



**Servicios Técnicos y de Hospitalidad**

**Servicios de consultoría y gestión de hoteles**



## **SERVICIOS INTEGRADOS PARA LA INDUSTRIA DE LA HOSPITALIDAD**

Soluciones específicas	3
Nuestros Pilares	4

## **INVERSIÓN Y DESARROLLO**

Apoyo a los inversores y promotores	5
Búsqueda y selección de operadores de hotel	6
Desarrollo, inversión y arrendamiento de hoteles	7

## **CONSULTORÍA Y AUDITORÍA**

Planes de negocio, estudios de mercado y viabilidad	8
---	---

## **ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD**

Gestión de proyectos	9
Servicios de gestión de activos	10

## **ESTÁNDARES DE SERVICIO**

Nuestros valores son nuestras fortalezas	11
--	----

Nuestro equipo	12
----------------	----

Presente en todo el mundo, conectado localmente	13
---	----

Contacto   Aviso legal	14
------------------------	----

Servicios integrados para la industria de la hospitalidad

## SOLUCIONES ESPECÍFICAS PARA CADA ACTIVO Y PROYECTO

Ofrecemos nuestra experiencia y amplios conocimientos en las diferentes ramas del universo hotelero: inmobiliaria, inversiones hoteleras, operaciones, desarrollo de negocios y consultoría de construcción. Entregamos soluciones integrales para cada cliente, ajustadas a sus necesidades y analizadas teniendo en cuenta todos los escenarios.

Somos expertos globales en consultoría hotelera porque nuestros orígenes están en el sector hotelero. Estamos especializados en todos los aspectos legales y operativos relacionados con el cambio de uso, propiedad, inquilino u operador de un proyecto o activo hotelero. Las soluciones hoteleras que ofrecemos son únicas para cada proyecto y cada cliente. Nos mantenemos alejados del de soluciones estándar y proporcionamos servicios a medida para cada proyecto:

- **Enfoque individualizado y punto unico de contacto**
- **Competencia transversal en todos los campos, técnica, ingeniería, gestión de proyectos y activos, consultoría de hostelería**
- **Riqueza de experiencia en la planificación, creación y apoyo del negocio de la hospitalidad en todo el mundo**



**Oportunidades de inversión en hoteles**



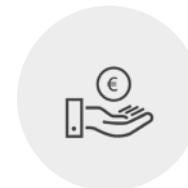
**Estudios de mercado y viabilidad**



**Asistencia técnica en la construcción y la renovación**



**Soluciones de gestión y selección de operadores**



**Gestión de activos y retorno de la inversión**



**Gestión y coordinación de proyectos**

## NUESTROS PILARES DE ACCIÓN



Proporcionamos valor añadido cubriendo todos los aspectos técnicos de la operación de un hotel. Un enfoque pragmático para el éxito de su proyecto hotelero.

### **INVERSIÓN Y DESARROLLO**

- Identificar las oportunidades de inversión, intermediación y financiación
- Identificar antecedentes y oportunidades de mercado y realizar estimación de costes e hipótesis financieras
- Planificación conceptual, análisis de inversión y búsqueda de operadores

### **CONSULTORÍA Y AUDITORÍA**

- Due-diligence técnica, financiera y de hospitalidad y presentación de informes consolidados
- Auditoría técnica de proyectos, estimaciones de inversiones de capital, estudios de montos, estudios de viabilidad arquitectónica, diseño interior y gestión de proyectos
- Negociación con inversores o bancos y metodología de negociación

### **GESTIÓN DE PROYECTOS Y ACTIVOS**

- Asistencia técnica en la construcción y servicios de hospitalidad previos a la apertura
- Servicios de gestión de proyectos en el nuevo desarrollo así como en la toma de control, reposicionamiento y renovaciones parciales
- Gestión de activos para mejorar la rentabilidad y maximizar el retorno de la inversión

Inversión y desarrollo

## APOYO A LOS INVERSORES Y PROMOTORES

La gestión de proyectos y construcciones se desarrolla teniendo en cuenta la perspectiva y las necesidades del cliente. Coordinamos los equipos y colaboradores en las fases de pre-construcción y/o adquisición con el fin de alcanzar los objetivos del proyecto del hotel en relación con los objetivos de costes y plazos, así como garantizar la calidad de la supervisión técnica.

