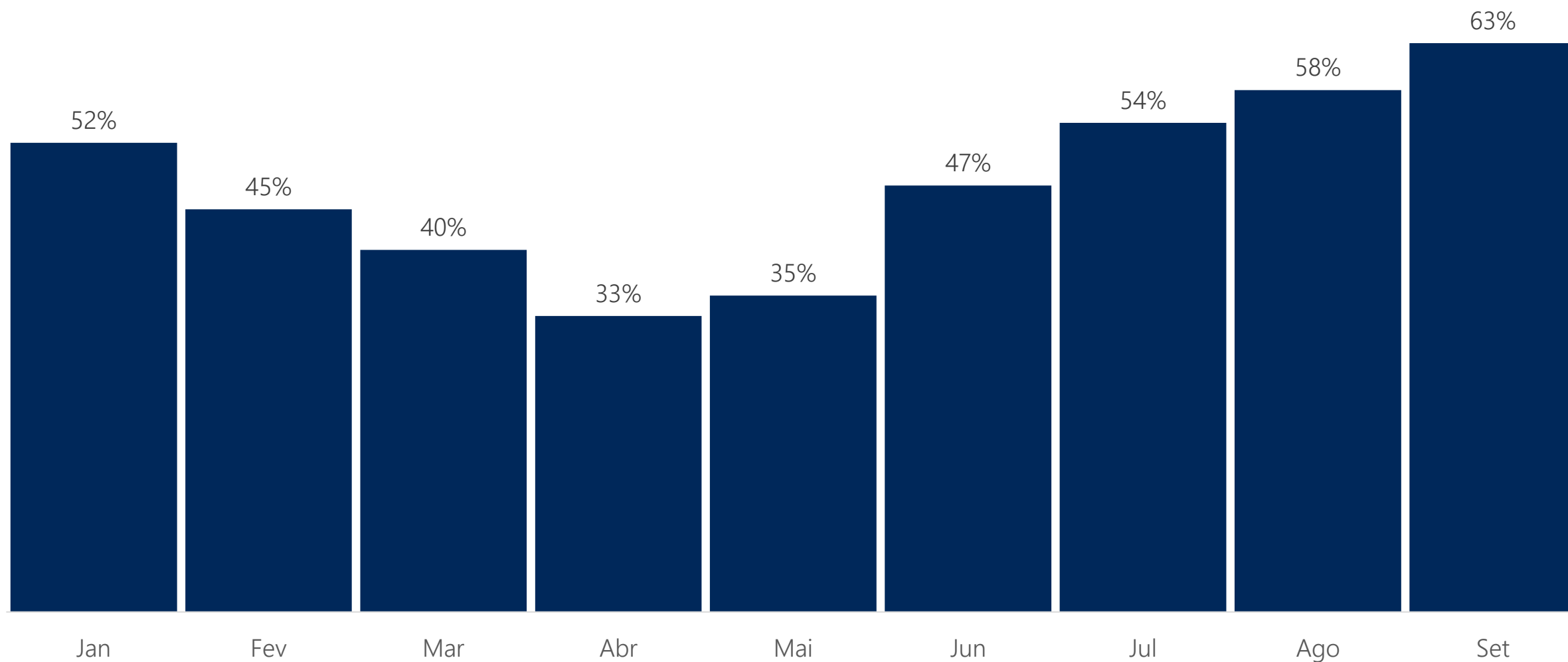
Ocupação média de outubro próxima a 48%



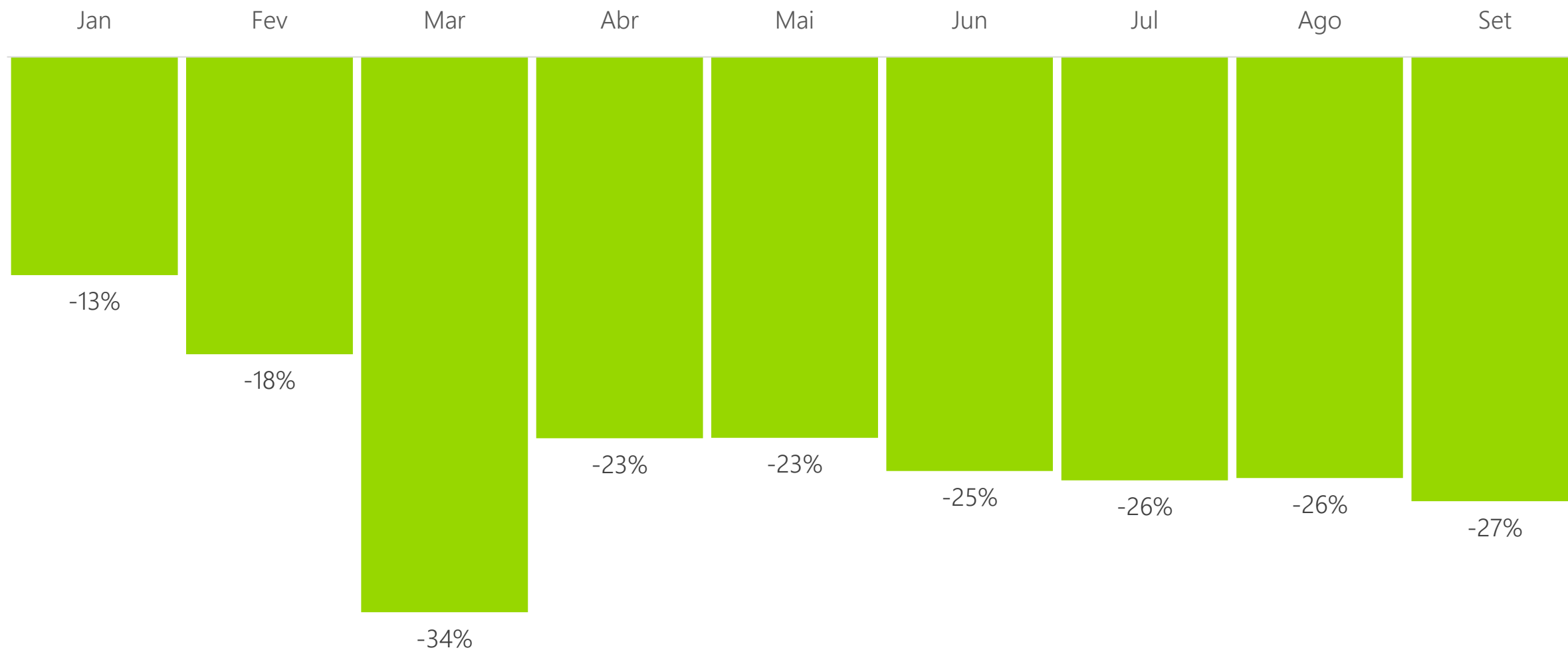
Recuperação de diária ainda tímida, 34% abaixo de 2019



