

Starwood Capital Group Un Groupe Hôtelier classique? Présentation



STARWOOD CAPITAL
UN GROUPE HÔTELIER CLASSIQUE ?
Présentation ESPI 25 / 04 /2007

Immobilier Touristique M. PINGON
Présentation effectuée
Présentation détaillée

Données complémentaires sur le groupe
Localisation des Hôtels

Starwood Capital Group Un Groupe Hôtelier classique? Présentation



Starwood Capital Group – Présentation Rapide

1 – Un groupe d'abord financier



Groupe financier diversifié reconnu pour sa compétence immobilière

The complex block features the **STARWOOD HOTELS & RESORTS WORLDWIDE** logo. Below it is a box containing logos for **STARWOOD VACATION OWNERSHIP**, **Sheraton**, **WESTIN**, **Le MERIDIEN**, **FOUR POINTS BY SHERATON**, **THE LUXURY COLLECTION**, and **ST. REGIS Hotels & Resorts**. Surrounding the central logo are images of a beach resort, a hotel interior, and a garden.

Starwood Hôtels & Resorts Worldwide est un groupe hôtelier fondé en 1993
Avec ses huit marques c'est un des grands groupes Hôtelier mondial

Starwood Capital Group – Présentation Rapide

2 – Un groupe particulièrement important et bien implanté

Sheraton	396	135859
Westin	131	54231
Four Points	126	21907
W	21	6014
Luxury Collection	48	4012
St.Regis	12	2243
Le méridien	123	32840
Autre	14	5306
Total	871	262412

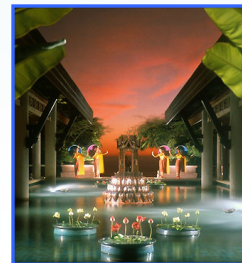
Le groupe contrôle

- 871 Hôtel
- 262 412 chambres

Bonne répartition géographique

- Implantation forte USA
- Croissance record en ASIE

Un groupe puissant en forte croissance



Starwood Capital Group – Présentation Rapide

3 – Typologie des Hôtels

Un groupe tourné essentiellement vers le luxe

Si le groupe possède 8 marques la typologie des hôtels est orientée autour de 6 marque



→ **Sheraton Hotels & Resorts** (Hôtel de luxe) est la plus grande marque de la compagnie. La chaîne attire une clientèle d'affaires et de loisirs.



→ **Westin** (Hôtel de luxe): le personnel est entièrement dévoué à ses clients. Ces derniers viennent pour se reposer



→ **ST régis** : Hôtel de très haut luxe et palace



→ **Le Méridien**: hôtel de très niveau de qualité qui reste classique et élégant.



→ **W Hôtel** : Hôtel design pour clientèle urbaine et jeune



→ **Four Points** : attire une clientèle de voyageur autonome à des prix abordables.



- **Un programme de fidélité attractif** en avant la puissance du groupe et la possibilité de bénéficier des avantages Starwood dans l'ensemble des Hôtels du groupe

Starwood Preferred Guest (R) ("SPG") est fort de plus de 19 millions de membres et depuis son application en 1999



- **Des sites Internet innovants** promouvant l'image d'un groupe et permettant de réserver en ligne très facilement.

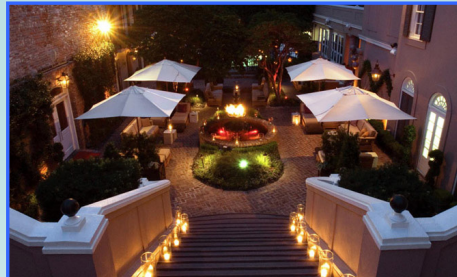
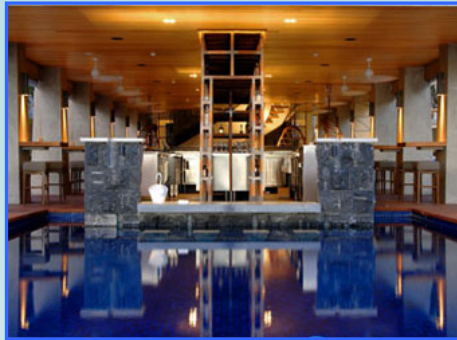
Une description de chacun des Hotels du groupe est présente sur le site
Aujourd'hui près de 760 millions de \$ de réservation via les sites internet