El alcance de nuestros servicios incluye, pero no se limita a, las siguientes tareas:

- **Apoyo en el proceso de compra y venta**
- **Ejecución de la due-diligence**
- **Supervisión de la construcción de hoteles y proyectos de renovación**
- **Planificación conceptual**
- **Análisis de la inversión**
- **Formulación de la estrategia**
- **Proyectos de arquitectura y diseño**

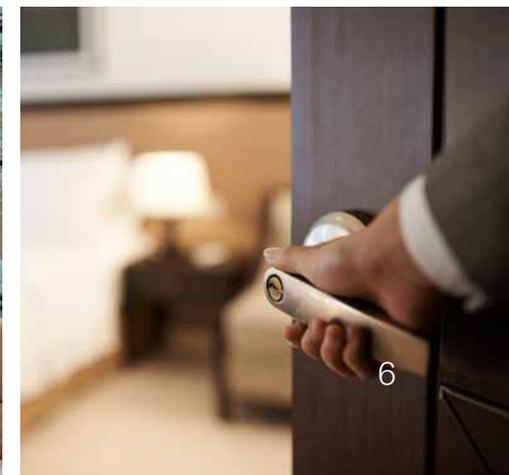
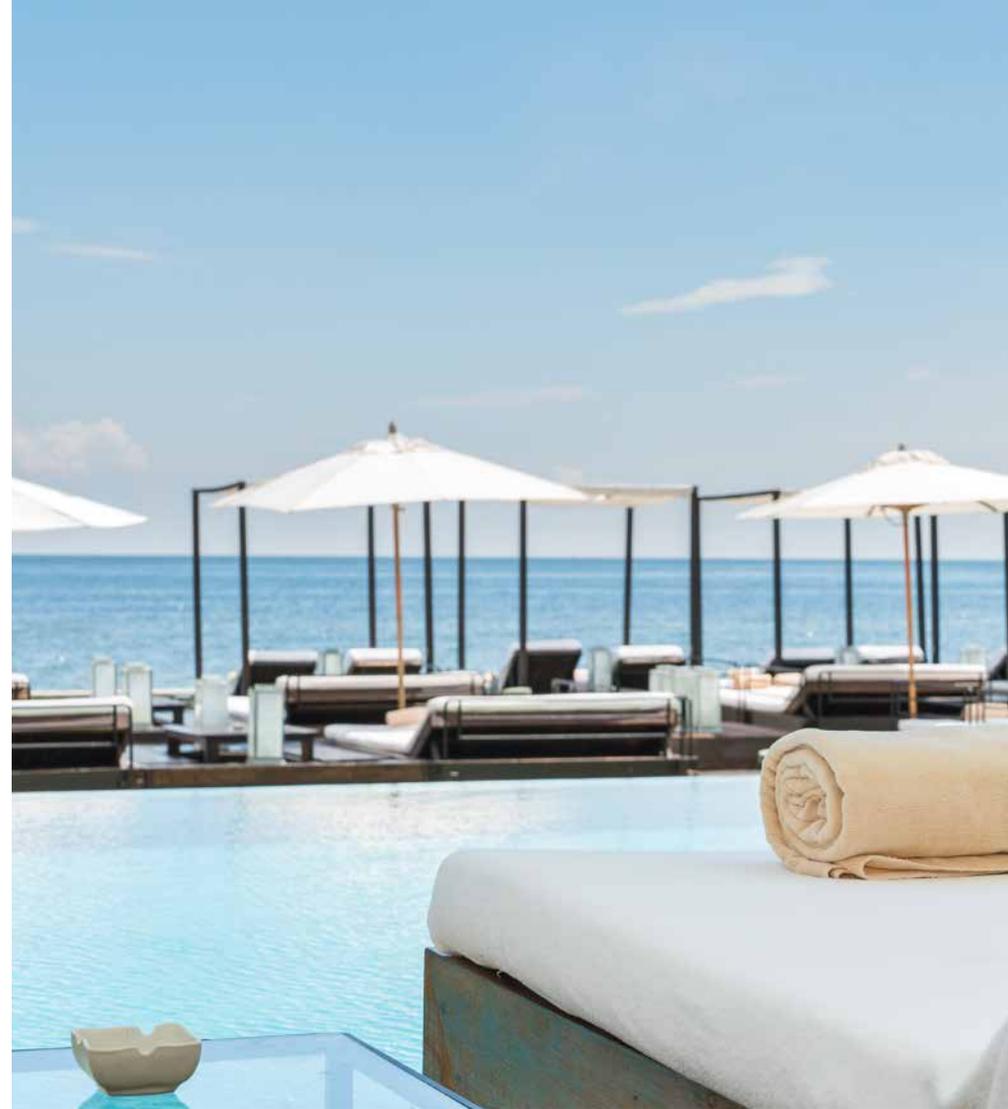


