

IMMOBILIENKURZEXPOSÉ

ZUM VERKAUF

GRAND HOTEL „EUROPA *****“



Südtirolerplatz 2

A - 6020 Innsbruck-City

Dynamic GmbH, Immobilien ♦ Stegenbachstraße 35 ♦ 79232 March-Buchheim

Tel.: 07665/9471724 ♦ Fax: 07665/9472082 ♦ Mobil 0172/7684643

E-Mail: W.Woehr@Dynamic-Immobilien.de

Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Wolfgang S. Wöhrn

INVESTMENT SUMMARY

The "Grand Hotel Europa" - the only 5-star Hotel of Innsbruck.

This iconic hotel which was established in 1869 has been used as the first address in various Olympic Winter Games and also as the headquarters hotel for the UEFA EURO 2008.

The hotel features luxury Italian and Tyrolean finishing's and a comprehensive range of facilities to match the 5-star status of the hotel.

The Grand Hotel Europa in Innsbruck lies centrally within Europe offering quick access to many neighbouring cities such as Munich, Milan, Vienna and Zurich making this an ideal location for business and leisure travellers alike.

INVESTMENT OPPORTUNITY

- Niche 5* asset operating in a market with limited competition
- Planning permission to add 2-3 rooftop floors - Increasing key count from 117-154
- Enjoys prime city centre location close to transport links and local attractions
- Scope to increase the number of keys to allow for increased revenues
- **Aquisition unencumbered by management**



HOTEL FACILITIES & SERVICES

| | | |
|---------------------------|--|--|
| Age of hotel: | Established in 1869 | |
| Location of hotel: | Innsbruck city centre - directly opposite Innsbruck Rail Station | |
| Room breakdown: | 117 keys with 105 rooms and 12 suites and studios | |
| Condition: | In excellent condition following renovation in 2010 | |
| Tenure: | Freehold property | |
| Hotel Services: | <ul style="list-style-type: none"> - Sports bar, Europa Bar and Europa Stüberl dining - Fitness and wellness centre - Conference facilities - 24 hour room service - Business centre with internet access - Free WiFi internet access - Ski shuttle service | |
| Room Facilities: | <ul style="list-style-type: none"> - Tyrolean and Italian furnishings - Air-conditioning - Minibar and safe - Tea and coffee facilities - Bathrobes and toiletries | <ul style="list-style-type: none"> - VIP check-in / out - In-room breakfast - Daily newspapers - Flat screen TV - In-room Wi-Fi |



HOTEL DESCRIPTION

- Overview:**
- €15 million has been spent on renovation of the entire hotel
 - Renovation includes: rooms, public areas, technical upgrades, HVAC, telephone, sprinklers, piping and casing
- Lobby:**
- Brand new lobby - designed by
- Restaurant:**
- Europa Stüberl - built as rustic Tyrolean style restaurant in 1989.
 - In excellent condition and considered to be best restaurant in Innsbruck
- Restaurant Parlours:**
- The Tyrolean styled Alte Stube has 16 covers
 - The modern Weinstube provides the largest space with 50 seats.
 - The Andreas Hofer Stube has seating for 35
 - The Hubertus Stube 20 covers
 - The traditional Philippine Welser Stube has seating for 16



HOTEL DESCRIPTION

- Lifts:**
- Total of 3 guest elevators that have all been refinished
 - One elevator feeds the lower level - (Garage, and Spa Area)
- Room Floors:**
- Elegant and tasteful corridors that have been completely renovated
 - All rooms have - new floors and carpeting, energy efficient lighting, new sprinklers systems, dark hard wood doors, and keyless entry
- Meeting facilities:**
- Total of 7 meeting room configurations for 20 - 165 people
 - The Baroque Hall built by the architects of Bavarian King Ludwig II's Neuschwanstein Castle has a new terrace, inner courtyard and terrace
- Rooftop:**
- Planning and architectural renderings granted for two additional floors
 - Plans for 34 rooms as well as a 3rd rooftop for 2-3 suites at 100-120sqm
- Lower Level:**
- All technical, such as HVAC, telephone, wiring, piping and casing are new



