

Angola Hotel Market

2023



ALTYS
REAL ESTATE ADVISORS

AFFILIATE OF **NAI**Global



Breve interrupção?

O primeiro semestre de 2023 estava a prolongar, ainda que lentamente, a retoma que se tinha iniciado em 2022. Apesar do contexto internacional desfavorável, da quebra dos preços do petróleo, da correcção da taxa de câmbio, a economia de Angola estava com um bom comportamento e as estimativas de crescimento do PIB apontavam para valores acima dos 3%.

Mas, a abrupta variação cambial no final do primeiro semestre, fez ruir as estimativas mais optimistas e trouxe de volta a incerteza económica a Angola. O comportamento do sector petrolífero, que se antecipa negativo, patente na redução da produção petrolífera, justificada com as prolongadas operações de manutenção, levou a um forte aumento da inflação e à correcção, em baixa, das estimativas de crescimento, para valores abaixo de 1%.

O imobiliário não escapou, nem escapará, ileso a esta forte correcção, notando-se, já, o impacto imediato da variação cambial num mercado que, continua a utilizar, duas moedas (AOA e USD) nas suas operações.

O mercado hoteleiro, sobretudo nas unidades de maior qualidade, com preços quotados em USD, tem sentido o impacto, predominantemente, nos custos operacionais (pela inflação) e na ocupação, mas com valores de GOP, por ora, em patamares positivos.

Como, quase sempre, a rapidez da retoma está correlacionada com o comportamento do sector petrolífero, nunca fácil de prever. Porém, com os preços a aproximarem-se dos 90 USD e em máximos de vários meses, num período de contracção internacional, parece que se vislumbra luz ao longe.



Nuno Serrenho
Managing Partner

Brief interruption?

The first half of 2023 was prolonging, albeit slowly, the recovery that had begun in 2022. Despite the unfavorable international context, the drop in oil prices, the exchange rate fluctuation, the Angolan economy was doing well, with GDP growth estimates targeting values north of 3%.

However, the abrupt rise in the exchange rate, at the end of the first half of the year ruined the most optimistic estimates and brought economic uncertainty back to Angola. The behavior of the oil sector, which is anticipated to be negative, evident in the reduction in oil production, justified by prolonged maintenance operations, led to a strong inflation and the downward correction of growth estimates, to values below 1%.

Real estate has not escaped, nor will it escape, this strong correction, with the immediate impact of exchange rate fluctuations already being noted in a market that continues to use a dual currency (AOA and USD) approach.

The hotel market, especially in higher quality units, with prices quoted in USD, has felt the impact, predominantly, on operating costs (due to inflation) and occupancy, but with GOP values, for now, at positive levels.

As, almost always, the speed of the recovery is correlated with the behavior of the oil sector, which is never easy to predict. However, with prices approaching 90 USD and at several months maximum, in a period of international contraction, it seems that there is light ahead.

Ainda há espaço para crescer

A pandemia parece ter sido ultrapassada, mas deixou consequências difíceis de ultrapassar e o turismo também enfrenta dificuldades em todo o mundo.

Depois de atingir o pico em 2019, o total de chegadas caiu mais de 70%, a nível global, e África não foi excepção. Em 2021, o turismo sofreu poucas alterações, com um total de chegadas próximo dos números de 2020.

O ponto de viragem ocorreu em 2022, com o total de chegadas a duplicar em relação ao ano anterior e quase a triplicar, em África. No entanto, ainda se mantém mais de 30% inferior ao total de chegadas de 2019.

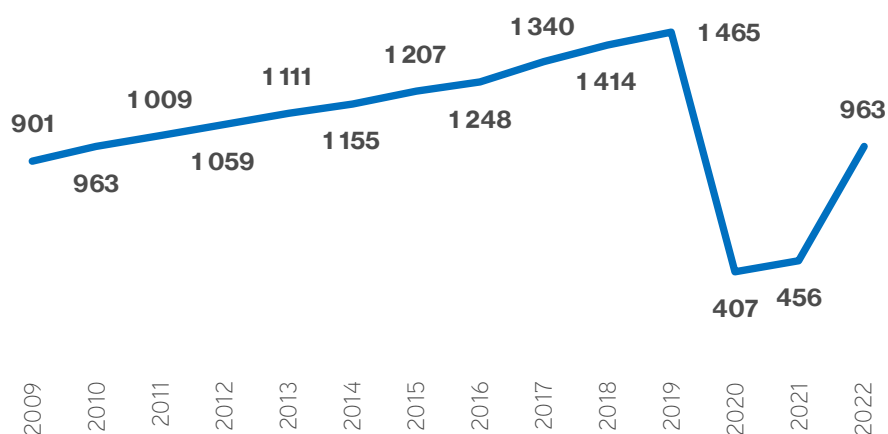
Um relatório publicado pelo WTCC, mostrou um aumento de 22% no sector de Viagens e Turismo, face a 2021, mas ainda em queda (23%) em relação a 2019. Os visitantes internacionais gastam mais 81,9% em 2022, mas ainda 40,4% menos do que em 2019.

O tráfego aéreo em África mostra uma tendência semelhante, pois, com base nas informações fornecidas pela ACI, o tráfego de passageiros em 2022 aumentou 56%, mas ainda está 22% abaixo de 2019. No total, mais de 175 milhões de passageiros circularam em aeroportos africanos, em 2022, com mais de 50 milhões, apenas, no terceiro trimestre. Contudo, o transporte aéreo de carga recuperou mais rapidamente, tendo a carga transportada em África, em 2022, atingido 87% do volume de carga de 2019.

Em Angola, não existem dados oficiais disponíveis para 2022, mas é possível estimar mais de 2 milhões de passageiros no aeroporto de Luanda. Em 2023, o novo Aeroporto Internacional de Luanda deverá abrir e mudar o panorama aeroportuário local, trazendo uma capacidade de 15 milhões de passageiros (10 milhões, internacionais) e 130 milhões de toneladas de carga.



Total Arrivals (millions), UNWTO



Total Chegadas (milhões), UNWTO

Still not there yet

The pandemic appears to be behind us, but some of the consequences remain with us and appear difficult to overcome, with tourism also struggling worldwide.

After peaking in 2019, total arrivals dropped more than 70%, globally, and Africa was no exception. In 2021, tourism experienced little changes, with total arrivals close to 2020 numbers.

The turning point came in 2022, with total arrivals doubling yoy and almost increasing 3-fold, in Africa. However, total arrivals were still more than 30% down, comparing with 2019.

A recent report, published by WTCC, showed an increase in the Travel and Tourism sector, up 22% from 2021, but still down 23% from 2019, with international visitors spending more 81,9% in 2022, but still 40,4% behind 2019 numbers.

