



Asset Management Hotelero





Contribuimos al éxito de sus proyectos hoteleros



Asset management hotelero

Los mercados reconocen que evaluar el activo y la operación bajo el mismo prisma es a menudo algo incompatible. Los propietarios institucionales de activos hoteleros buscan cada vez más poder aplicar técnicas de supervisión de asset management a sus activos en propiedad y en arrendamiento con el fin de optimizar los retornos del capital invertido.

Los expertos en asset management hotelero actúan como representantes de la propiedad del hotel para asegurar que el activo se adquiera o se arriende en niveles de precio y rentas apropiados. Se monitoriza también que el activo esté siendo gestionado de forma adecuada y que se podrá sacar de balance a un precio determinado en el momento oportuno. La disciplina del hotel asset management consiste por tanto en un análisis de los procesos de negocio que busca identificar las estrategias más apropiadas para mejorarlos y llegar a los objetivos trazados del modo más eficiente posible.



Nuestra metodología de asset management

1. Medición de resultados financieros y operativos:

- Revisión de los resultados actuales vs. presupuesto e histórico
- Benchmarking frente a propiedades del set de competencia
- Monitorización de la captación de ingresos y control de costes
- Costes generados por la cadena hotelera hacia el propietario
- Seguimiento de la actividad de ventas y marketing
- Revisión de las encuestas de satisfacción de clientes y empleados
- Distribución por canales y de los costes de reserva por canal
- Contabilidad de la sociedad y de requisitos de working capital

2. Estudio del set de competidores que actúa en el mismo segmento que nuestro activo:

- Estudio de las tendencias de tarifas, ocupación y RevPAR
- Seguimiento de generadores de demanda claves por mercado
- Seguimiento de futuros entrantes en el mercado
- Planes de reformas y expansión en propiedades de la competencia
- Actividad de precios y distribución por parte del set de competidores



3. Monitorización del activo:

- Planta física del hotel y anticipación de los requisitos de capex
- Cumplimiento de normativa y legislación vigente
- Revisión de calidad y funcionalidad en sistemas de HVAC, PMS, telefonía, internet, video/TV, etc.
- Seguimiento presencial en su caso, de los intereses del propietario
- Revisión de todos los contratos que se lleven a cabo en nombre de la propiedad, especialmente aquellos referidos a alquileres
- Planes de reforma y ampliaciones en nombre del propietario
- Supervisión y aprobación de todas las pólizas de seguro contratadas
- Revisión de impuestos y gestión en caso de discrepancias

4. Supervisión de la elaboración de presupuestos:

- Negociación de las expectativas de la propiedad con el operador
- Revisión de los presupuestos, planes de marketing y de inversión en el contexto del mercado del momento y de los requisitos del cliente
- Coordinación de la revisión y aprobación del presupuesto en nombre de la propiedad



5. Asesoría en la estrategia de rotación de activos:

- Revisión anual de resultados en función de los objetivos iniciales de inversión
- Realización de una estimación de valor de mercado y evaluación de las estrategias alternativas existentes (inversión, reformas, posición neutral, desinversión, etc.)
- Seguimiento de la actividad de transacciones del mercado y últimas tendencias en financiación de activos

6. Supervisión del operador hotelero o franquicia:

- Asesoría en la búsqueda y selección de la cadena hotelera o franquicia
- Análisis y seguimiento del cumplimiento del contrato
- Control de desviaciones al cumplimiento del contrato
- Evaluación de la utilización de sistemas, CRS, comportamiento de la web y sus fortalezas y debilidades



Acerca de PHG Hotels & Resorts

PHG fue fundada en 2009 como alternativa personalizada y pragmática al servicio de consultoría genérica ofrecido hasta el momento por las grandes consultoras generalistas.

Quienes son nuestros clientes?

- Bancos y cajas
- Fondos de inversión
- Compañías de seguros
- Family offices
- Inversores particulares
- Grupos inmobiliarios y hoteleros
- Administraciones públicas
- Clubs deportivos



PHG Hotels & Resorts
Velázquez, 31 – 4º - Izq.
28001 Madrid
España
T: +34 91 056 92 11
E: phg@phgr.com
www.phgr.com