- **Des services mis en commun spécifiques pour le développer de nouveaux hôtels**

- Services financiers et juridiques
- Un centre de ressources pour les futurs franchisés et développeurs
- Puissance d'investissement de Starwood capital

Starwood Capital Group – Présentation Rapide

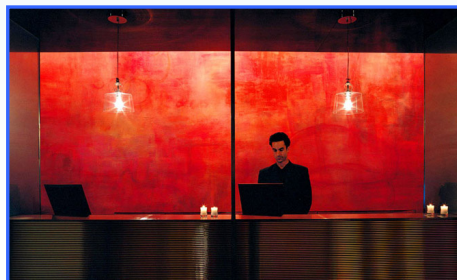
5 – Présence significative sur la totalité des marchés



→ Les hôtels et complexes des propriétés de luxe de la société **sont très bien répartis à travers le monde.**



→ Ces hôtels et complexes sont **pour la plupart situés au sein de grandes villes et zones de vacances** qui, selon la Direction, ont démontré avec le temps leur importance en soutenant une demande forte pour des hôtels et complexes de luxe et de haut de gamme, dans lesquelles le développement hôtelier est limité et où l'exploitation de tels sites est relativement coûteux.

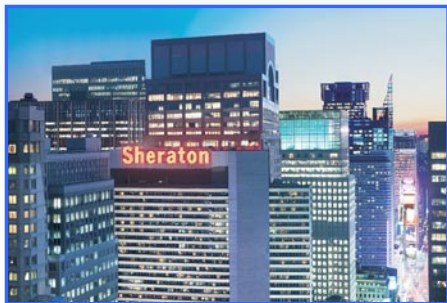


Starwood Capital Group – Présentation Rapide

6 – SHERATON et Four Points

- ➔ La marque phare de Starwood avec près de 450 Hôtels
 - ➔ Marque extrêmement connue avec implantation mondiale
- ➔ En 1995 développement de Four Points par Starwood
 - ➔ Réalisé à partir du concept Sheraton avec les différences suivantes

Four Points by Sheraton	Hôtels Sheraton
Excellents tarifs	Plus grands, en général
Toutes les prestations de base, avec un brin de fantaisie.	Service de chasseur.
Bouteilles d'eau gratuites dans les chambres. Accès Internet haut débit gratuit. Accès gratuit aux salles de sport.	Un plus grand espace de réunions.
Certains trouvent nos hôtels plus jolis. (Mais ne le dites pas à Sheraton.)	Niveau Club et salons Club
	Comprennent souvent davantage de restaurants et boutiques de souvenirs.



→ Ce sont deux des marques grand luxe du groupe

→ Ces marques représentent près de 50 Hôtels et complexes de très grand luxe



→ **Luxury Collection Hotels**

→ Ce groupe regroupe des hôtels d'exception réservés à une clientèle d'élite.

- St Regis est une déclinaison de la marque luxury collections hotels.
- Ils sont la figure de proue de la marque avec 14 hôtels d'exception dans les quartiers les plus prestigieux (Londres, Rome, Bora Bora, Shanghai)
- Ces hôtels permettent autant les réunions d'affaires, banquets que la détente pure et simple avec des services exceptionnels.