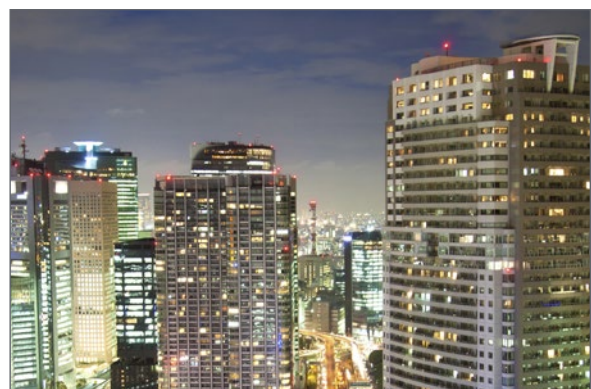
Air traffic in Africa shows a similar trend, as, based upon information provided by ACI, passenger traffic in 2022 has increased 56%, but it is still 22% down from 2019. Overall, there were more than 175 million passengers in African airports, in 2022, with more than 50 million in the third quarter alone. On the contrary, cargo air transport has recovered faster, with cargo transported in Africa, in 2022, reaching 87% of the cargo volume handled in 2019.

In Angola, there is no official data available for 2022, but based upon some educated guesses, it is possible to anticipate more than 2 million passengers in Luanda's airport. In 2023, the new Aeroporto Internacional de Luanda Agostinho Neto is expected to open and change Luanda's airport outlook, as it brings a capacity of 15 million passengers, 10 million of which, international, and the capacity to handle 130 million tons of cargo.

Top African Airports Passenger Traffic, 2022, ACI

Aeroporto Airport	País Country	Passageiros Passengers
Cairo International Airport	Egipto Egypt	20 m
OR Tambo International Airport	África Sul South Africa	15 m
Cape Town International Airport	África Sul South Africa	7,9 m
Mohammed V Airport	Marrocos Morocco	7,5 m
Hurghada International Airport	Egipto Egypt	7,1 m
Addis Ababa Bole International Airport	Etiópia Ethiopia	6,6 m
Jomo Kenyatta International Airport	Quênia Kenya	6,5 m
Murtala Muhammed Airport Nnamdi	Nigéria Nigeria	6,5 m
Alger Houari Boumédiene Airport	Argélia Algeria	6,3 m
Nnamdi Azikiwe International Airport	Nigéria Nigeria	5,9 m
(...)		
Aeroporto Internacional 4 de Fevereiro	Angola	2 m
Aeroporto Internacional de Maputo	Moçambique Mozambique	0,8 m

Principais Aeroportos Africanos Tráfego Aeroportuário, 2022, ACI



Hotel Chain Pipeline,

(Africa), WHG

Marca Brand	Quartos Rooms
Marriott International	23.000
Accor Hotels	17.500
Hilton Hotels & Resorts	12.500
Radisson Hotel Group	5.500
I H G	4.000
Meliã Hotels & Resorts	2.000
Kerten Hospitality	1.900
Hyatt Hotels & Resorts	1.800
Wyndham Hotels & Resorts	1.500

Marcas de Hotel em Pipeline

(Africa), WHG

Hotel Rooms' Pipeline,

WHG

País Country	Quartos Rooms
Egypt / Egipto	25.000
Nigeria / Nigéria	6.500
Morocco / Marrocos	6.500
Ethiopia / Etiópia	6.000
Kenya / Quénia	4.000
Cape Verde / Cabo Verde	3.000
Argélia / Algeria	3.000
South Africa / África do Sul	2.800
Senegal	2.700
Ivory Coast / Costa do Marfim	2.500
(...)	
Angola	1.200

Quartos de Hotel em Pipeline,

WHG

Crescimento lento dos quartos

Durante muito tempo, Luanda esteve entre os maiores mercados hoteleiros da África Subsariana. Nos últimos anos, Lagos, Nairobi, Accra e, recentemente, Adis Abeba continuaram a adicionar quartos de hotel, superando o stock de Luanda.

O peso dos hotéis de 5 estrelas, em Luanda, está próximo da média subsariana, mas abaixo de Lagos, Abuja, Nairobi ou Kampala, todos com mais de 1.000 quartos 5 estrelas.

A oferta total de Luanda de quartos de 4 estrelas, supera a média de outras regiões da África Subsariana, onde os quartos de 4 estrelas representam apenas 27% da oferta total (contra 34% de Luanda).

Branding é uma oportunidade

Embora em mudança, a marca dos hotéis, em África, é muito menos importante do que noutras áreas do mundo. As maiores marcas internacionais, apenas recentemente, parecem ter descoberto o potencial de crescimento de África. Em Luanda, as marcas internacionais representam 40% da oferta total de quartos, sendo outros 8,5% de marcas nacionais.

A penetração da marca em Luanda apresenta um forte potencial de crescimento, pois fica muito distante de, por exemplo, Lusaka e Abidjan, onde mais de 75% da oferta total de quartos está inserida numa marca hoteleira.

Preços são dos mais altos

Apesar de todas as dificuldades e da recente desvalorização do AOA, os PMQ, em Luanda continuam no topo da África Subsariana, mesmo que a menor ocupação faça descer o RevPAR, para mais próximo da média regional.

Com um PMQ elevado e apesar da menor ocupação e dos elevados custos operacionais, os hotéis locais mais bem geridos registam bons retornos sobre o investimento, realçados pelo seu elevado GOP.

Hotel rooms grow at slower pace

For a long time, Luanda was among the largest hotel markets in Sub-Saharan Africa. Over the years, cities like Lagos, Nairobi, Accra and, recently, Addis Ababa have added hotel rooms, bringing their total above Luanda's.

Luanda's 5-star room hotels are close to the Sub-Saharan average, however below Lagos, Abuja, Nairobi or Kampala, all of which have more than 1.000 5-star hotel rooms.

As far as 4-star rooms are concerned, Luanda's total supply outperforms other Sub-Saharan Africa's average, where 4-star rooms account for merely 27% of total supply (against Luanda's 34%).