No Rio, ocupação acima de 60%...



... mas a diária também ainda muito **baixa**



Expectativas: Orçamentos 2022



Volta ao velho e “bom” normal, com volatilidade



Macroambiente

Economia instável,
com pressão
inflacionária, alta de
juros e risco político



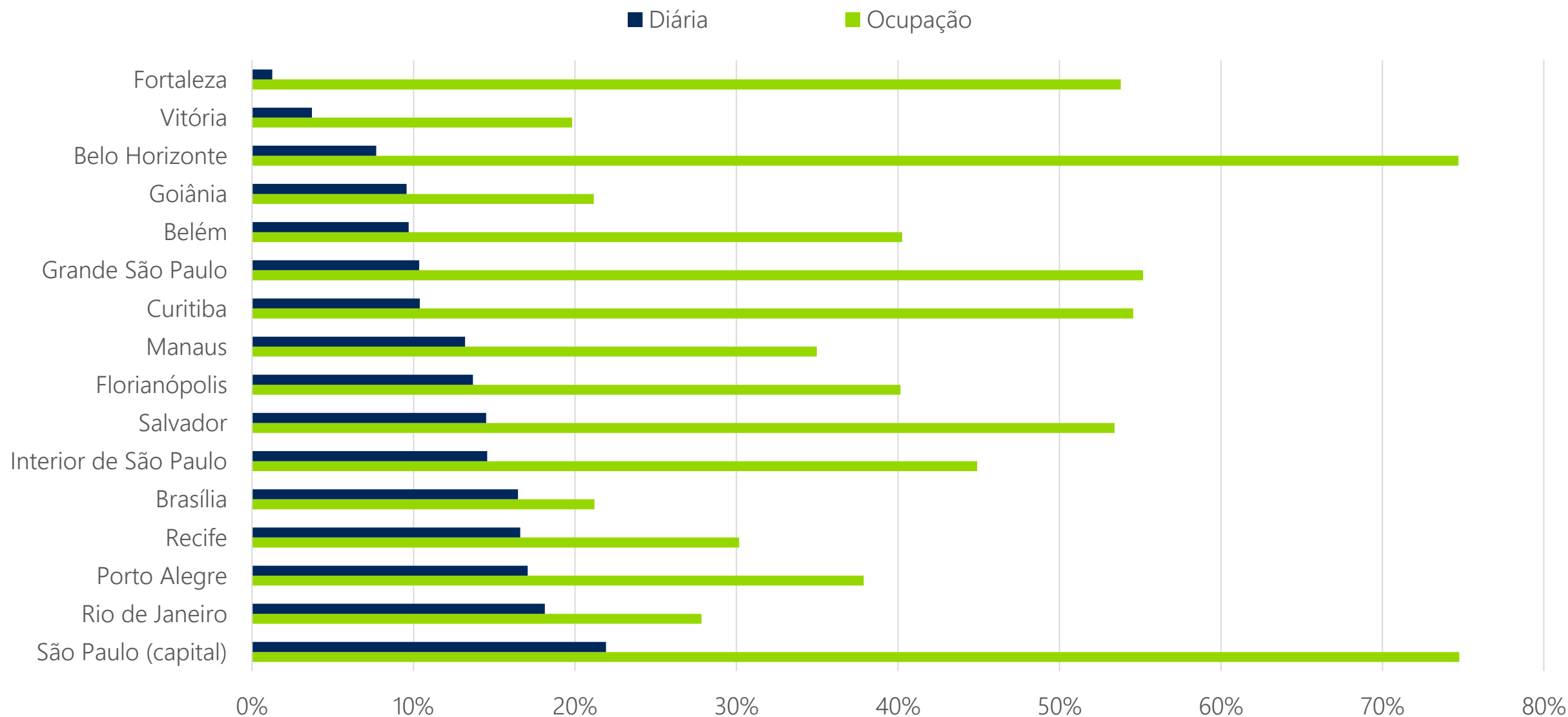
Covid-19

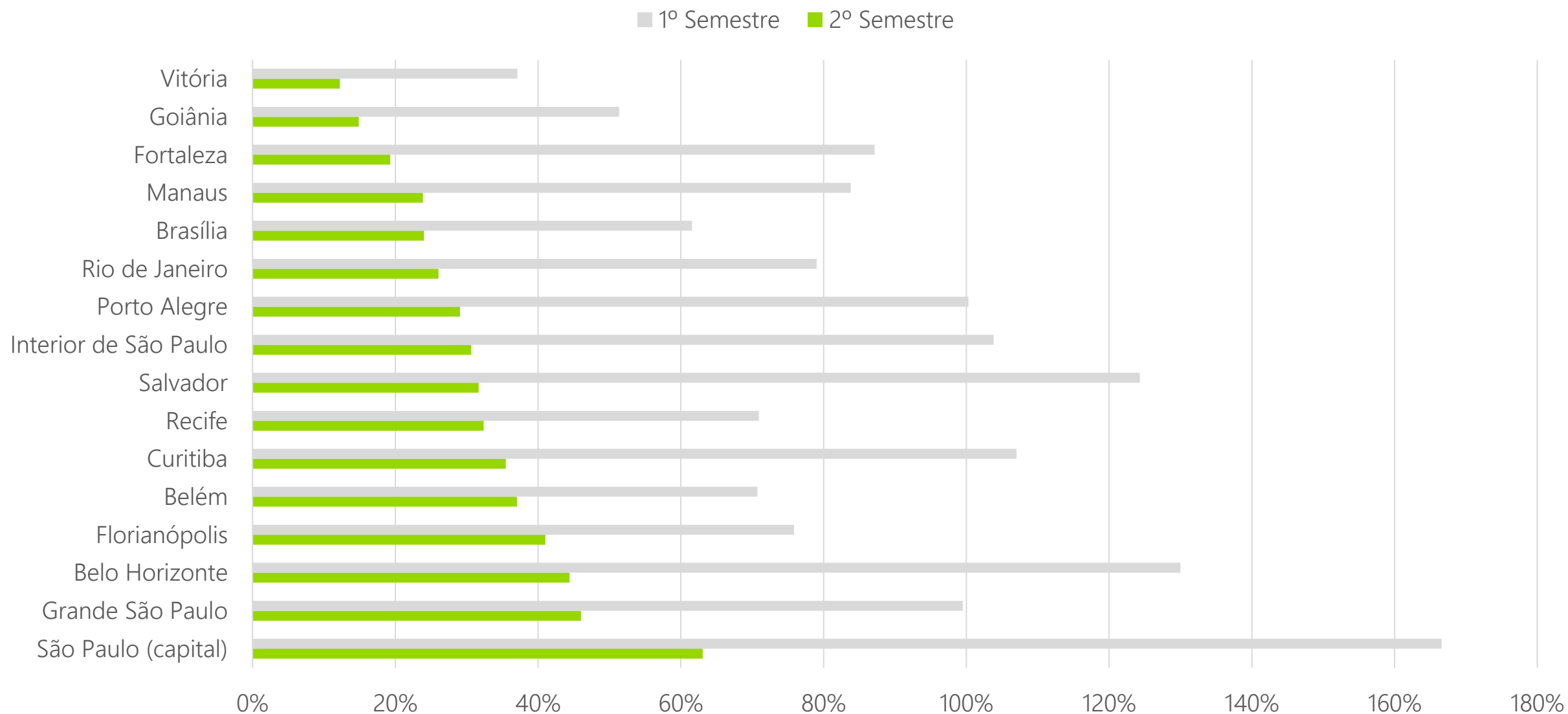
Pandemia controlada,
sem “novas ondas”.
Volta ao velho
e “bom” normal



