

PRESSMEDDELANDE 3e mars 2014

– Hotellbranschen behöver en ny avtalsstruktur!

Pandox VD menar att managementavtalen hämmar värdetillväxten

Pandox VD Anders Nissen går i en artikel på bolagets hemsida till angrepp mot internationella hotellbolag, så kallade brand companies. – Brand companies föredrar en avtalsstruktur som bromsar hotellfastighetens lönsamhet och värdetillväxt, säger han. Hotellfastighetsägare bör successivt fasa ut managementavtalen till förmån för incitamentsbaserade hyresavtal. Den 3e mars deltar Anders Nissen i en paneldebatt på hotellkonferensen IHIF i Berlin, där frågan kommer att diskuteras.

Traditionella managementavtal bygger på att fastighetsägaren uppdrar åt en operatör att driva hotellet mot en 'management fee', ofta en andel av hotellets försäljning. I vissa fall betalar fastighetsägaren utöver detta även ut en 'incentive fee' som baseras på hotellets resultat, men denna utgör i allmänhet en mindre del.

– Eftersom omsättningen styr operatörens förtjänst innebär avtalsstrukturen naturligtvis att operatören fokuserar på att maximera intäkterna, säger Anders Nissen. Frågor kring produktivitet och lönsamhet hamnar i skymundan, något som går stick i stäv med fastighetsägarens intressen då produktivitet och lönsamhet är de viktigaste kriterierna för värdetillväxt i en hotellfastighet.

Kännetecknande för managementavtal är även att fastighetsägaren står för alla investeringar i fastigheten. Fastighetsägaren befinner sig i situationen att både svara för verksamhet och samtliga investeringar, medan operatören – som kontrollerar värdekedjan – delar uppsidan, men inte har del i vare sig risk eller investeringar. Lösningen är, enligt Anders Nissen, incitamentsbaserade hyresavtal. Den hyra operatören betalar baseras på rörelsens omsättning, och kostnader för investeringar och produktutveckling fördelas på ett sätt som skapar gemensamma drivkrafter.

– Avtalsformen ger incitament för operatören att öka lönsamheten genom att öka intäkter, minska kostnader och satsa på långsiktiga investeringar i produkten, säger han. Parterna delar både på upp- och nedsida där kapital, potential och risk är i rimlig balans mellan parterna.

Läs hela artikeln på Pandox hemsida: www.pandox.se.

För ytterligare information:

Anders Nissen

VD, Pandox AB (publ)

+46 8 506 205 50

+46 708 46 02 02

anders.nissen@pandox.se

Pandox är en av Europas ledande aktörer på hotellfastighetsmarknaden rörande geografisk spridning, antal hotell, varunamn och storlek. I portföljen ingår 120 hotell samt ett kongresscenter, femton operativa verksamheter, med 25 000 rum belägna i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Belgien, Storbritannien, Schweiz, Bahamas och Kanada. Pandox hotell drivs i olika driftsformer under välkända varunamn som Scandic, Hilton, InterContinental, Hyatt, Radisson Blu, Crowne Plaza, Holiday Inn, Clarion, Comfort, Quality, Elite, First, Rica, Park Inn, Best Western, Rantasipi, Omena eller genom oberoende distributionskanaler. Pandox AB ägs av Eiendomsspar AS, CGS Holding AS och Helene Sundt AS.