Branding is an opportunity

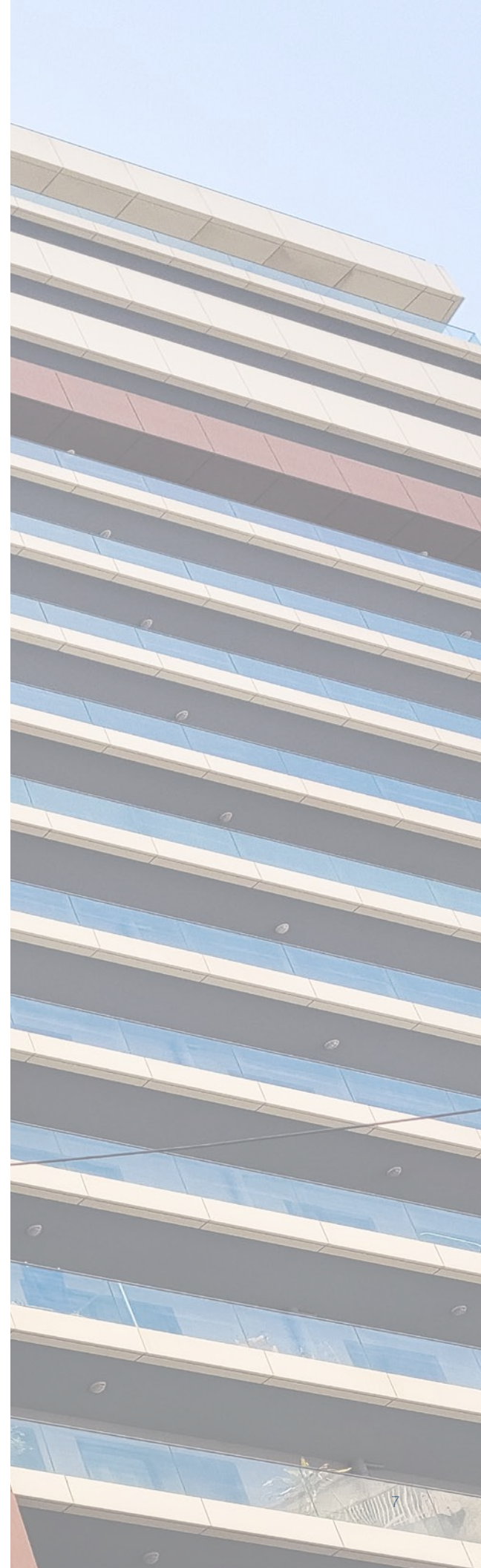
Although changing, hotel branding, in Africa, is far less important than in other areas of the world. In fact, the largest international brands appear to have discovered Africa's growth potential, only recently. Luanda's international branded hotels account for, approximately, 40% of total room supply, with another 8,5% with national brands.

Luanda's branding penetration shows the most potential for growth as it stands distant from, for instance, Lusaka and Abidjan hotel rooms, where more than 75% of total room supply is branded.

Prices remain among highest

Despite all the struggles and the recent devaluation of the AOA, ARR in Luanda remains top of Sub-Saharan Africa, even if the lower occupancy does bring RevPAR downwards, closer to the region's average.

At such high ARR levels and in spite of lower occupancy and high operational costs, best managed local hotels record good returns on investment, highlighted by high GOP.



Evolução da oferta de quartos

Desde o início da pandemia, algumas unidades hoteleiras foram obrigadas a encerrar, para reduzir os prejuízos. Outras, permaneceram abertas, mas, mesmo com o regresso da normalidade pré-pandemia, ainda é difícil captar a dimensão real do mercado local.

Em Luanda, cada hotel de 4 e 5 estrelas tem, em média, 173 quartos, sendo mais elevada nos de 5 estrelas (289 quartos/hotel) e mais baixa nos de 4 estrelas (139 quartos/hotel).

Os hotéis de 4 e 5 estrelas com menos de 100 quartos representam 31% do total e, com mais de 200 quartos, 46% do total.

Novas aberturas após a pandemia

Depois de um longo período, em que praticamente não surgiram novos hotéis em Luanda, ao longo dos últimos anos a tendência mudou, podendo-se apontar, por exemplo, o InterContinental, a maior unidade hoteleira de Angola. Desde o início da pandemia, surgiram 450 novos quartos de hotel de 4 e 5 estrelas.

A oferta total, em Luanda, situa-se ligeiramente acima dos 4.000 quartos (sem incluir unidades abaixo de 3 estrelas). Se incluídas essas unidades de nível inferior, a oferta total aumenta, cerca de 2.000 quartos, com os hotéis de menor qualidade a representarem 35% da oferta total.

Luanda é a capital da hotelaria

O mapa hoteleiro de Luanda concentra-se na cidade e zonas próximas: o CBD de Luanda concentra 53% da oferta total de quartos.

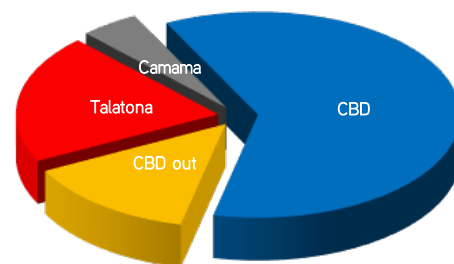
Embora existam mais de 1.000 quartos em *pipeline*, apenas metade deles está em construção, devendo ser inaugurado até 2024. Entre esses novos hotéis, dois são grandes marcas internacionais, incluindo os 84 quartos do Protea by Marriott Luanda, que deverá abrir ainda em 2023.

Luanda's Largest Hotels (rooms)

InterContinental Luanda Miramar	377
EPIC SANA Luanda Hotel	288
Hotel Trópico	280

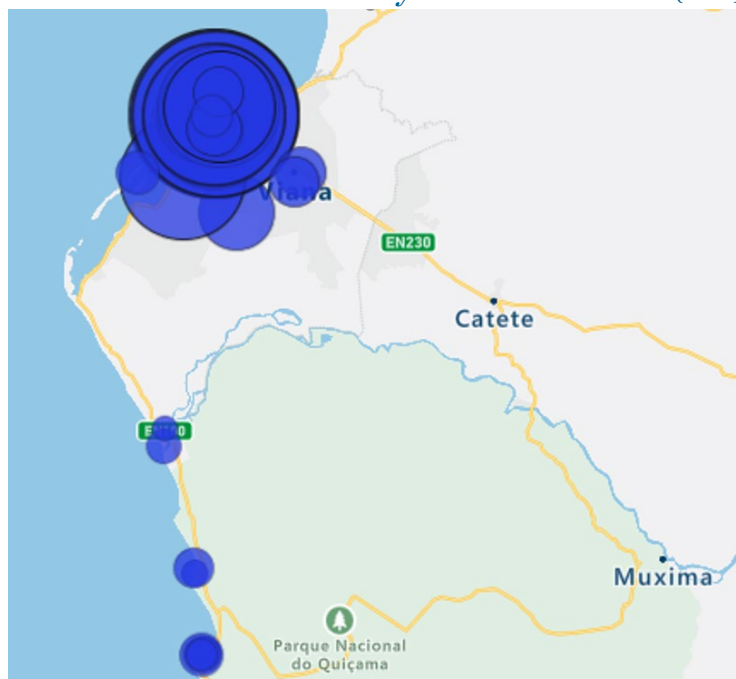
Maiores Hotéis de Luanda (quartos)

Room Supply by Zone



Oferta de Quartos por Zona

Hotel Geographic Dispersion by number of rooms (size)



Dispersão Geográfica de Hotéis por número de quartos (tamanho)

Supply outlook

Since the pandemic erupted, some hotel units were forced to shut down, in order to cut back the losses. Others, managed to stay open, but as life struggled to get back to pre-pandemic levels, it is still difficult to capture the real size of the local market.