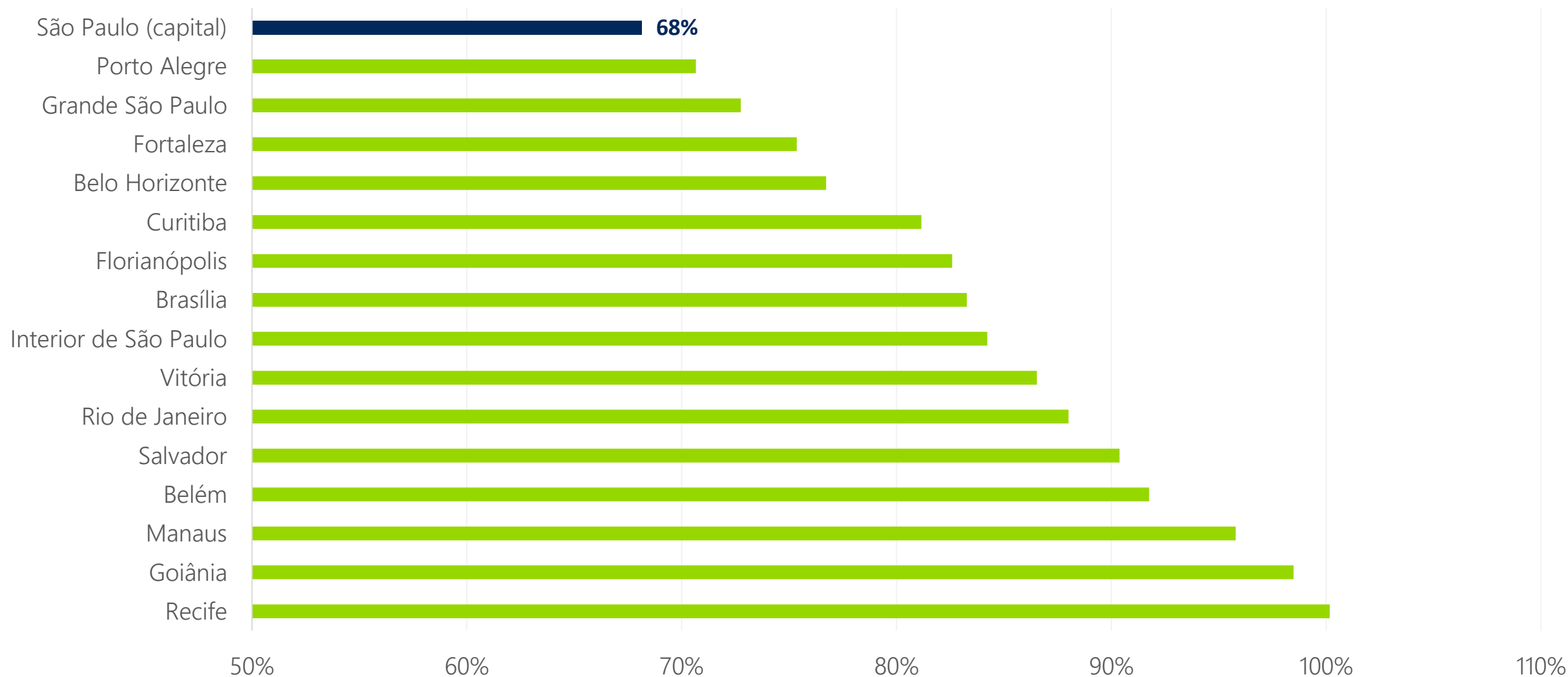
Hotelaria

Baixa evolução de
oferta, sem mudanças
drásticas nos hábitos
de viagens

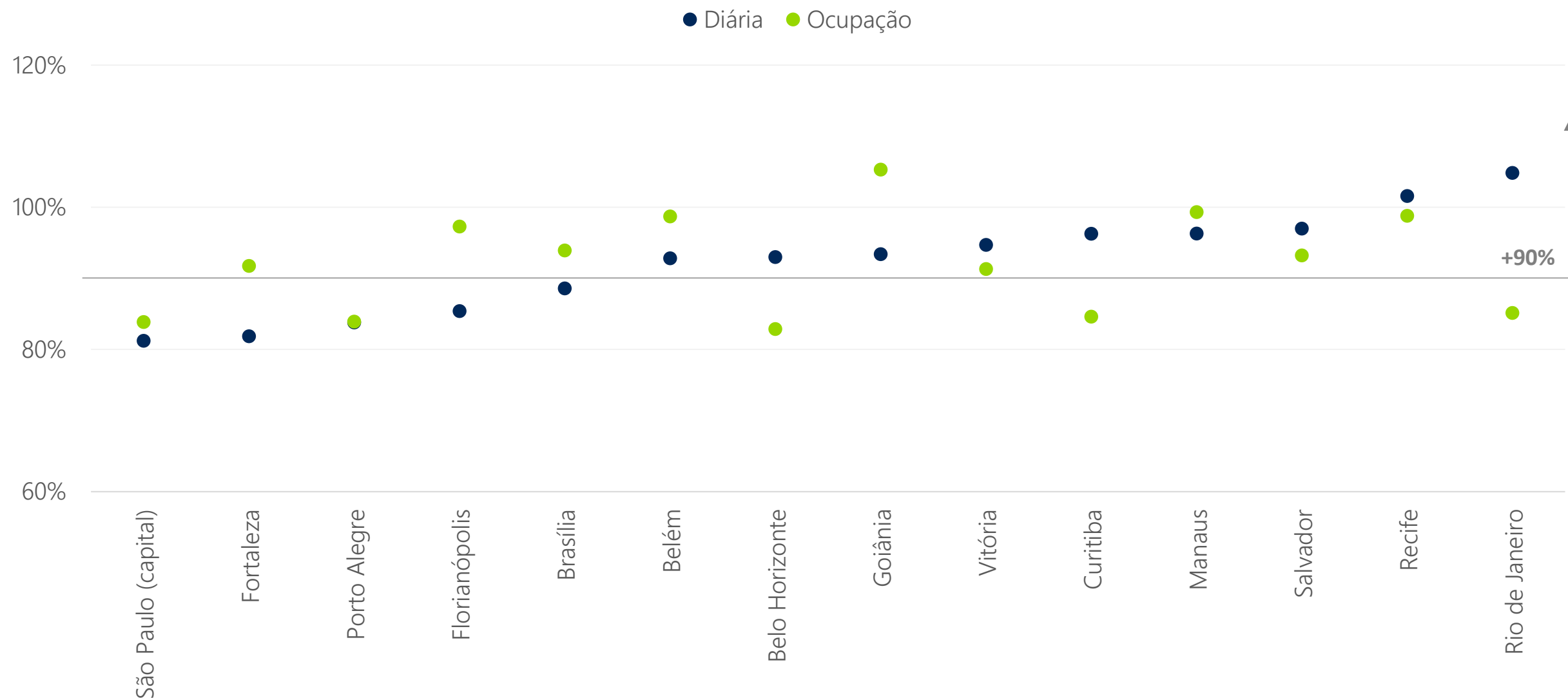




