

Asset Health Check: Diagnóstico de Valor y Rentabilidad

Más que una auditoría: una hoja de ruta para inversores y propietarios que buscan la máxima resiliencia patrimonial.

Bloque 1: Visión Estratégica y Desarrollo

- ¿Está el activo diseñado bajo una lógica de rentabilidad?** ¿La distribución de espacios (*Back-of-House*, SPA, zonas comunes) minimiza los costes operativos, o arrastra ineficiencias desde su origen?
- ¿Existe un Plan de Pre-apertura definido?** ¿Se han diseñado los manuales de procedimientos (SOPs) y la estructura operativa antes de la puesta en marcha para asegurar la excelencia desde el día uno?

Bloque 2: Eficiencia y Fugas de Capital

- Eficiencia del Margen GOP:** ¿Ha crecido su GOP porcentualmente por encima de la facturación en los últimos 2 años? (Si no, su estructura de costes está fuera de control). Hire crew (Camera, art, sound, wardrobe, makeup, etc.)
 - Optimización de Nómina:** ¿Representan sus costes de personal más del 35% sobre los ingresos totales? (Un ratio superior indica una ineficiencia operativa crítica).
 - Costo de Adquisición (Directo vs. OTA):** ¿Conoce el coste neto real de su distribución? Si su venta directa no crece, está financiando el crecimiento de terceros, no el suyo.
-

Bloque 3: Ingeniería del Activo y CAPEX

- Ciclo de Renovación:** ¿Se ha ejecutado un *Soft Renovation* en los últimos 5-7 años? (El mercado penaliza con un -15% de ADR los activos con mobiliario o tecnología obsoleta).
 - Auditoría Energética:** ¿Su factura de suministros supera el 6% de sus ingresos? (Un CAPEX técnico ineficiente resta valor directo al precio de venta final).
 - Optimización de M2:** ¿Tiene espacios con un rendimiento inferior al promedio? Esos metros cuadrados "muertos" destruyen su valoración.
-

Bloque 4: Gobernanza, Estructura y "Capital Markets"

- Blindaje de Propietario:** ¿Incluye su contrato una cláusula de *Performance Termination* ante incumplimientos financieros?
 - Estrategia de Capital:** ¿Es su estructura de capital (deuda, *leasing*, operador) óptima para una desinversión o refinanciación hoy mismo?
 - Transparencia:** ¿Tiene acceso a datos en tiempo real, o depende exclusivamente de informes mensuales del operador?
-

Bloque 5: Reputación y Valor de Salida

- Posicionamiento (RGI):** ¿Está su RGI por encima de 100 respecto a su *comp-set*? (Un RGI bajo indica que el mercado infravalora su activo).
 - Exit Strategy:** ¿Tiene un *Investment Memo* actualizado y listo para ser presentado a un inversor institucional en menos de 48 horas?
-

Análisis del Diagnóstico

15-18 "SÍ" - Excelencia Institucional: Su activo está optimizado. Es el momento perfecto para escalar la inversión, refinanciar o ejecutar una desinversión *off-market* con máximos múltiplos.

10-14 "SÍ" - Rendimiento en Riesgo: Existen ineficiencias estructurales erosionando su patrimonio. Cada mes sin actuar es capital perdido.

Menos de 10 "SÍ" - Situación Crítica: Requiere intervención de *Asset Management* inmediata para frenar la pérdida de valor y la obsolescencia.

Ya sea en la fase de desarrollo (Asset Planning), la gestión operativa o la ejecución de operaciones de Capital Markets, mi enfoque está diseñado para maximizar su rentabilidad y asegurar el éxito de su inversión. Si su diagnóstico ha revelado vulnerabilidades, no necesita un informe de cien páginas; necesita claridad inmediata.