Luanda's 4 and 5-star average hotel room count is 173 rooms, with a higher average for 5-star hotels (289 rooms/hotel) and lower for 4-star hotel (139 rooms/hotel).

4 and 5-star hotels with less than 100 rooms account for 31% of total and, with more than 200 rooms, account for 46% of total.

New openings since the pandemic

After a long period, where new openings in Luanda's hotel market were virtually inexistent, over the past few years, it is possible to point at some new hotel openings, such as the InterContinental, the largest hotel unit in Angola. Since the pandemic erupted, there were 450 new 4 and 5-star hotel rooms.

Total hotel room supply, in Luanda, stands slightly above 4.000 rooms (not including units below 3 stars). If those lower level units were included, total supply increases by, approximately, 2.000 rooms. In fact, lower budget hotels account for 35% of total room supply, in Luanda.

Luanda is the hotel capital

Luanda's hotel map is concentrated in the city and areas close-by: Luanda's CBD concentrates 53% of total room supply.

Although there are more than 1.000 rooms in pipeline, only half of those are actively under construction and expected to open between the end of this year and 2024. Among those new hotels, two are major international brands, including 84 rooms to be provided by Protea by Marriott Luanda, until the end of 2023.



Uma perspectiva diferente

Apesar de permanecer competitivo a nível regional, o mercado hoteleiro de Luanda sofreu com a recessão e continuou a sofrer com a pandemia. Sendo certo, que a ocupação e os preços caíram, o mercado hoteleiro de Luanda permaneceu entre os mercados com melhor desempenho na África Subsariana.

A procura deste sector continua impulsionada pela actividade empresarial, funcionando o lazer como subterfúgio para negócios.

Consequências da pandemia

Durante a pandemia, muitos hotéis fecharam e, mais tarde, tiveram dificuldades para reabrir. Os gestores tiveram que escolher entre encerrar ou permanecer aberto com ocupação inferior a 10%, tendo de prestar serviços de *catering* e perdendo outras fontes de receitas.

A maioria dos hotéis optou por reduzir funcionários, transformados em redundantes, como forma de continuar a operação.

Um aspecto interessante da ocupação hoteleira de Luanda foram as quarentenas obrigatórias, que garantiram a ocupação por um período de 14 dias e, mesmo com a queda do PMQ, o mesmo sucedeu à estrutura de custos, pois o serviço foi reduzido ao mínimo.

Os hotéis que albergavam funcionários das empresas petrolíferas (com contratos de longa duração), continuaram a funcionar, uma vez que esses funcionários foram impedidos de sair dos hotéis onde se hospedavam, quando as viagens foram proibidas.

A Different Outlook

Despite remaining regionally competitive, Luanda's hotel market struggled with the recession and continued to struggle with the pandemic. It is true that occupancy and rates dropped, however, Luanda's hotel market remained among the best performing markets in Sub-Saharan Africa.

Hotel demand is driven by the corporate sector, with leisure demand used, mostly, as a subterfuge for business.

Covid consequences

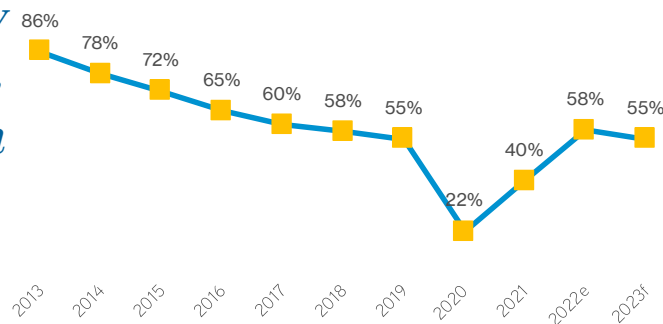
During the pandemic, many hotels opted to close and, later, struggled to reopen. Hotel managers had to choose between closing the premises or staying open with an occupancy below 10%, having to provide catering services and losing all other revenue streams.

Most hotels opted to reduce employees, as a large number of staff became redundant, in order to ensure the operation continued afloat.

An interesting aspect of Luanda's hotel occupancy were mandatory quarantines, which ensured occupancy for a period of 14 days and even if ARR did record a drop, so did the cost structure, because the level of service was brought down to a minimum.

Hotels hosting the staff of oil companies (under long-term contracts), continued to operate, since some of those employees were prevented from leaving the hotels where they stayed, when traveling was forbidden.

Occupancy Rate, Luanda



Taxa de Ocupação, Luanda

Preços descem com o câmbio

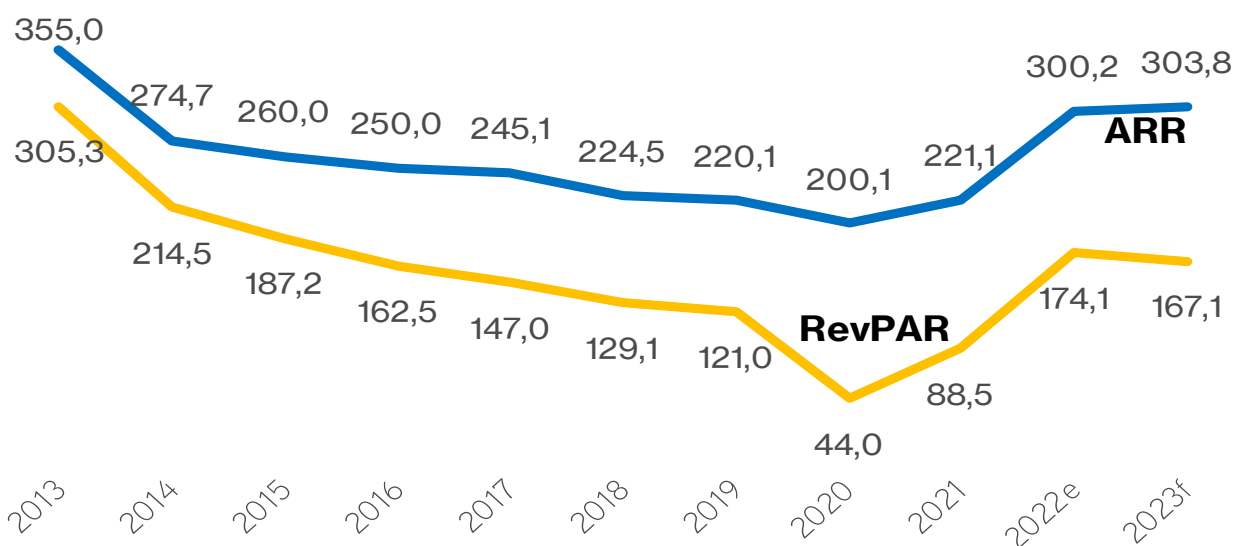
Indiscutivelmente, todas as variáveis do mercado hoteleiro revelam a sua forte correlação com o desempenho da economia.