Neste ritmo, poucos chegarão a 2019



Com ociosidade, diária é o driver de recuperação



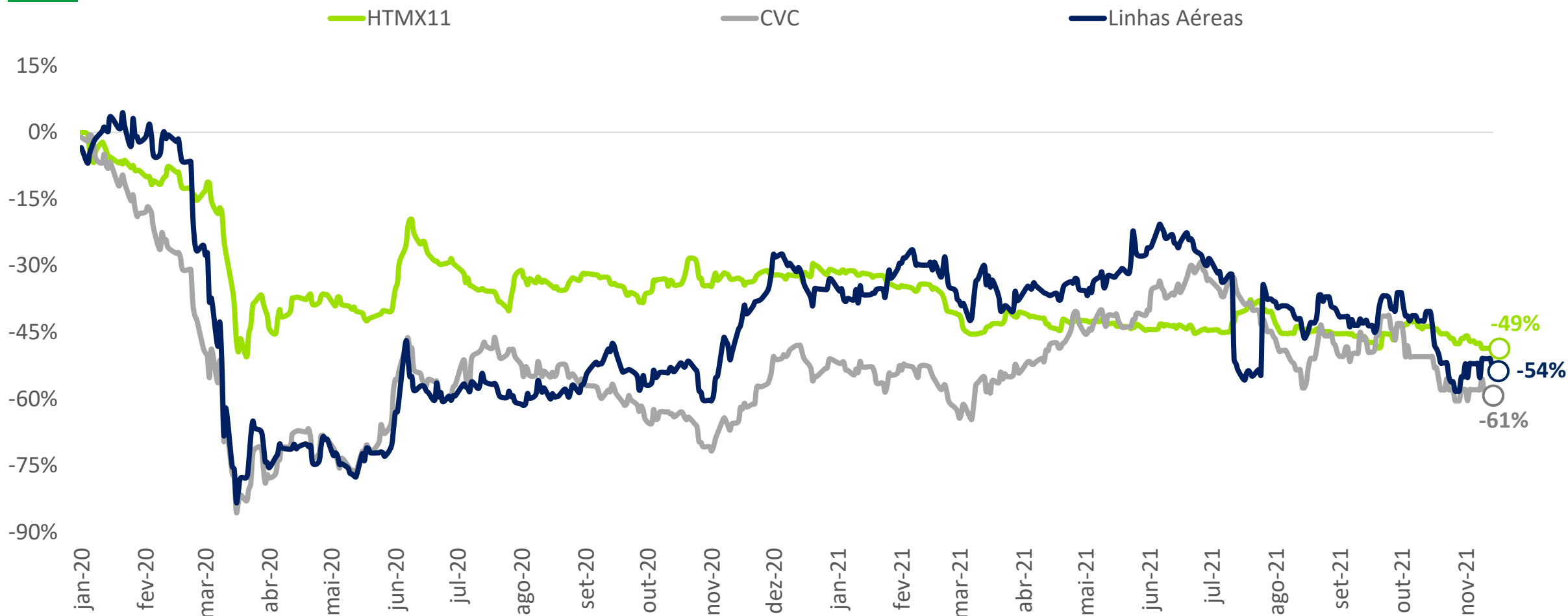
Expectativa de recuperação:
E depois?



E DEPOIS?
ONDE ESTAMOS?



