



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.04.2021

*Valorizzazione
e Valutazione
degli Alberghi
nei possibili
scenari
post-covid 19*

Valutazione degli Alberghi: prima e dopo la Crisi

Fabrizio Trimarchi MRICS

Hotel Seeker

Agenda

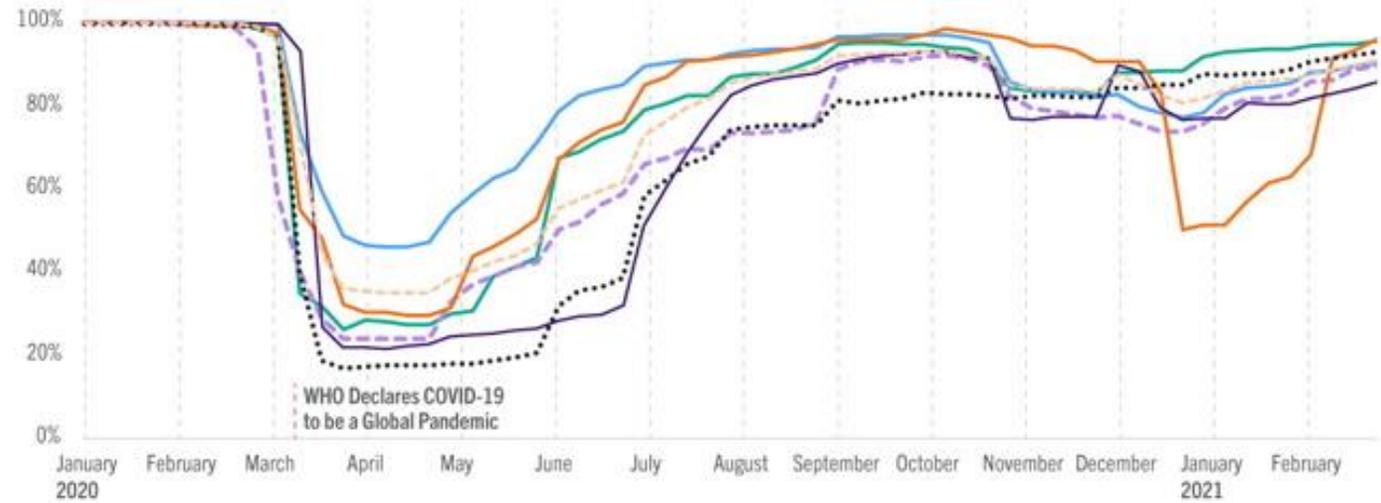
- **Scenario**
- **Investimenti Alberghieri**
- **Effetti della Crisi**
- **Aspetti Valutativi**
- **Conclusioni**

**Scenario:
Andamento
Storico**

Europe 90% open in October, back to 80% in January

STR Sample Rooms Open by Country – January 2020 through February 2021

● France ● Germany ● Italy ● Poland ● Spain ● United Kingdom ● Europe



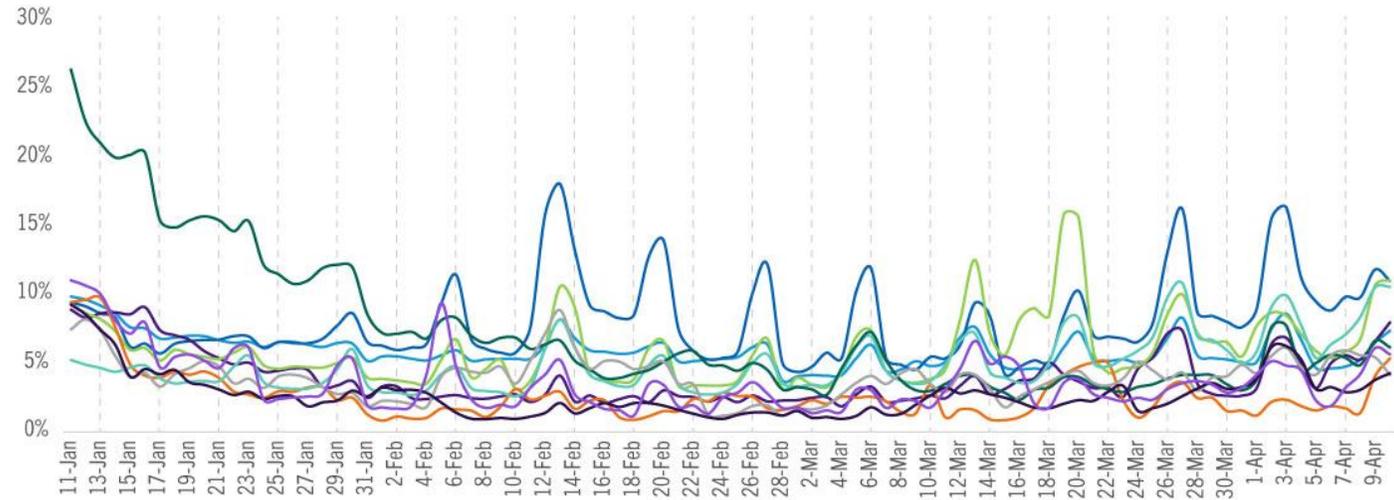
Source: STR, 2021 © CoStar Realty Information, Inc.