O RevPAR histórico de Luanda tem apresentado uma tendência decrescente desde 2013. A ALTYS antecipou uma inflexão para 2020, mas a pandemia adiou esse ponto de viragem para mais tarde.

Depois de atingir mais de 300 USD em 2013, o RevPAR de Luanda manteve-se abaixo dos 130 USD, em 2018 e 2019.

Após a pandemia, o ARR e o RevPAR aumentaram significativamente, em parte, devido ao melhor desempenho da economia, mas, num mercado onde os preços, muitas vezes, são fixados em moeda estrangeira (USD), a flutuação da taxa de câmbio tem um impacto imediato sobre os preços, já visível em 2022, mas nada comparado com o verificado no segundo trimestre de 2023.

Embora as marcas internacionais e de maior dimensão, que praticam preços em USD, tenham conseguido conter o impacto da desvalorização do AOA, os hotéis mais pequenos permanecem incapazes de acomodar esta flutuação cambial, o que levou a ALTYS a rever as suas previsões.



Prices struggle with currency rate

Arguably every variable of the hotel market highlights the strong correlation between the hotel market and the economy performance.

Luanda's historical RevPAR has been on a decreasing trend since 2013, although ALTYS anticipated a shift in 2020, pre-Covid impact, which was clearly offset by the pandemic effect.

After reaching more than 300 USD in 2013, Luanda's RevPAR stayed below 130 USD, in 2018 and 2019.

After the pandemic, ARR and RevPAR have both increased significantly, partially, because of the economy's better performance, but, in a market where prices, most of the times, are set in foreign currency (USD), the exchange rate fluctuation had an immediate effect on prices, in 2022, but nothing compared to effect of the exchange rate spike, in mid-2023.

ALTYS had to review price forecasts. Although international and larger brands, predominantly quoting prices in USD, tried to contain the impact of the AOA devaluation, smaller hotels remain unable to sustain prices at the risk of notorious drops in occupancy.

Maputo com hotelaria estável

O mercado hoteleiro de Maputo tem estado bastante calmo, com poucas aberturas ou renovações, desde a pandemia (excepções como Montebelo Milibangalala ou Otia Hotel). Embora várias marcas hoteleiras internacionais tenham anunciado planos de investimento em Moçambique, a maioria deles continua por concretizar.

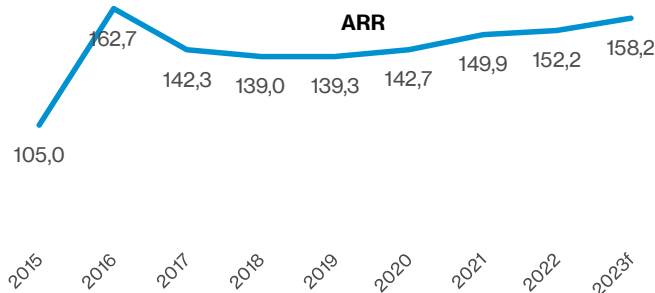
O mercado hoteleiro de Maputo tem um Hotel Radisson e outros operadores portugueses, bem como alguns *players* africanos.

Entre essas está a unidade Meliã, com 172 quartos, denominado Meliã Maputo Sky e inaugurado em 2018. A Onomo Hotels e a Tsogo Sun estiveram entre os mais recentes operadores hoteleiros internacionais a abrir ou renovar novos hotéis em Maputo.

Moçambique (através da INATUR) identificou 350 milhões de USD de oportunidades de investimento no turismo. Em Maputo, anunciou um *resort* de 60 quartos na Ponta Dabela, no Parque Nacional. Nos últimos 6 anos, os requisitos para vistos de investimento também diminuíram de 50 milhões de USD para 500.000 USD, permitindo entradas múltiplas e estadias até dois anos.

No final do dia, será o crescimento do sector do petróleo e do gás a determinar o crescimento da economia e quaisquer repercussões para outros sectores, como o imobiliário turístico. Na verdade, o turismo de Moçambique, é um produto que pode competir com os melhores destinos turísticos regionais, mas ainda tem um longo caminho a percorrer.

A R R,
Maputo



P M Q,
Maputo

Maputo has a stable hotel market

Maputo's hotel market has been rather quiet, with very few openings or renovations, since the pandemic (Montebelo Milibangalala or Otia Hotel, as notable exceptions). Although several international hotel brands have announced plans to investment in Mozambique, most of them remain unfulfilled.

Maputo's hotel market hosts a Radisson Hotel and other Portuguese hotel operators, as well as a couple of African hotel players.

Among them is Meliã unit, with 172 rooms. Meliã Maputo Sky opened in 2018, overlooking the Bay and close to Downtown. Onomo Hotels and Tsogo Sun were among the most recent international hotel operators to open or renovate new hotels in Maputo.

Mozambique (INATUR) has identified tourism investment opportunities amounting to 350 million USD, highlighting the government's commitment to encourage investment. In Maputo, it is marketing a 60-room resort at Ponta Dabela, at the local National Park. For the last 6 years, investment visas' requirements have also dropped from 50 million USD to 500.000 USD, allowing multiple entries and stays of up to two years.

In the end, it will be the oil and gas sector growth to determine Mozambique's economy growth and any spillover effects for other sectors, such as tourism real estate. In fact, Mozambique's tourism, through its diversity, is a product that may compete with the best regional touristic destinations, but still has a long way to go.



Investimento em hotelaria

Em África, o investimento no turismo tem de ser de longo prazo e raramente todos os factores críticos estão alinhados entre governo e sector privado.

Mas, sem dúvida, a oportunidade existe, com as mais importantes marcas hoteleiras a retomar a expansão iniciada antes da pandemia. Marriott, Radisson Blu e Hyatt estão em processo de expansão para África, quer com aquisições, quer com acordos de gestão.