Inversión y desarrollo

## BÚSQUEDA Y SELECCIÓN DE OPERADORES DE HOTELES

Asesoramos a los clientes en la selección del operador más apropiado para cada propiedad. Hemos trabajado con o conocemos a la mayoría de los operadores hoteleros de España, Europa, Oriente Medio y Asia. Antes de crear nuestra empresa de consultoría hotelera, trabajamos para algunas de estas empresas y, por lo tanto, hemos obtenido un profundo conocimiento de los mercados.

- **Llevando a cabo metódicos procesos de selección para preseleccionar el operador más adecuado, el producto y los requisitos financieros (en régimen de alquiler, franquicia, gestión, etc.)**
- **Asesorando al cliente sobre los aspectos clave de la negociación del contrato**
- **Reducir al mínimo los costes de modificación de las normas de la marca o de posibles trabajos de renovación**
- **Asistencia en la negociación de los niveles de CAPEX requeridos**
- **Seguimiento de las garantías financieras pactadas**
- **Garantizando un proceso sin problemas hasta la apertura del hotel (en el caso de proyectos o reformas)**

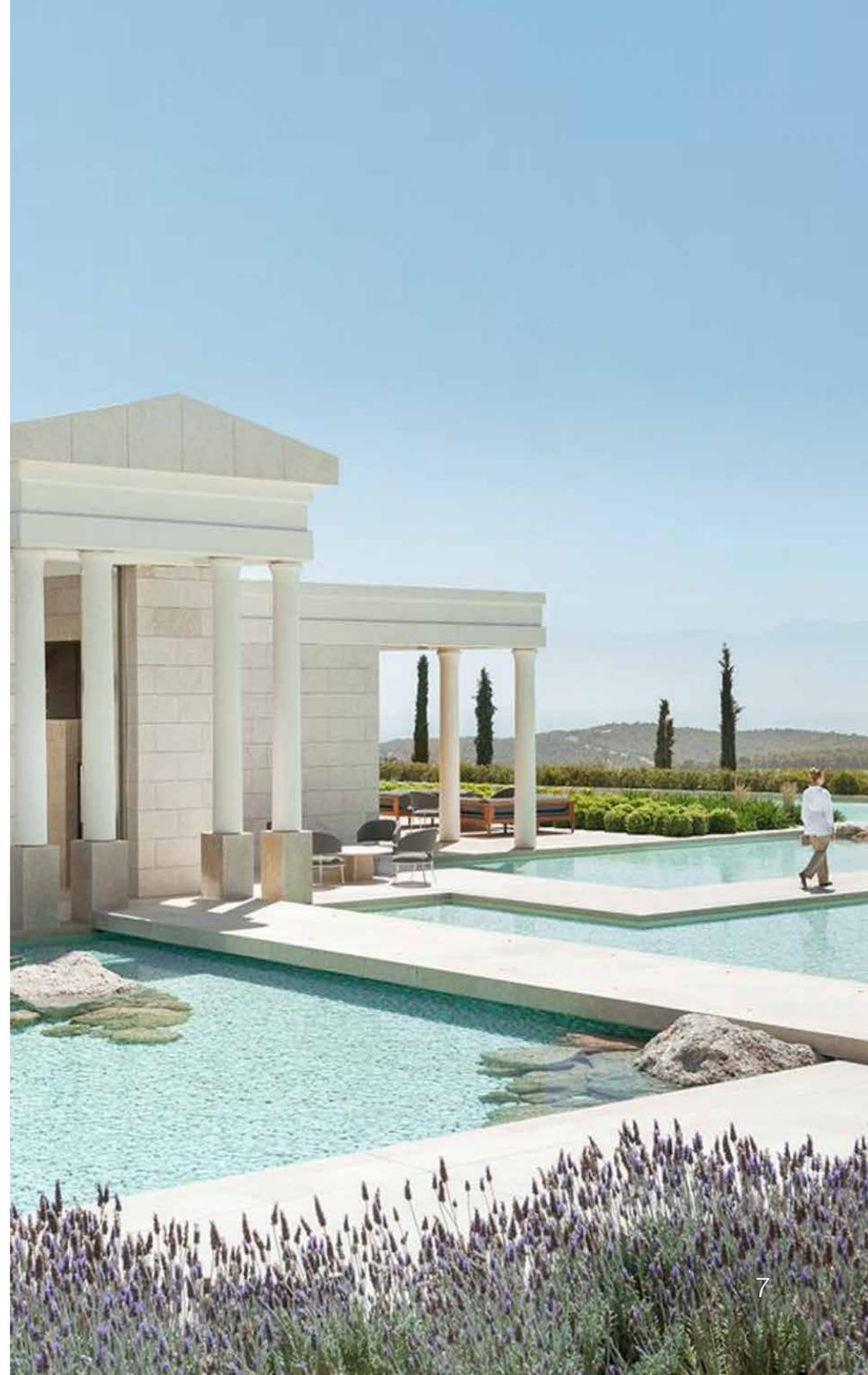


Inversión y desarrollo