No Brasil, empresas seguem descontadas



50-65% ocupação na
hotelaria urbana



81% oferta de voos
domésticos

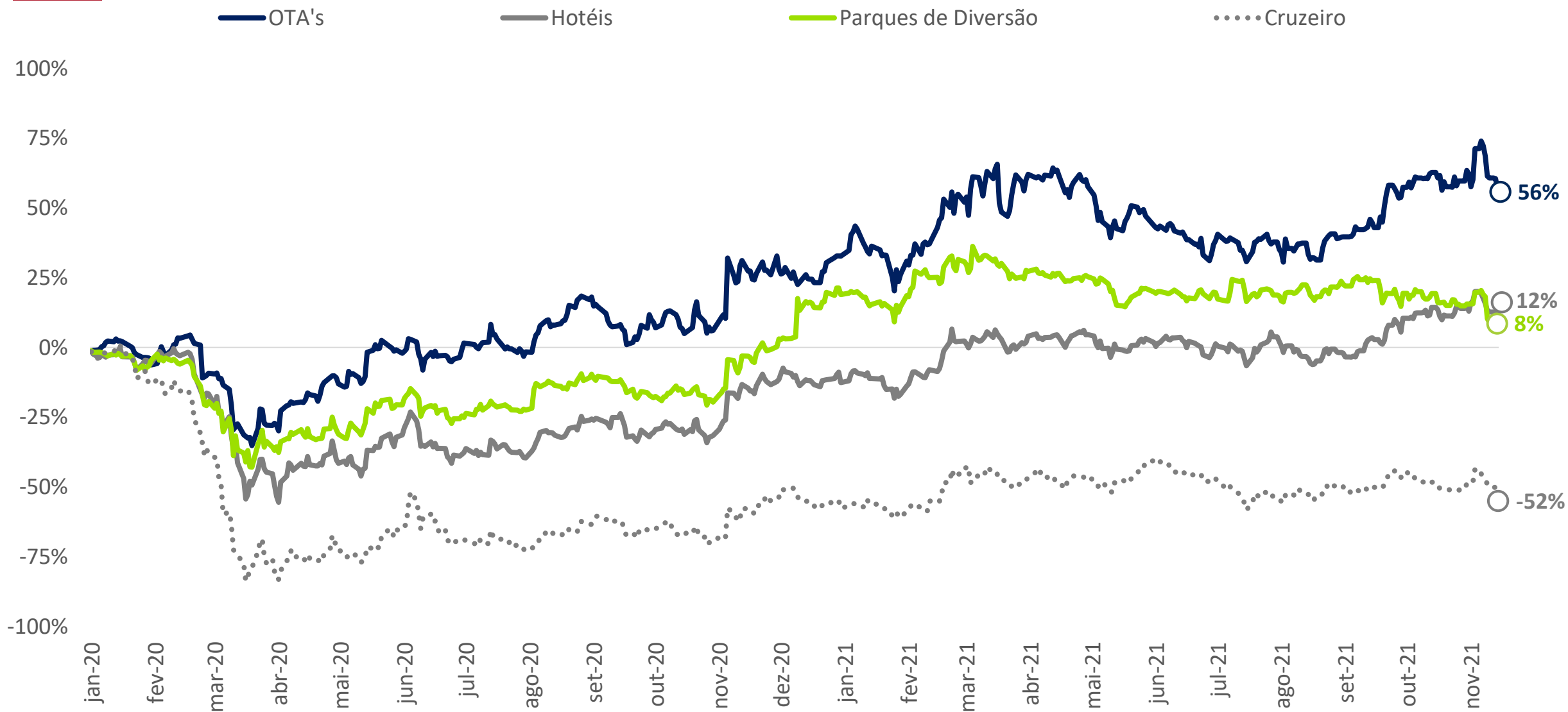


60% população
vacinada – 2ª dose

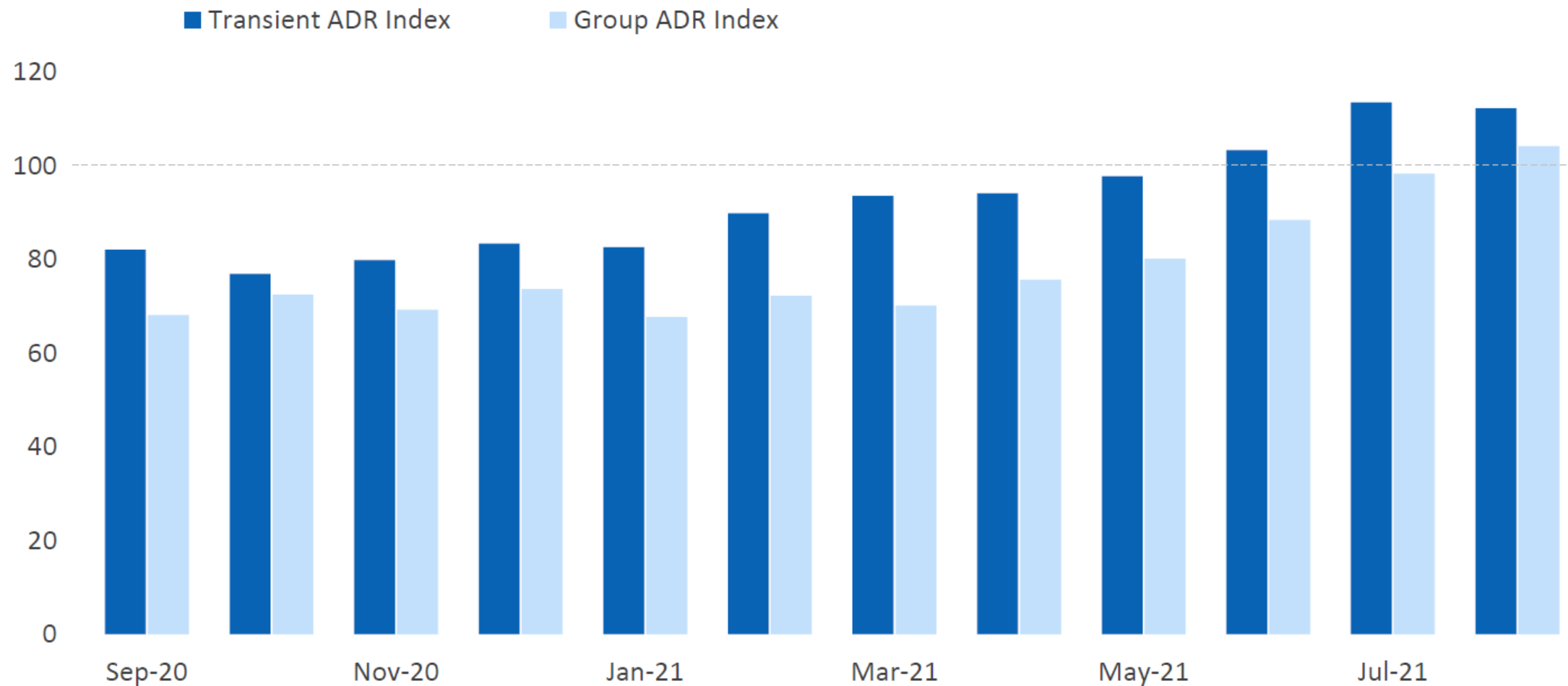
E DEPOIS?

ONDE QUEREMOS CHEGAR?