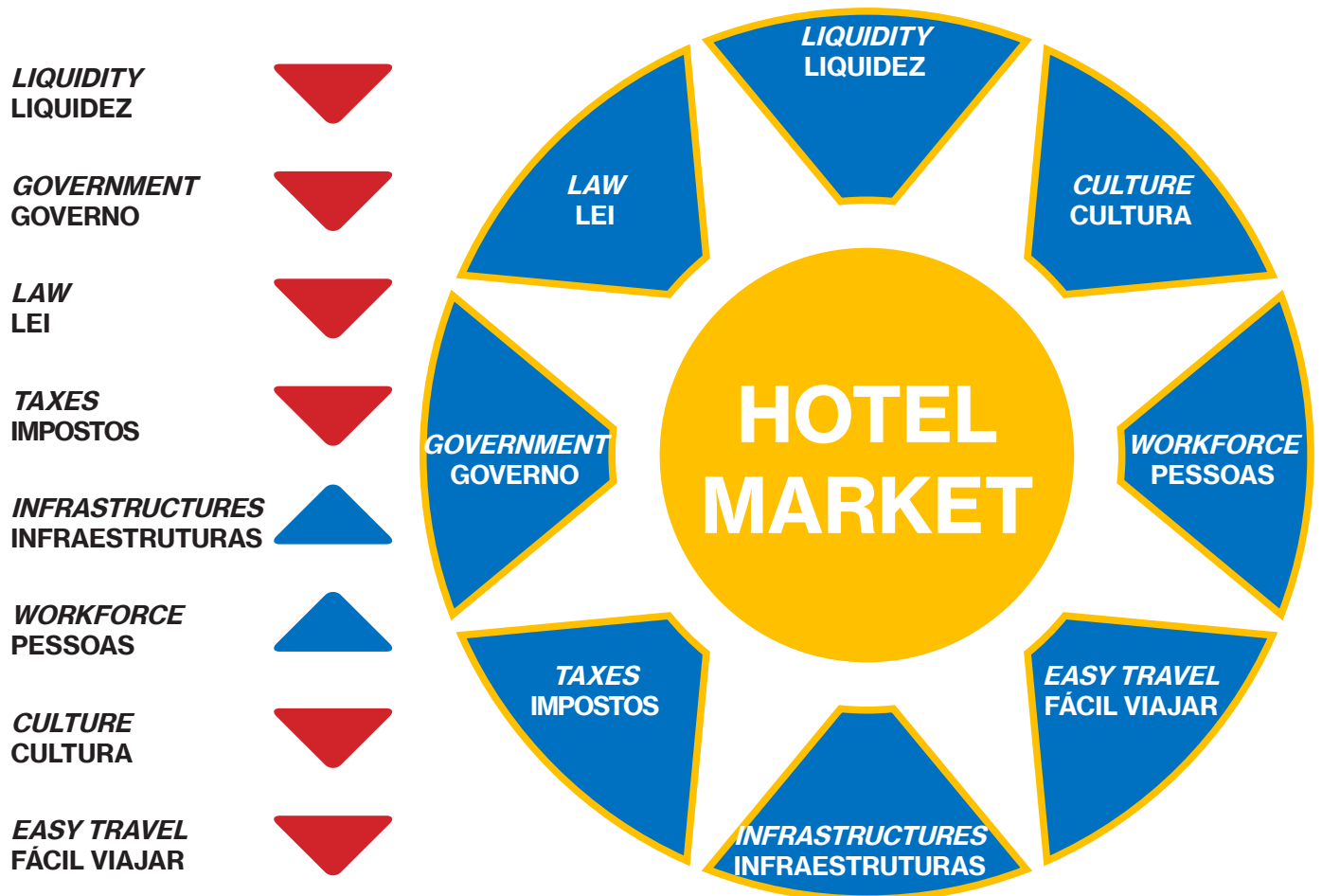
Em Angola, o investimento é impulsionado pela procura local, uma vez que os investidores internacionais têm poucos incentivos e permanecem muito cautelosos na sua avaliação de risco, ainda que, desde há alguns anos, que a importação de capital de investidores estrangeiros esteja isenta de licenciamento pelo banco central angolano.

Hotel investment

In Africa, tourism investment has to be long term and rarely are all critical factors aligned between governments and the private sector.

But there is no question the opportunity is there, as the most important hotel brands seek to resume the expansion started before the pandemic. Marriott, Radisson Blu and Hyatt are all seeking to expand into Africa, and mainly through acquisitions and property management deals.

In Angola, the investment market is driven by local demand, as international investors continue to have a very cautious risk assessment and very few incentives, even if the import of capital from foreign investors has been exempt from licensing by the Angolan central bank, for some years.



Factores críticos

Embora África já seja um destino turístico, alguns governos ainda ignoram o negócio do turismo. Por exemplo, os eventos MICE são importantes impulsionadores da economia, mas, por vezes, as ajudas governamentais podem ser críticas para atrair alguns desses eventos. Outros factores, introduzidos pelo governo, incluem um quadro regulamentar sólido, fácil de compreender e favorável aos negócios com capacidade para fazer cumprir contratos e permitir *due diligences* robustas. Bem como um sistema tributário capaz de atrair investimentos com fins lucrativos.

As ligações aéreas são importantes para o turismo, muitas vezes prejudicadas por infra-estruturas físicas inadequadas ou pela falta de incentivos às ligações aéreas (por exemplo, diminuindo as exigências de vistos de entrada). A abertura do novo aeroporto em Luanda será um ponto de viragem para o turismo de Angola, mas exigirá medidas adicionais para aumentar ainda mais a capacidade aeroportuária.

Uma cultura de serviço e uma força de trabalho capaz também são obrigatórias, uma vez que o serviço é um requisito importante para uma indústria turística lucrativa. Angola tem uma força de trabalho capaz, apoiada por uma pirâmide etária equilibrada, porém tem pouca cultura de serviço, pois o turismo nunca foi uma prioridade, mas sim uma causalidade.

Com elevadas taxas de juro, os investimentos estrangeiros são financiados no exterior, com activos estrangeiros a servir de garantia. Muitas vezes, investidores e financiadores avaliam o risco erradamente, considerando o problema de um país como um problema de um continente. África não é uma entidade única e os países africanos não partilham todos os riscos, nem a mesma riqueza natural.

Em resumo, um mercado com um bom desempenho é fundamental. Mas, esse objectivo não pode ser alcançado sem a criação de condições por cada governo local, para um mercado capaz de gerar procura de activos num ambiente favorável aos negócios.