## DESARROLLO, INVERSIÓN Y ARRENDAMIENTO DE HOTELES

Somos corredores pragmáticos expertos en hoteles, totalmente alineados con los intereses de nuestros clientes. Somos capaces de identificar oportunidades de inversión que cumplen con los requisitos específicos geográficos, de nivel de mercado y de rentabilidad del capital, y acelerar las metas y objetivos de desarrollo de nuestros clientes.

- **Trabajamos en mandatos para inversores y propietarios de hoteles. Apoyando a los grupos hoteleros en sus estrategias de expansión. Ejecutando todo tipo de transacciones hoteleras: hoteles, resorts, hostales, apartamentos turísticos, etc.**
- **Evaluando cualquier cambio potencial en el tipo o categoría de producto y ayudando en el cambio de permiso de uso para convertir edificios de oficinas o residenciales en hoteles**
- **Realizar estudios de due-diligence antes de la adquisición o el arrendamiento de un inmueble en las áreas financiera, legal, fiscal, técnica y laboral**
- **Ejecución de estudios preliminares de viabilidad y de mercado, elaboración de planes de negocios y previsiones financieras**
- **Asistir en los aspectos comerciales de la negociación del contrato, tanto relacionados con la propiedad como con la operación**
- **Minimizando el coste de la renovación o las actualizaciones de FF&E**



Consultoría y auditoría

## PLANES DE NEGOCIO, ESTUDIOS DE VIABILIDAD Y DE MERCADO

Evaluamos la viabilidad de los proyectos y las transacciones junto con el rendimiento en mercados específicos.