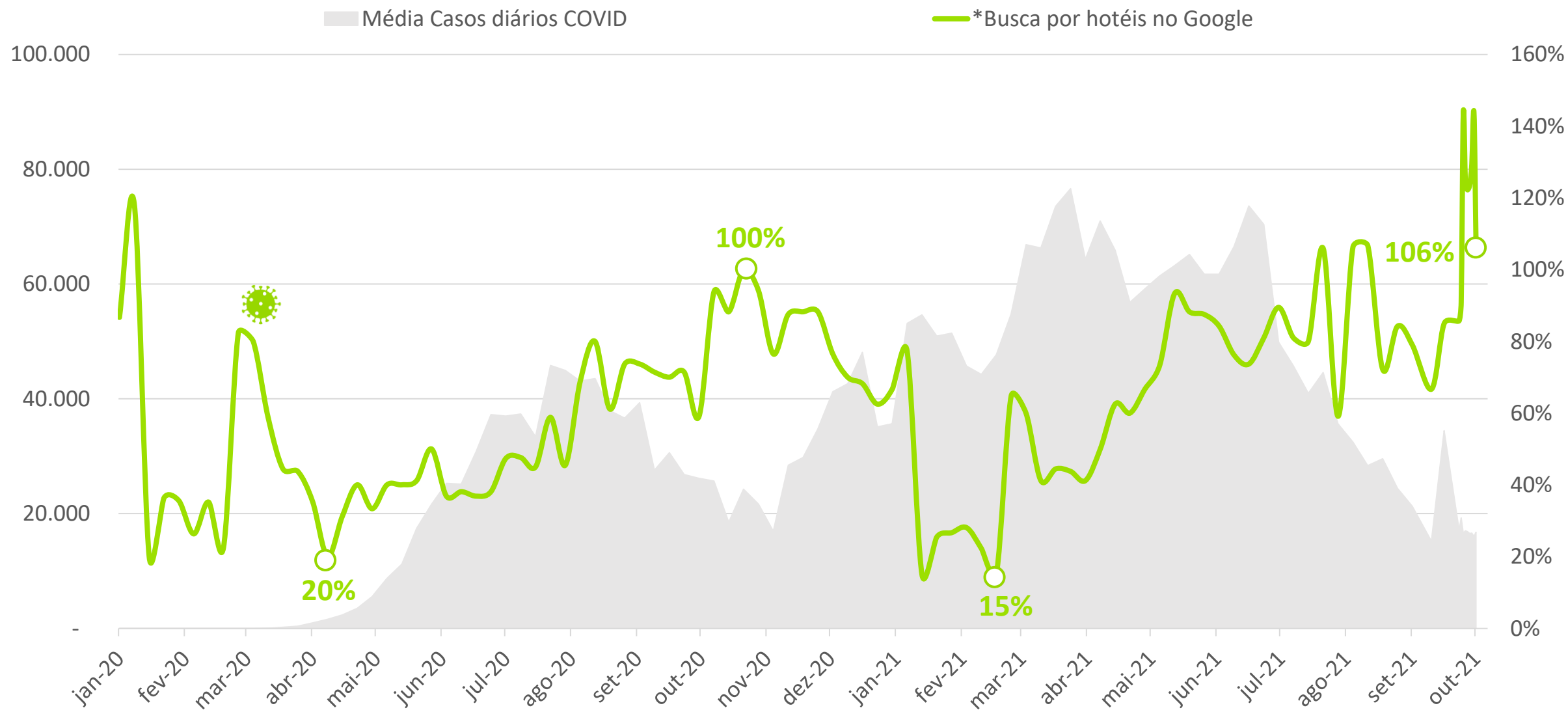
Mas nos EUA, valor **superou** o pré-pandemia