Critical Factors

While Africa is already an established destination, some governments still overlook the business side of tourism. For instance, MICE events are important economy boosters, but, sometimes, government aids may be critical to lure some of those events. Other government induced factors, include a solid regulatory framework, easy to comprehend and business friendly, with the capacity to enforce contracts and allow for robust due diligences. As well as a tax system capable of attracting profit-seeking investment.

An impediment to tourism is limited air connectivity, whether because physical infrastructures are unfit to accommodate air traveling or because air routes are not encouraged (for instance, easing visa requirements). The opening of the new airport in Luanda will be a turning point for Angola's tourism, but it will require additional measures to further boost the airport capacity, as an increase in airline capacity stimulates tourism.

A culture of service and a capable workforce are also mandatory, as service is an important requirement in a profitable tourism industry. Angola has a capable workforce supported by a well balanced age pyramid, although a culture of service remains absent as tourism was never a priority, but a given.

Finally, as interest rates are usually high, inbound investments are funded from abroad, with foreign assets serving as collateral. Many times, investors and lenders incur in distortions in risk assessments, considering one country problem as a continent's problem. Africa is not a single entity and African countries do not share all the risks, as they don't share natural wealth.

In the end, a well performing market is key. But, that goal cannot be achieved without each local government, as they must address the underlying problems and create conditions for a market capable of generating demand for real assets in a business enabling environment.

Sobre Nós

A ALTYS Real Estate Advisors é uma empresa nova com experiência vasta.

Embora criada recentemente, foi Colliers International durante mais de 10 anos, mantendo a equipa de gestão, os colaboradores, os clientes e a experiência de mercado.

A ALTYS oferece diversos serviços imobiliários, mas procura, sempre, expandir esse portfólio, acomodando as tendências internacionais, enquanto assegura o cumprimento das necessidades crescentes dos nossos clientes.

A ALTYS tem escritório em Angola, onde lideramos o mercado em serviços de consultoria, avaliação e research. Temos uma forte presença e um extenso track record nos países de língua oficial Portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas, também, noutros países Subsarianos.

Combinando conhecimento regional e força mundial, a ALTYS afiliou-se à NAIGlobal, uma multinacional líder em CRE. Na NAIGlobal, os escritórios trabalham em uníssono para prestar aos clientes um serviço excepcional.

About Us

ALTYS Real Estate Advisors is a new company with a vast experience.

Although it was recently created, it was branded as Colliers International for more than 10 years, keeping together managing team, staff, customer portfolio and market experience.

ALTYS already offers a comprehensive range of real estate services, but constantly seeks to expand that portfolio, accommodating global trends, while meeting the growing requirements of our clients.

ALTYS is based in Angola, where we are market leaders in advisory, valuation and research services. We have a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Subsaharan countries.

Bringing together regional expertise with global strength, ALTYS joined NAIGlobal, a leading global CRE firm. NAIGlobal offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their real estate needs.



A ALTYS tem uma experiência africana inigualável, com capacidade regional para desenvolver negócios imobiliários, em vários países.

A partir da sede em Angola, onde a ALTYS é líder de mercado em serviços de consultoria, avaliação e pesquisa, a ALTYS tem uma forte presença e um grande historial em países de língua oficial portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas também em outros países Subsarianos.

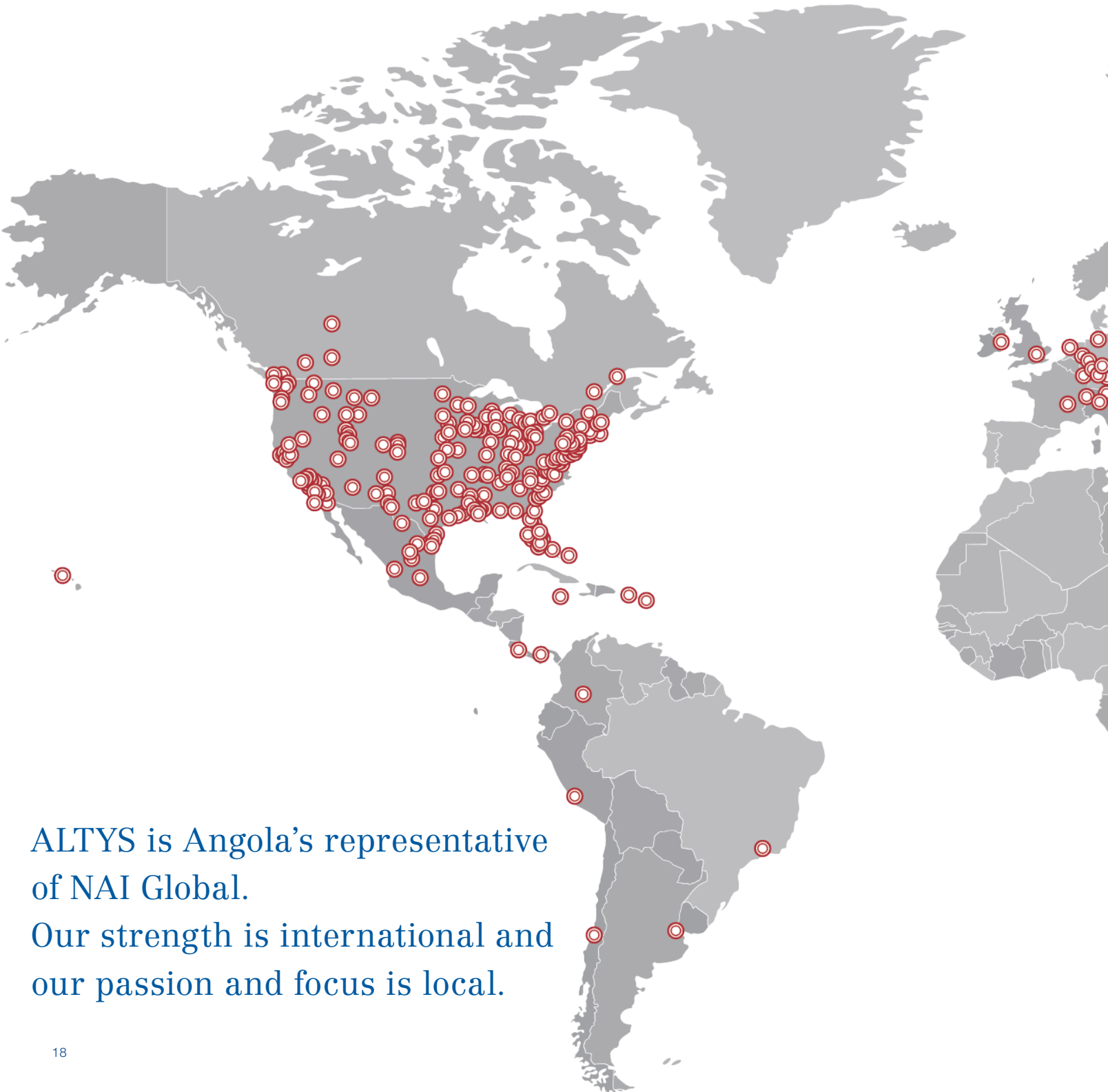
ALTYS has unparalleled African experience, with regional capability to develop real estate businesses, across several countries.