- Analizar la viabilidad financiera de nuevos desarrollos hoteleros y turísticos (hoteles, hostales, resorts, glamping, apartamentos turísticos, campos de golf, puertos deportivos, etc.
- Evaluar la adquisición o la dismisión de activos y proyectos hoteleros, o proyectar estimaciones de arrendamiento
- Llevar a cabo procesos completos de due-diligence (financiera, de gestión, de personal, de equipo, de cumplimiento de la normativa, de ventas y de marketing, etc.)
- Estudiar el rendimiento de los mercados o segmentos de mercado (zonas urbanas, destinos de ocio, regiones, países, segmentos de productos concretos, etc.)
- Comprobar la idoneidad de modelos alternativos de Real Estate para el ocio, como los condominios, clubes de vacaciones, propiedad fraccionada y clubes de destino
- Comprobar y ajustar la exactitud de los estudios de viabilidad realizados por otras empresas o instituciones



Administración de la propiedad

## GESTIÓN DE PROYECTOS

La gestión de proyectos y construcciones se desarrolla teniendo en cuenta la perspectiva y las necesidades del cliente. Coordinamos los equipos de contrato y de socios durante la fase de pre-construcción con el fin de alcanzar los objetivos del proyecto del hotel en relación con los objetivos de coste y plazos, así como garantizar la calidad de la supervisión técnica.

- **Ofertas y negociaciones**
- **Briefing de arquitectura y diseño**
- **Gestión y coordinación del diseño**
- **Supervisión de la construcción de hoteles y proyectos de renovación**
- **Gestión y coordinación de la construcción**
- **Gestión de adquisiciones e instalaciones de FF&E**
- **Gestión de la construcción hotelería y contratista general presupuesto / servicios de licitación**
- **Supervisión y selección del proceso de ofertas del contratista general**
- **Análisis del coste final del proyecto y cierre**
- **Evaluaciones posteriores a la apertura**
- **Listado de contratos en garantía**
- **Mantenimiento preventivo**