→ Chaîne de grand luxe acquise par le groupe

- Fondée en 1972, elle a été achetée par Starwood en 2005.
- Ce groupe hôtelier de luxe est présent dans 50 pays avec 120 établissements.
- La chaîne propose des chambres d'hôtels mais aussi complexes et offres de vacances dont certaines en *Time Share* et en copropriété.
- Nombreuses destination de rêves comme Bora Bora ou les Fidji



→ La chaîne W

- Des réhabilitations d'anciens hôtels Westin
- Privilégie le design et vise une clientèle urbaine
- Propose aussi des destinations de rêves



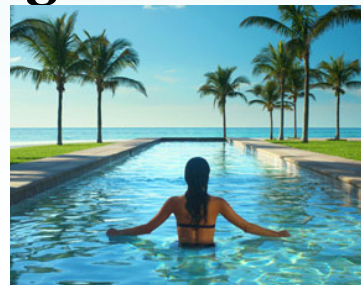
→ Développement de nouveaux concepts

- A Loft (Design à partir d'un projet de second life...)
- Four Elements (HQE)



→ Création de nouvelles segmentations

- SPA Collection
- Honeymoon Collection



Une invitation au voyage.....



...En attendant les vacances

Starwood Capital Group Un Groupe Hôtelier classique? Présentation détaillée





- **SCG est une société privée de gestion d'investissements** qui opère dans le secteur immobilier pour ses partenaires institutionnels et privés. Créée en 1991, SCG est une des sociétés d'investissement les plus dynamiques des Etats-Unis.
- **En 2005, elle a développé un portefeuille très diversifié qui représente plus de 9 milliards US\$ de biens immobiliers.** Durant les quatorze dernières années, Starwood a conclu (ou joué un rôle de conseil sur) plus de 300 transactions allant de 1 million US\$ à 14,6 milliards US\$ et s'est intéressé de manière égale aux lots résidentiels, aux appartements en copropriété, aux hôtels, aux bureaux, aux surfaces de vente et aux espaces industriels, au golf à aux terrains dédiés aux activités de loisir.
- Starwood Capital Group a piloté la création et le développement de plusieurs entreprises leaders sur leur marché, dont iStar Financial (NYSE : SFI), l'entreprise cotée spécialisée dans le financement de prêts immobiliers hypothécaires, de prêts mezzanine et de baux immobiliers, **et Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.**

Un groupe financier spécialisé en Immobilier et reconnu pour sa compétence immobilière



- ➔ **Starwood Hôtels & Resorts Worldwide** est un groupe hôtelier américain fondé en 1993
- ➔ C'est un des plus importants groupes hôteliers et de loisir dans le monde avec plus de **850 sites dans plus de 95 pays et 145 000 salariés** dans les sites qu'il possède ou gère.
- ➔ un des créateurs et des premiers opérateurs sur le marché des résidences hôtelières de luxe spécialisées dans la formule "*temps partagé*".
- ➔ **Doté de marques renommées au niveau international**, Starwood est un acteur intégré, à la fois **propriétaire, gestionnaire et franchiseur d'hôtels**, parmi lesquels:



Starwood Capital Group – Présentation Détaillée

3 – Typologie des Hôtels



➔ **Sheraton Hotels & Resorts** (Hôtel de luxe) est la plus grande marque de la compagnie. La chaîne attire une clientèle d'affaires et de loisirs dans une ambiance chaleureuse et un immense confort.



➔ **Westin** (Hôtel de luxe): le personnel est entièrement dévoué à ses clients. Ces derniers viennent pour se reposer



➔ **ST régis** : Hôtel de très haut luxe et palace



➔ **Le Méridien**: hôtel de très niveau de qualité qui met en avant une ambiance conviviale et reste classique et élégant.