ROOM LAYOUTS

| Room Type | Average Size |
|---------------|---------------------|
| Europa Room | 20-25m ² |
| Comfort Room | 24-28m ² |
| Superior Room | 29-36m ² |
| Studio | 37-42m ² |
| Europa Suite | 60m ² |



| Meeting Room | Area (m ²) | Theatre | Classroom | Banquet | U-Shape | Dinner |
|-----------------|------------------------|---------|-----------|---------|---------|--------|
| Baroque Hall | 162 | 200 | 110 | 144 | 46-78 | 48 |
| Europa Salon | 45 | 30 | 15 | 30 | 15 | 20 |
| Wedding Salon | 45 | 30 | 15 | 30 | 15 | 20 |
| Meinhard Hall | 90 | 60 | 40 | 60 | 24 | 30 |
| Theresien Salon | 44 | 40 | 20 | 32 | 20 | 24 |
| Adler Salon | 25 | 10 | 6 | 20 | - | 16 |
| Alte | 21 | 12 | 12 | 16 | - | 16 |

Conference facilities: Wi-Fi access, natural daylight, media equipment, concierge, interchangeable rooms and PA system.



LOCATION

The Grand Hotel Europa is located centrally in the city centre of Innsbruck, directly opposite the main train station - perfect as a base for both business and leisure guest visitation. The city itself remains a central hub in Europe with direct access to Munich, Salzburg, Zurich and Bozen all within 280km.

Not only a central gateway for many European cities, Innsbruck also offers an extensive range of attractions and events to boost its tourist appeal, which remains the biggest contributor to the cities GDP. Amongst the most common attractions is the historical architecture such as the Golden Roof, a range of museums and parks and of course a host of winter sports events and resorts. Below is a list of the key attractions and destinations in Innsbruck with their distance from the hotel:

| Destination / Attraction | Distance (km) |
|--------------------------|---------------|
| Innsbruck Rail Station | 0.1 km |
| Innsbruck Airport | 5.4 km |
| Nordketten Ski Lift | 2 km |
| 3 Golf Courses | within 15 km |
| 9 Ski Resorts | within 30km |



FINANCIAL STATEMENTS

HISTORICAL AND FORECAST ASSUMPTIONS

- Historical figures are provided by the owner
- Asset was converted from 110 to 117 rooms in 2012
- The 2nd table of forecast figures represent conversion of the asset from 117 keys to 154 keys
- ADR, Occupancy and RevPAR have been adjusted accordingly in line with the increase in keys
- Forecast figures provided by PFK Hotel Experts

Historical Statements

| | 2008 | 2008 | 2010 | 2011 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rooms | 92 | 63 | 96 | 110 |
| ADR(€) | 104 | 97 | 95 | 100 |
| RevPAR (€) | 54 | 61 | 63 | 66 |
| Occupancy (%) | 52 | 63 | 66 | 64 |
| Total Revenue (€) | 3,627 | 3,069 | 4,176 | 4,997 |
| Room Revenue (€) | 1,828 | 1,413 | 2,189 | 2,601 |







| | |
|----------------------|---|
| HINWEIS | <i>Das Hotel wird betreiberfrei übergeben.</i> |
| KAUFPREIS | € 28.500.000.- |
| COURTAGE | Wir berechnen dem Käufer ein Honorar in Höhe von 3 % des vereinbarten Kaufpreises/ zuzügl. der gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig am Tage der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, Seite 12 dieses Exposés, hin und bitten um Kenntnisnahme. |
| ZUR BEACHTUNG | Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Für diese hier gemachten Angaben kann keine Haftung übernommen werden, diese Angaben wurden von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Die Weitergabe der Angaben an Dritte, ohne schriftliche Zustimmung verpflichtet zum Schadensersatz und entbindet nicht der Provisionspflicht. |

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Angebote

Unsere Angebote beruhen auf uns erteilten Auskünfte und Informationen, auf deren Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung und Gewähr. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selber bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesen Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

3. Vorkenntnis

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich (innerhalb von 8 Werktagen) mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis bei Abschluß eines vermittelten oder möglichen Vorkenntnis bei Abschluß eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen. Schadensersatzansprüche in Höhe von EUR 100.000,- bleiben hiervon unberührt.

4. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird.

Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern das Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Werden aufgrund mündlicher oder schriftlicher Kauf- oder Mietzusagen Arbeiten veranlasst die zum Abschluß des Vermittlungsgeschäftes führen wie u.a. Erstellung von Kauf- oder Mietverträgen, Notartermine vereinbart etc. und der Kauf oder die Anmietung kommt aufgrund einer Absage nicht zustande, so berechnen wir 10% der entstandenen Maklerprovision als Bearbeitungsgebühr dem Absagenden.

5. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem zwischen uns abgeschlossenen Maklervertrag finden. Ebenso bestehen aus Folgegeschäfte, die sich durch Käufer/Mieter-Nennung ergeben, auch wenn das Erstgeschäft nicht zum Erfolg führte, Provisionsanspruch gegen Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter in der gesetzl. geregelten Frist.

6. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluß des Hauptvertrages fällig. Die Provision ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 4,5% p.a. über Bundesbankdiskont fällig.

Erfolgt der Vertragsabschluß ohne unsere Teilnahme, so sind Sie verpflichtet uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zur Berechnung des Provisionsanspruches zu erteilen.

Auf unser erstes Verlangen hin überlassen Sie uns eine einfache Vertragsabschrift.

7. Provisionssätze

Die nachstehend aufgeführten Provisionssätze sind mit dem Abschluß des Maklervertrages zwischen Ihnen und uns vereinbart und im Erfolgsfalle von Ihnen zu zahlen.

a) Kauf Bei Grundstücks/Immobilienkäufen errechnet von dem erzielten Gesamtkaufpreis und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Käufer.

b) Erbbaurecht Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom Grundstückswert und dem Wert vorhandener Aufbauten und Gebäude von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erbbaurechtserwerber.

c) Übertragung von Gesellschaftsrechten Bei Übertragung von Gesellschaftsrechten berechnet von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erwerber. Vertragswert im Sinne dieser Regelung ist der jeweilige Grundstückswert.

d) An- und Vorkaufsrecht Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Gesamtkaufpreis und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen 1% vom Erwerber.

e) Vermietung und Verpachtung Bei Mietverträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Nettomonatsmieten vom Mieter. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und mehr 3 % der 10 Jahres-Nettomiete vom Mieter. Bei Vereinbarung von Optionen hinsichtlich Fläche oder Laufzeit bzw. bei Vormietvereinbarungen unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit und von vorstehenden Provisionssätzen eine weitere Nettomonatsmiete vom Mieter. Bei einer Staffelmietregelung wird der Mittelmietertrag ermittelt und nach obiger Regelung die Provision berechnet.

f) Erwerb über Ausbietungsgarantie/Zwangsversteigerung Bei Eigentumsübertragung/Erwerb durch eine Ausbietungsgarantie/Zwangsversteigerung, errechnet von dem erzielten Zuschlagpreis von dem Wert bis EUR 10 Mio. 5%, von dem Wert über EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. 4% und von dem Wert über EUR 50 Mio. 3% vom Erwerber. Die vorstehend genannten Provisionssätze verstehen sich jeweils zzgl. Mehrwertsteuer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe.

8. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

9. Haftungsausschluß

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser wird nicht übernommen. In jedem Falle haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruchs spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Freiburg.

11. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Regelungen unserer allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle eventueller unwirksamer oder

DYNAMIC GMBH

IMMOBILIEN & GEBÄUDEMANAGEMENT

Stegenbachstraße 35
79232 March-Buchheim
Tel: 07665 / 9471724
Fax.: 07665 / 9472082
Info@Dynamic-Immobilien.de