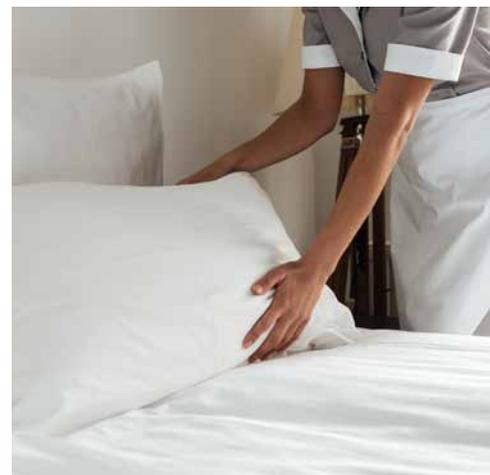
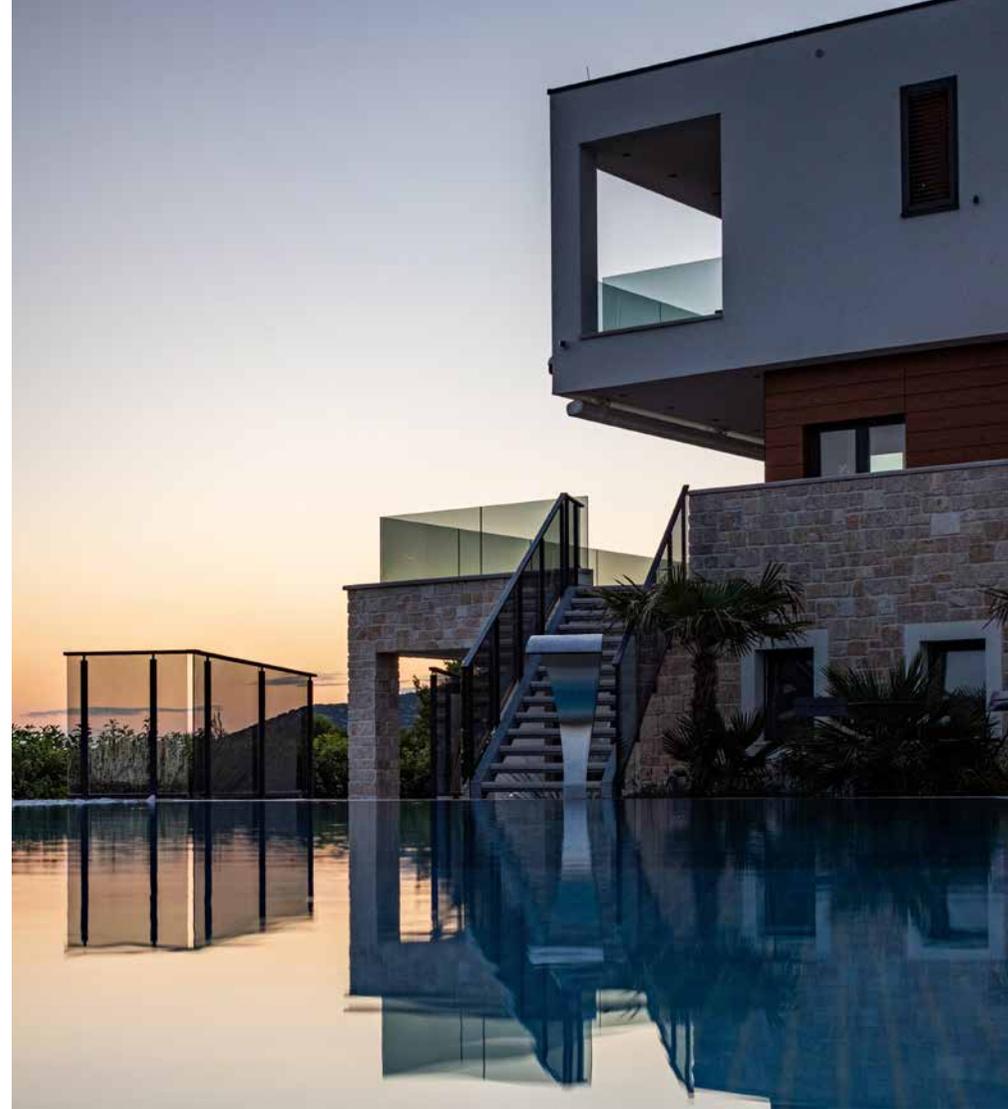


Administración de la propiedad

## SERVICIOS DE GESTIÓN DE ACTIVOS

Apoyamos a los propietarios de hoteles, bancos y fondos de inversión, durante toda la vida de sus activos hoteleros. Si es necesario, podemos actuar como mediadores expertos externos en disputas de interpretación de contratos. Supervisamos a los operadores hoteleros que gestionan los activos para asegurarnos de que obtenemos el mayor rendimiento posible y logramos un aumento satisfactorio del valor de los activos para el propietario:

- **Ejecutar un diagnóstico inicial de todas las áreas del hotel y su rendimiento competitivo**
- **Establecer un plan de acción para el desempeño del hotel en línea con nuestro cliente**
- **Ayudar en la negociación del presupuesto anual (gestión y CapEx) a niveles adecuados para el activo y su mercado**
- **Informar periódicamente a los propietarios sobre la evolución de los diversos departamentos del hotel, las áreas de oportunidad y las medidas correctivas recomendadas**
- **Asegurarse de que se alcance la estrategia comúnmente acordada entre la cadena de hoteles y el propietario del hotel**
- **Si es necesario, podemos proporcionar servicios de gestión provisional de hoteles para las propiedades (por lo general situaciones de deuda con los bancos, etc.)**



## NUESTROS VALORES SON NUESTRAS FORTALEZAS

# ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL



### EXPERIENCIA LOCAL CON EL CONOCIMIENTO GLOBAL

Proporcionamos una red mundial de profesionales y proyectos, y nos apoyamos en expertos locales para definir las necesidades del mercado y su aplicación.