➔ **W Hôtel** :



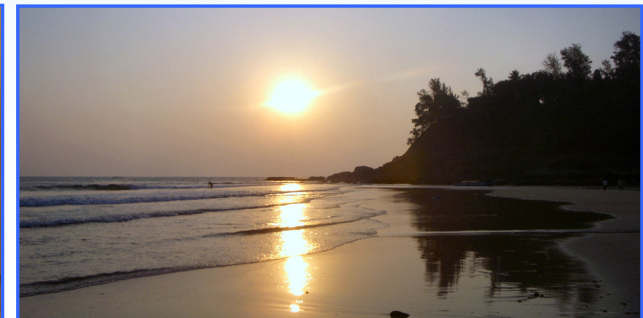
➔ **Four Points** : attire une clientèle de voyageur autonome à des prix abordables.



➔ **The luxury collection**: prestigieux hôtel visant une typologie de clientèle haut de gamme

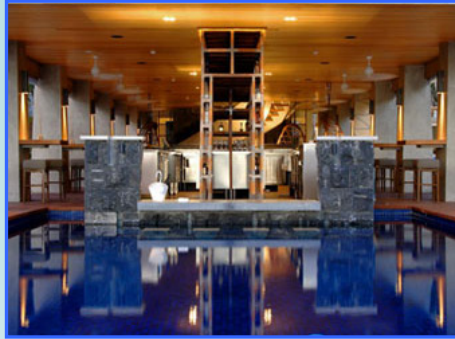


- ➔ Starwood détient une position dominante sur les marchés du monde entier grâce à **une excellente répartition internationale, associée à des marques fortes et reconnues.**
- ➔ **Les marques de luxe et de haut de gamme de Starwood continuent à prendre des parts de marché** sur ses concurrents en obtenant de nouveaux clients grâce à sa politique agressive et de fidélisation des voyageurs les plus actifs du monde.
- ➔ Pour la deuxième année consécutive, **Starwood a été nommée "Meilleur groupe hôtelier au monde"** au World Travel Awards et a été désigné comme "Meilleure société hôtelière mondiale" par le Global Finance magazine.





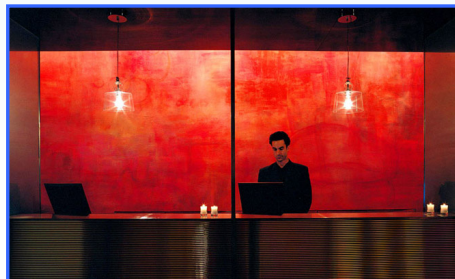
- **Starwood Preferred Guest (R) ("SPG")** est fort de plus de 19 millions de membres et depuis son application en 1999
- **SPG a été récompensé comme le Meilleur service à la clientèle**, le Meilleur site Internet, le Meilleur programme d'élite, les Meilleures primes de fidélité et le Meilleur bulletin d'information.
- **SPG a mis en place le Premier programme de fidélisation du secteur hôtelier** avec une politique non restrictive sur les dates et sur la capacité ce qui permet à ses membres de séjourner où et quand ils le désirent.
- **SPG permet d'améliorer le rendement de retour des clients satisfaits** obtenu grâce aux nombreux avantages offerts pour des séjours fréquents et aux achats de vacances en propriété, rapportant des points permettant des séjours gratuits en hôtels et bien d'autres avantages, **ou encore grâce aux miles aériens offerts pour l'ensemble des 32 programmes aériens participants.**



➔ Les hôtels et complexes des propriétés de luxe de la société **sont très bien répartis à travers le monde.**



➔ Ces hôtels et complexes sont **pour la plupart situés au sein de grandes villes et zones de vacances** qui, selon la Direction, ont démontré avec le temps leur importance en soutenant une demande forte pour des hôtels et complexes de luxe et de haut de gamme, dans lesquelles le développement hôtelier est limité et où l'exploitation de tels sites est relativement coûteux.





→ Starwood dirige **un groupe diversifié et de renom composé d'établissements** hôteliers répartis à travers le monde. Ils sont parmi les hôtels phares du secteur et sont les mieux placés pour offrir la meilleure qualité et le meilleur service.