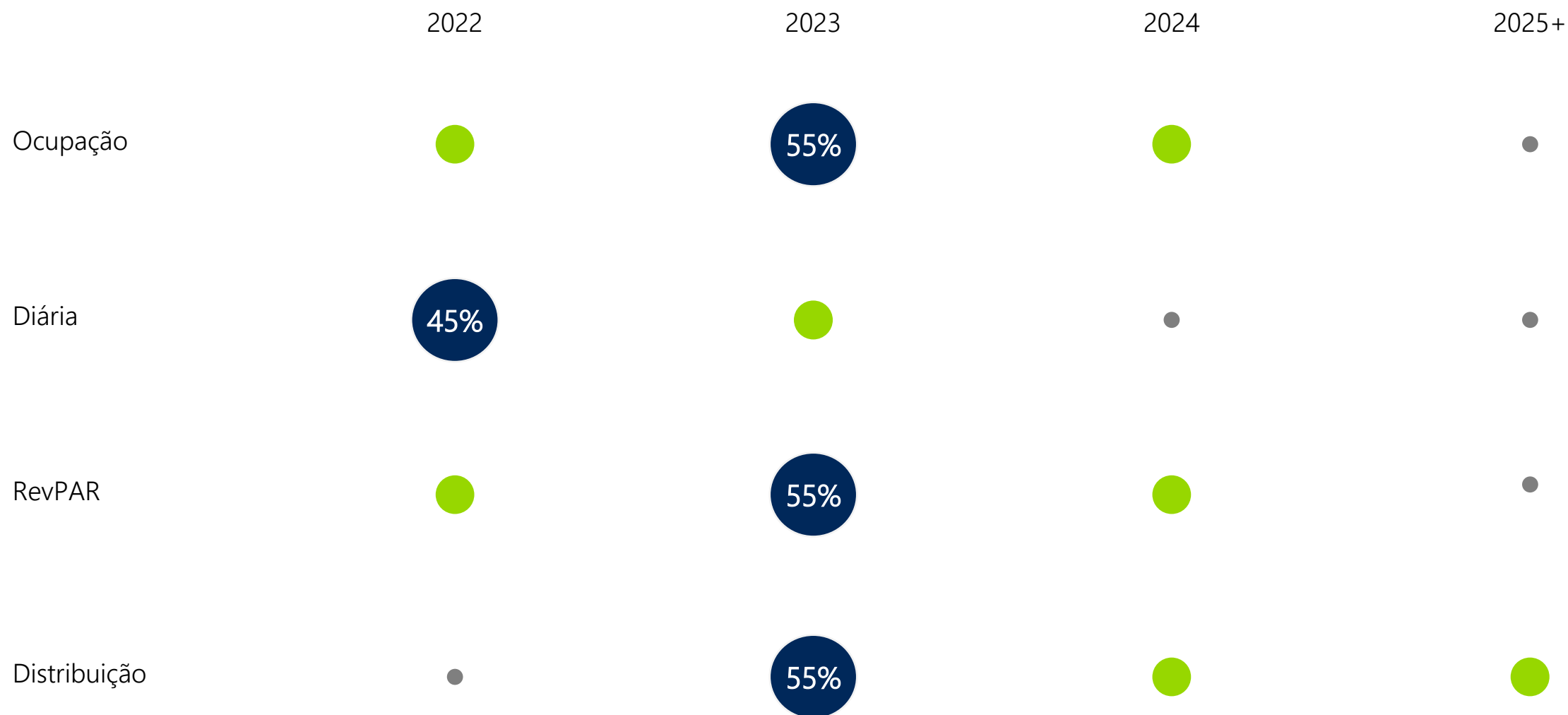
E a ADR é o principal indutor de valor



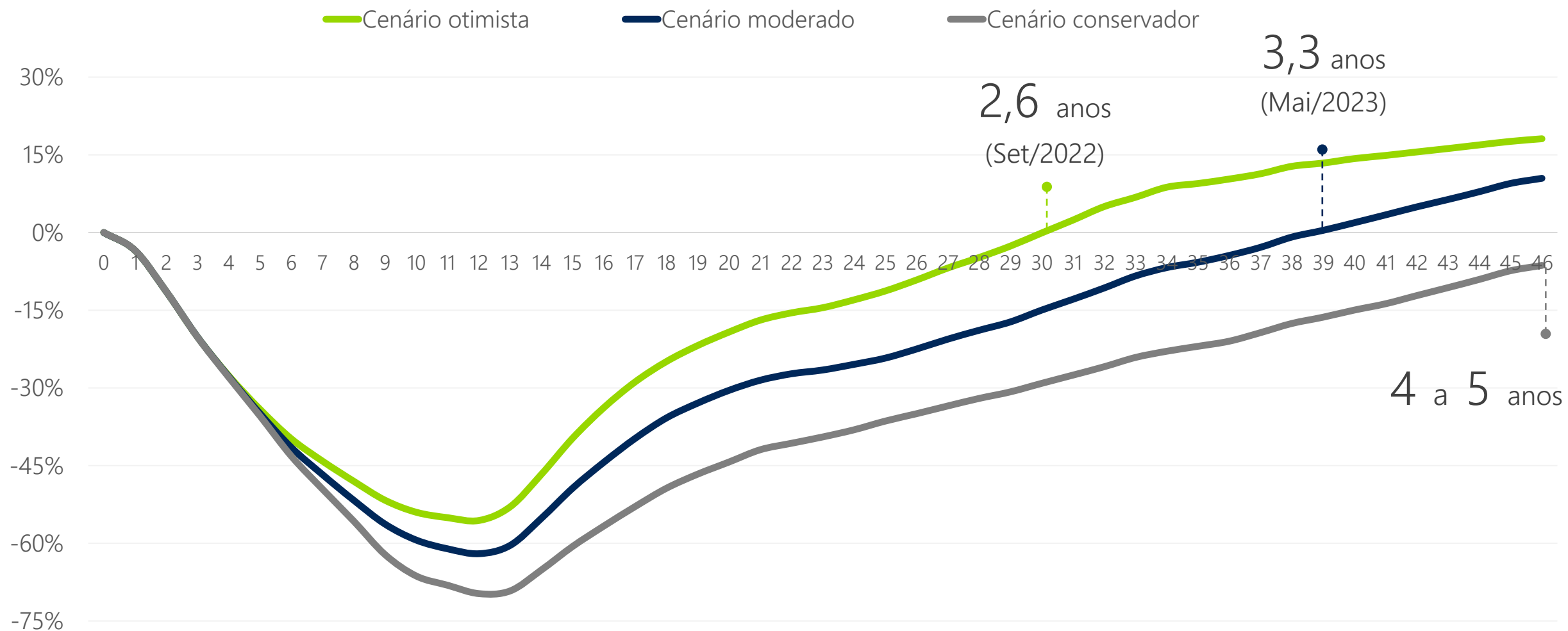
Busca atual em 106% do pré-pandemia



Maioria prevê recuperação até 2023



#DiáriaÉoCaminho para acelerar



Studios em expansão afetarão a hotelaria convencional?



Hotéis
urbanos¹

147 hotéis
21.906 UHs

+ 4% até 2025



Studios e aptos
de 1 dormitório³

46,1 mil
lançados em 3 anos
apenas em SP

Quanto irá ao pool?





+100 MM

captados (Redpoint e FII)

casai

R\$ 100 MM

previstos em investimentos no Brasil

NOMAH

aporte da Loft de

R\$ 50 MM



+250 imóveis

na plataforma de distribuição

Charlie

R\$ 197 MM

para potencial gestão via FII



Além de outros *players* da

hotelaria tradicional

Reflexões para o nosso debate

Novos modelos de negócio hoteleiro afetarão o setor?

Em volume, talvez nos aproximamos do limite econômico em breve

Logo, a diária será o único caminho para acelerar a recuperação



Mais análises?



Pedro Cypriano
pcypriano@hotelinvest.com.br

hotelinvest