### ENFOQUE INDIVIDUALIZADO

Cada proyecto tiene una esencia única y merece atención individual. Respetamos y mejoramos el carácter de cada propiedad y nos esforzamos por superar las expectativas del cliente.



### CALIDAD Y PLAZOS

Podemos apoyar cualquier proyecto con estándares de calidad sin iguales y nos esforzamos por la excelencia teniendo en cuenta los costes presupuestados y los plazos de finalización.

## NUESTRO EQUIPO



### **GIOVANNI B. MERELLO**

**Gerente de Consultoría Hotelera**

Giovanni Merello, especialista en consultoría hotelera, tiene 26 años de experiencia en la gestión de hoteles de lujo y ha dirigido varias aperturas de hoteles de lujo en todo el mundo



### **JANA FODOR**

**Director Comercial de Real Estate y Finanzas**

Jana Fodor tiene más de 10 años de experiencia en puestos de dirección en bancos privados como Coutts y C. Hoare & Co. en Londres, especializados en inversiones y financiación inmobiliaria.



### **RENE VAN MOOCK**

**Gerente de Real Estate Comerciales**

René van Moock comenzó su carrera en el sector turístico de las Islas Baleares y posteriormente trabajó para varios bancos españoles importantes. Antes de unirse a Engel & Völkers, fue director de la sucursal de Solvia, uno de los más importantes grupos inmobiliarios nacionales.

”

*Somos una empresa de asesoramiento hotelero de primera clase que ofrece servicios de gestión de activos hoteleros, gestión de hoteles y servicios de desarrollo sin igual en toda la región de EMEA. Nos especializamos en trabajar para los propietarios de hoteles e inversores para maximizar el rendimiento de sus inversiones. Nos enorgullecemos de añadir valor a todos nuestros clientes con nuestro pensamiento innovador y desafiando el status quo. Nuestro equipo tiene una amplia experiencia en operaciones hoteleras, planificación estratégica, gestión de activos, adquisición y desarrollo, y se centra en la construcción de relaciones a largo plazo y de valor añadido con nuestros clientes.*

“

**Giovanni B. Merello, Hotel Consulting**

PRESENTE EN TODO EL MUNDO, CONECTADO LOCALMENTE



**> 800 LOCALIDADES**

Más de 800 lugares ofrecen experiencia local, en todo el mundo

**> 30 PAÍSES**

Estamos presentes en más de 30 países en cuatro continentes

**> 12.000 EMPLEADOS**

Más de 12.000 personas en todo el mundo son parte de nuestra red

**> 819 M. DE EUROS**

En 2019, la comisión total de corretaje (neto) alcanzó los 819 millones de euros



## CONTACTO

Giovanni Merello

Tel: +34 692 039 153

Giovanni.Merello@engelvoelkers.com

## AVISO LEGAL

Engel & Völkers Mallorca Commercial

Tel: +34 971 676 836

MallorcaCommercial@engelvoelkers.com

[www.engelvoelkers.com/mallorca/mallorcacommercial](http://www.engelvoelkers.com/mallorca/mallorcacommercial)



## DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Esta presentación es un documento preliminar y sólo tiene por objeto la información general. Contiene información no vinculante y no puede sustituir la investigación detallada, el análisis o una consulta competente. La información y las opiniones contenidas en este documento proceden de fuentes públicas y privadas. A pesar de que este documento se ha elaborado sobre la base de los mejores conocimientos y tras una cuidadosa investigación, no se hace ni se hará ninguna declaración o garantía en relación con la exactitud o integridad de esta información. En particular, esta presentación no da cabida con todo detalle a los requisitos específicos de un caso concreto, ya que se trata más bien de un documento de carácter general. Los números, valoraciones iniciales y cuadros que figuran en este documento son preliminares y están destinados únicamente a fines de discusión. Por consiguiente, el uso de esta presentación es responsabilidad exclusiva del lector. Ni Engel Properties Invest S.L. ni ningún otro licenciatario de Engel Völkers son responsables de ninguna inexactitud contenida en este documento.