→ Les établissements du groupe Starwood sont régulièrement désignés par les lecteurs du *Condé Nast Traveler* comme ce qui se fait de mieux, ces lecteurs représentant la catégorie de voyageurs la plus raffinée et distinguée au monde. Le *Condé Nast Traveler* Magazine de novembre 2003 a cité neuf établissements Starwood dans la catégorie "Meilleurs au monde", le *Westin Turnberry* en Ecosse étant classé premier parmi les complexes européens. De plus, le *Condé Nast Traveler Magazine* de janvier 2004 a cité 55 établissements Starwood dans sa prestigieuse Liste Gold et sa Liste Gold de réserve, plus que tout autre société hôtelière.



→ En tant que société hôtelière et de loisirs parmi les plus importantes au monde et **concentrant son activité sur le marché de l'hébergement de luxe et de haut de gamme avec une proposition de gamme complète de services**, Starwood a l'envergure pour soutenir son activité de commercialisation et de réservations.

→ La Société estime que son importance lui permettra de **réduire ses frais de fonctionnement grâce aux économies d'échelle sur l'achat d'assurances**, d'énergie, de télécommunications, de technologies, d'avantages sociaux, de boissons et de nourriture, d'ameublement, des accessoires et équipements et de fournitures d'exploitation.



→ **La diversité des marques, du niveau des parts de marchés, de l'origine des revenus et des localisations géographiques induira gains et profits** et renforcera la notoriété des marques mondiales de la société.



→ Alors que Starwood se focalise sur le marché du logement meublé et des propriétés de vacances de luxe, la Société appose un label de qualité à un service traiteur sur un ensemble différent de sous marché au sein même de ce marché Par exemple, **les hôtels St. Regis** répondent à la demande d'une **clientèle** d'hôtels et de complexes de haut gamme alors que les hôtels Four Points by Sheraton offrent des aménagements et services à des tarifs plus abordables.



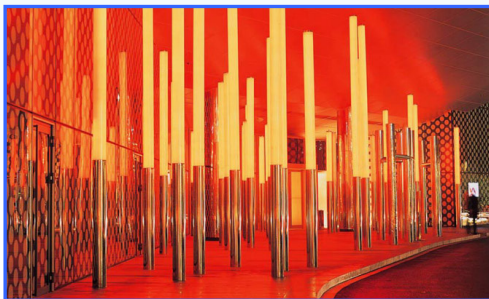
→ **Le fond de roulement de Starwood provient du marché de l'hôtellerie et des propriétés de vacances**, parmi lesquelles figurent l'exploitation et la gestion de ses propres hôtels et les redevances de franchise, et reste géographiquement diversifié grâce à ses activités à travers le monde.

→ Maximiser ses profits et son fond de roulement

- en développant la rentabilité de son portefeuille actuel ;
- en pratiquant l'acquisition sélective de parts dans des biens supplémentaires ;
- en augmentant le nombre de ses contrats de gestion d'hôtels et de franchises ;
- en faisant l'acquisition de propriétés de vacances et en vendant des PVC ;
- en augmentant au maximum de leur valeur les établissements qu'elle possède, y compris en se séparant d'hôtels de moindre importance et par la vente de biens primés à des prix particulièrement élevés.

→ **La société envisage d'atteindre ces objectifs en capitalisant ses actifs mondiaux, en se fondant sur sa large clientèle** et d'autres ressources ainsi qu'en profitant de sa capacité à réduire ses coûts. Les prévisions financières et l'établissement de notre stratégie sont devenues difficiles eu égard aux événements actuels et à la reprise économique en Amérique du Nord et en Europe, avec l'environnement politique et économique actuel en Amérique latine, au Moyen-Orient et dans d'autres parties du monde et leurs conséquences sur les voyages dans ces régions et dans les autres parties du monde





