

PRESSMEDDELANDE 17 september 2014

## – Hotellbranschen behöver en ny avtalsstruktur!

Pandox VD menar att managementavtalen hämmar värdetillväxten

**– Hotellfastighetsägare bör successivt fasa ut managementavtalen till förmån för incitamentsbaserade hyresavtal. Dagens ordning med managementavtal bromsar hotellfastighetens lönsamhet och värdetillväxt, säger Anders Nissen, VD för Pandox. Anders Nissen deltar i morgon, torsdag, i en paneldebatt på Hot.E (Hotel Investment Conference Europe) i London, där hotellfastighetsbranschens avtalsformer kommer att diskuteras.**

Traditionella managementavtal bygger på att fastighetsägaren uppdrar åt ett varumärke att driva hotellet mot en 'management fee', ofta som 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 omsättningens och distributionsstrategier styr varumärkenas vinst innebär avtalsstrukturen naturligtvis att bolagen fokuserar på att maximera intäkterna, säger Anders Nissen. Frågor kring produktivitet, lönsamhet och smarta investeringar hamnar i skymundan, något som går stick i stäv med fastighetsägarens intressen då dessa frågor 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 driva 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.

*Paneldebatten "A focus on the investors – leases" arrangeras på konferensen Hot.E torsdagen den 18 september, kl.12 i mötesrum The Money room, Jumeirah Carlton Towers, London.*

*Bilagd artikel: Management – ett hinder för hotellfastighetsägarens värdetillväxt.*

---

### För ytterligare information:

#### **Anders Nissen**

VD Pandox AB (publ)

+46 8 506 205 50

+46 708 46 02 02

anders.nissen@pandox.se

---