

EUROPEAN HOTEL CAPITAL

Investeren in hotels aantrekkelijk

Nu beleggen meer dan ooit een risico vormt en de onroerend goedmarkt zich in zwaar weer bevindt, zoeken investeerders en vermogensbeheerders naar aantrekkelijke alternatieven. Hotels bijvoorbeeld. European Hotel Capital (EHC) is een participatiemaatschappij die investeert in hotels in Europa. Zowel onroerend goed als exploitatie worden aangekocht. Het rendement is gebaseerd op de operationele hotel-cashflow.

De samenwerking tussen MD Hotel Investments, Willem-Jan van den Dijssel – oud-topman van Krasnapolsky Hotels en huidig bestuursvoorzitter van Newconomy – en het in corporate finance en beleggingsstrategie gespecialiseerde bedrijf First Dutch Capital (FDC) leidde medio vorig jaar tot het idee een hotelfonds op te zetten. Inmiddels is European Hotel Capital een feit. ‘Het is een ideaal moment om een dergelijk fonds te starten. Doordat verschillende beleggingsmarkten zijn ingestort, merken wij dat onder investeerders veel belangstelling is om te investeren in hotels. Niet verwonderlijk, want bij hotels valt een hoog rendement te halen. Extra aantrekkelijk is dat je ook meteen een groot stuk onroerend goed in je portefeuille hebt,’ zegt Léon Dijkstra, medeoprichter van MD Hotel Investments (MDHI). Dit uit de Eden Hotelgroep voortgekomen bedrijf is samen met FDC en Van den Dijssel verantwoordelijk voor het management van EHC.

Verbeterd

Het concept van het nieuwe fonds is helder. Middelgrote, centraal gelegen stadshotels in Europa worden aangekocht van familie-eigenaren of andere particulieren. Vervolgens worden de hotels verbeterd door middel van een renovatie- en “turnaround”-traject. Gedurende een periode van 5 jaar worden de hotels intensief geprofessionaliseerd op het gebied van yield management, productkwaliteit, efficiency en de cashflow-positie. Uiteindelijk is het de bedoeling de verbeterde hotels te verkopen aan (hotel) onroerend goedfondsen, hotelketens en overige exploitanten.

Van den Dijssel speelt in het geheel een prominente rol bij het investeren in en reorganiseren van de hotels. Voor de



Willem-Jan van den Dijssel

reorganisaties en het operationele management van de aan te kopen hotels werkt het fonds samen met HVS International als strategische partner.

Hoog rendement

Niet ieder hotel komt hiervoor in aanmerking. EHC richt zich op hotels (bij voorkeur merkloos) gelegen in stadscentra in Europa en beschikkend over een classificatie van drie tot vier sterren en 80 tot 200 kamers. Dijkstra: ‘Wij willen 75 miljoen euro ophalen om te gebruiken voor de investeringen. Daar is op dit moment meer dan 10 miljoen euro van binnen. We streven ernaar het hele bedrag nog vóór de zomer in het fonds te hebben.’

Voor investeerders zijn twee zaken van essentieel belang: het risico en het rendement. Investeerders vinden het vaak niet interessant om hun geld in een hotel te beleggen, vanwege de hoge risico’s die men loopt. Door gebruik te maken van de aanwezige kennis over hotelexploitaties, investeringsanalyses én tegelijkertijd de vinger aan de pols te houden bij de bedrijfsvoering van het hotel waarin wordt geïnvesteerd, wil EHC die risico’s tot aanvaardbare proporties terugbrengen.

‘MDHI heeft een eigen waarderingsmodel ontwikkeld, toegespitst op de hotellerie,’ zegt Dijkstra. ‘Dit combineren we met een algemeen model van het FDC, experts op het gebied van bedrijfseconomische waarderings. Hierdoor zijn we ervan overtuigd dat we een heel goed, betrouwbaar model in handen hebben.’ Met het rendement zit het volgens hem ook wel goed. ‘We gaan uit van 15 procent. Dat is geen nattevingerwerk, maar gebaseerd op wat in het recente verleden is gerealiseerd door Van den Dijssel en de Eden Hotelgroep.’

René van Vemde



Leon Dijkstra