**Scenario:
Contesto
Attuale**

Occupancy on the books remains weak in the short term

Occupancy on the books, next 90 days (as of 11 January 2021)

● London ● Edinburgh ● Brussels ● Dublin ● Milan ● Amsterdam ● Moscow ● Paris ● Barcelona ● Madrid



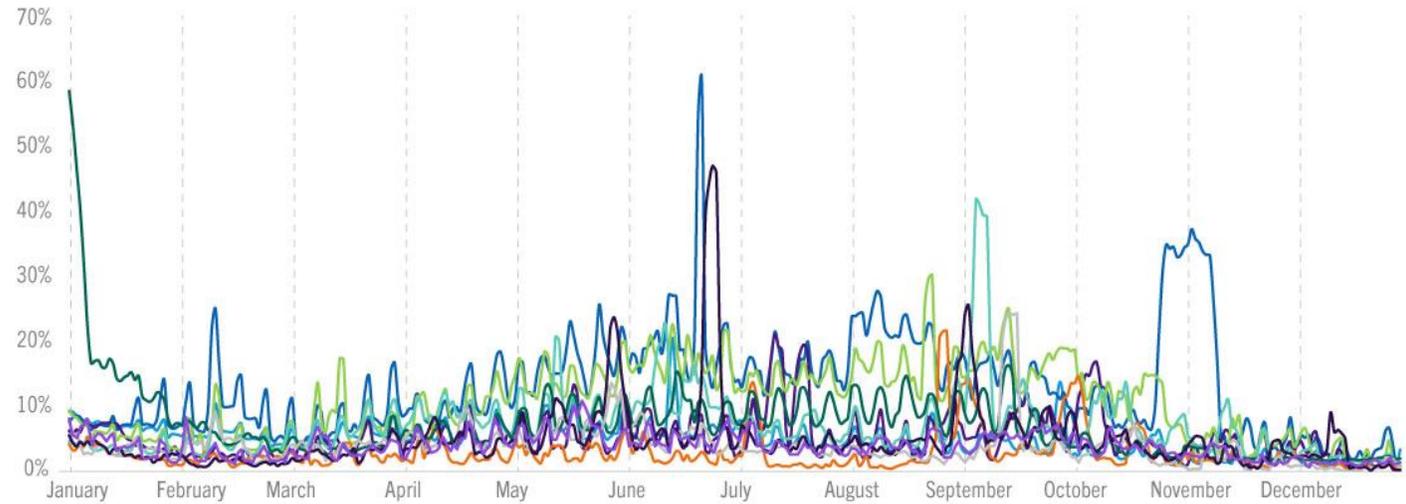
Source: STR. 2021 © CoStar Realty Information, Inc.

**Scenario:
Possible
Short Term**

Europe shows some planning ahead

Occupancy on the books, next 365 days (as of 4 January 2021)

● London ● Edinburgh ● Brussels ● Dublin ● Milan ● Amsterdam ● Moscow ● Paris ● Barcelona ● Madrid

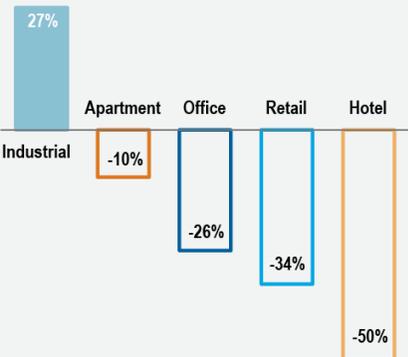


Source: STR. 2021 © CoStar Realty Information, Inc.