From the headquarters in Angola, where ALTYS is market leader in advisory, valuation and research services, ALTYS has a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Subsaharan countries.



with your
business
everywhere
in Africa

Global strength built on local leadership.

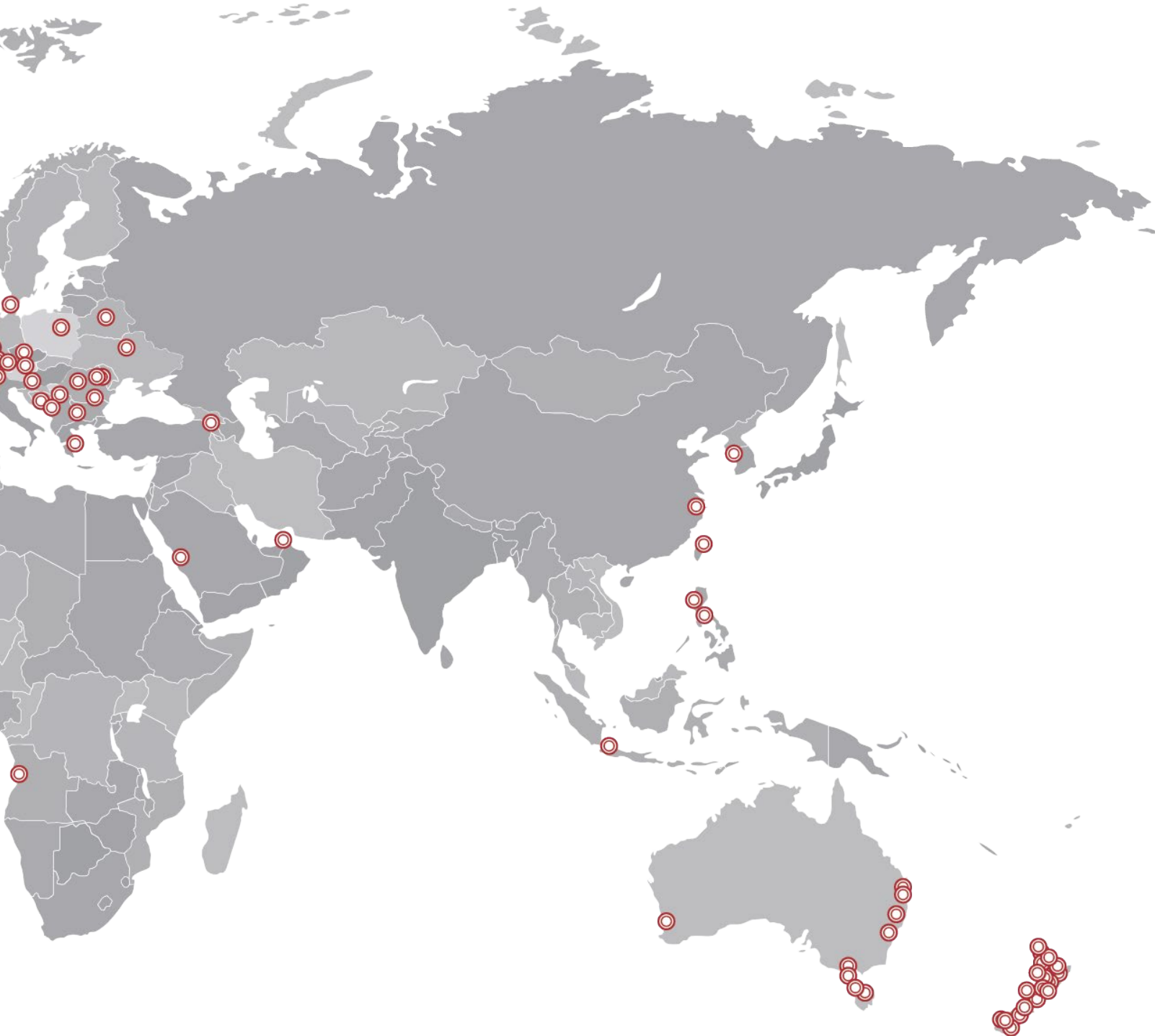


ALTYS is Angola's representative of NAI Global.

Our strength is international and our passion and focus is local.

ALTYS is a market leader in real estate services company providing a comprehensive range of professional services. ALTYS is a new company with a long experience, having been integrated in a global real estate services platform, for more than 10 years. ALTYS provides global real estate services at local and regional level and at international standard quality.

NAI Global is a leading global CRE firm. NAI Global offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their commercial real estate needs.



Real Estate Services

Advisory

- Analysis
- Development Consulting
- Due Diligence
- Feasibility
- Financial Services
- Market Research
- Pre-Acquisition Research
- Strategic/Scenario
- Valuation

Agro-Business

Capital Markets

- Acquisitions & Dispositions
- Build-To-Suit & Redevelopment Services
- Flexible Working Policies
- Landlord Representation
- Process Engineering
- Tenant Representation
- Workplace Solutions

Corporate Solutions

Project Management

- Contractor Management
- Cost Control
- Key Performance Mapping
- Outsource & Procurement Management
- Project Management
- Project Planning
- Procurement
- Risk Management
- Team Selection & Appointment

Portfolio Management

- Acquisitions
- Asset Management
- Leasehold Management
- Disposals
- Lease Renewals
- Legal Briefing
- Planned Maintenance
- Relocations
- Rent Reviews

Personal. Global. Professional.

41 countries. 375 offices. 6,000 local market professionals.
All working in unison to provide clients with exceptional solutions.



geral@altys-africa.com
+244 923 420 934 | +244 947 729 439
+244 919 984 967 | +351 917 847 860

AVENIDA DE PORTUGAL, 18/20
ED. ORQUÍDEA PLAZA, 2º ANDAR, FRACÇÃO A
LUANDA
REPÚBLICA DE ANGOLA

ALTY S

REAL ESTATE ADVISORS

ALTYS-AFRICA.COM

NAIGlobal
naiglobal.com