→ **Le secteur hôtelier est un secteur concurrentiel.** Celle-ci est généralement fondée sur la qualité et la nature des chambres, les infrastructures et services de restauration et de réunions, l'attraction qu'exercent leurs emplacements, la disponibilité du système mondial de distribution, des prix, la capacité à gagner et à échanger des points du programme de fidélité et sur d'autres facteurs. **Les établissements Starwood sont compétitifs vis-à-vis des autres hôtels et complexes de vacances,** en ce qui concerne les infrastructures appartenant à des locaux et des infrastructures appartenant à des chaînes nationales et internationales sur leurs propres marchés géographiques. **Les principaux concurrents de Starwood sont d'autres sociétés hôtelières,** des sociétés qui sont propriétaires (dont des hôtels appartenant à des sociétés de placement immobilier) et des marques nationales et internationales.

→ **Starwood se heurte à une vive concurrence en tant qu'exploitant et promoteur de vacances en propriété.** Certains concurrents sont des entreprises privées, tandis que nombreuses autres sont de grandes chaînes nationales et internationales qui possèdent et exploitent leurs propres hôtels, gèrent des hôtels pour le compte de tiers et développent et vendent des PVC, sous différentes marques directement concurrentes de celles de la société.

- **Obtention des données Starwood Capital**

- ➔ L'ensemble des données obtenues pour ces deux PowerPoint viennent essentiellement des différents sites Internet du groupe. Il faut bien évidemment, séparer le site Internet de la société mère qui reste avant tout financière et les sites internet en français et en anglais des marques du groupes.
- ➔ Chacun des sites à l'exception de A loft (qui reste encore en développement) propose des descriptif de chacun des hôtels avec de belles photos à l'appui.

- ➔ **Starwood Capital**

- www.starwoodcapital.com site de la société mère. Assez intéressant car montre que Starwood est avant tout un fond d'investissement spécialisé en immobilier et dont une partie des activités sont l'hôtellerie. Le site montre comment s'est déroulée la création de Starwood capital Hotel & Resort. On notera que la société, en plus de l'hôtellerie est aussi spécialisée dans la production d'énergie avec Starwood Energy Group ou Starwood research spécialisé dans les fonds technologiques à risques

→ Starwood Capital Hotel & Resort

- www.starwoodhotels.com site de la société qui regroupe l'ensemble des activités Hôtelières gérées par le groupe Starwood.
- Il est important de différencier le site qui s'adresse aux clients des Hôtels et qui met en avant l'idée de marque et surtout leur programme de fidélité qui s'appliquent à l'ensemble des hôtels du groupe.
- Il existe un lien qui s'adresse beaucoup plus aux investisseurs et qui détaille les différents bilans financiers du groupe. Il faut noter que l'on peut très bien investir dans Starwood Hotel & Resort Worldwide sans investir dans la société mère.
- A noter le lien avec un site spécifique pour le développement foncier Hôtelier.

→ Développement Starwood Hotel

- www.development.starwoodhotels.com
- Ce dernier est vraiment très bien fait il s'adresse en fait aux investisseurs et aux personnes souhaitant devenir franchisée de Starwood
- Il est intéressant de s'arrêter sur les projets types de développement qu'il propose pour quatre marques du groupe.
- On voit bien également que le groupe possède l'ensemble des compétences en interne (architectes, avocats, développeurs foncier) pour mener à bien l'ensemble de leurs programmes et ceux de leurs futurs franchisés. Ils leur proposent des services de « real estate planning » et notamment mettent à disposition leur important département de architecture construction et design.
- Ensuite plus classiquement on trouve les différents avantages de la marque notamment la publicité au travers de leurs sites Internet qui d'après eux génèrent près de 1 milliard de dollars de réservations par an
- **A noter un très intéressant lien sur leur *ressource center*.** A partir de ce site les franchisés de Starwood et les futurs franchisés peuvent avoir accès à des informations détaillées sur la façon d'aménager les Hôtels et des plans type pour chacune des marques du groupe.
- L'ensemble des brochures de développement pour chacune des marques au format adobe pdf sont disponibles sur le CD accompagnant ce document.