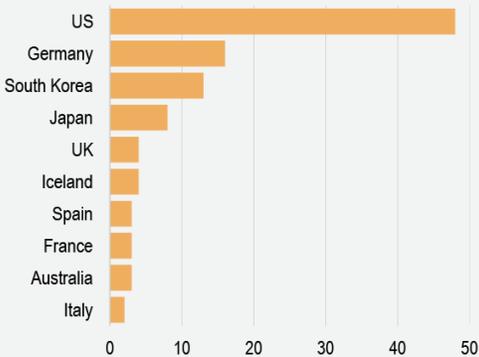
Investimenti Alberghieri: Volumi

Global Hotel Transaction Activity

Global property type volume
Jan-May 2020, YOY Change



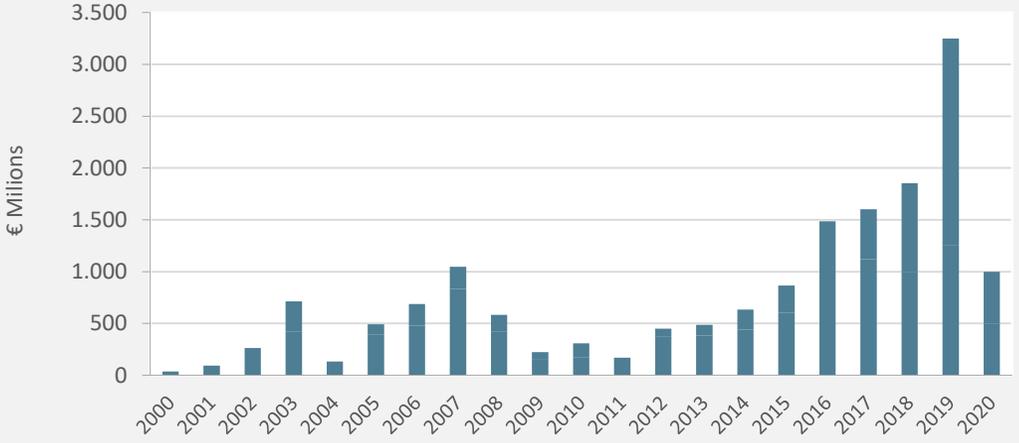
Hotel sales by country
April 1-June 28 2020, count of properties



Global property type volume uses standard \$10m price floor; country statistics use standard regional Capital Trends price floors.



Volumi Stimati Transazioni Immobiliari Alberghiere - Serie Storica Italia



Fonte: Elaborazioni Hotel Seeker su fonti diverse

Effetti della Crisi: Mercati, Prodotti, Operations

Effetti Maggiori

- Location Primarie
- Gateway Cities
- Mercati business
- Mercati aeroportuali

- Alberghi Categoria Lusso
- Alberghi Full Service con posizionamento MICE
- Alberghi indipendenti

- Chiusura temporanea prolungata
- GOP e EBITDA ridotti o negativi
- Locazioni e Affitti
- Costi Staff mitigati grazie a benefici pubblici (CIG)

Effetti Minori

- Location Secondarie
- Location Terziarie
- Destinazioni leisure e suburbane
- Destinazioni «by car»

- Alberghi Select Service
- Alberghi Limited Service
- Alberghi con marchio
- Prodotti ibridi
- Prodotti di «prossimità»

- Costi aggiuntivi necessari per adozione «covid-policies»

Mercati

Prodotti

Operations

Aspetti Valutativi

Income

- Effetti significativi sui flussi di cassa delle proiezioni
- Revisione e Incremento dei Discount Rate
- Effetti a breve sulla finanziabilità delle operazioni (LTV, tassi, durata, garanzie..)

Sale Comparison

- Transazioni rarefatte, minori comparabili
- Maggiore volatilità dei prezzi formati sul mercato
- Differenze tra prezzi richiesti e prezzi offerti

Replacement Cost

- Apparenti effetti minori, probabile più elevata vetustà
- Stima del Capex
- Accelerazione dei processi di rinnovo e di ammodernamento



Aspetti Valutativi

TRADING & ASPETTI OPERATIVI ALBERGHIERI

Le condizioni sinora manifestatesi della crisi hanno colpito in modo differente le diverse categorie di prodotto/ scala di servizio. Per ciascun albergo e per ciascuna operation, gli effetti appaiono diversi (*in funzione di dimensioni, staff, F&B, aree esterne, micro-location, etc..*), ancorchè generalizzati

PROIEZIONI

La costruzione delle proiezioni su base temporale di 5-10 anni riflette almeno 2 aspetti:

1. Per il 2020: periodo di chiusura degli alberghi (*anche se non imposta da una legge od hoc*)
2. Per il 2021: attesa per l'andamento della stagione che non è ancora iniziata e che non si sa oggettivamente quale configurazione assumerà

TASSI

L'adozione di tassi più elevati ha rappresentato una circostanza naturale, generalizzata per le valutazioni basate su l'income approach.

Ciascun asset, in ciascun mercato, riflette condizioni di rischiosità maggiore e l'incertezza sull'andamento del trading alberghiero che appare ancora nebuloso.

Quale risultato, la variazione sui tassi si può situare tra i 50 e 100 basis point differenziali rispetto all'anno precedente (*in alcuni casi anche di più*)

DISTRESSED ASSET

In quei particolari casi di situazioni valutative aventi oggetto asset *distressed*, il contesto attuale non risulta favorevole, generando ulteriori conseguenze su situazioni magari già complicate, con il risultato che i valori si deprimono maggiormente

Conclusioni: Mercato Italiano

- **Rallentamento della pipeline di sviluppo in molteplici mercati, tattica «*wait and see*»**
- **Interesse e appetito per l'acquisizione comunque presente, le transazioni si completano**
- **Distress generalizzato non manifestatosi, almeno sino ad adesso**
- **Prezzi abbastanza rigidi, soprattutto per le location primarie**
- **Forecast oggettivamente difficile, molti fattori da considerare, ma «ottimismo consapevole»**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
29.04.2021

*Valorizzazione
e Valutazione
degli Alberghi
nei possibili
scenari
post-covid 19*

Q&A

Valutazione degli Alberghi: prima e dopo la Crisi

Fabrizio Trimarchi MRICS

Hotel Seeker

www.hotelseeker.it | fabrizio.trimarchi@hotelseeker.it