

## INVESTORBUDGET (P&L) 01.02.2014

ALL FIGURES NET	2015	2016	2017	2018	2019	2020
rooms available	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
rooms sold	11.680	11.914	12.033	12.093	12.129	12.372
occupancy %	64,0%	65,3%	65,9%	66,3%	66,5%	67,8%
ARR (average room rate)	222,84 €	225,02 €	227,25 €	228,38 €	229,98 €	231,10 €

LOS PALMITOS YEAR 1-7	BUDGET	BUDGET	BUDGET	BUDGET	BUDGET	BUDGET
turn over rooms	2.602.757	2.680.840	2.734.457	2.761.801	2.789.419	2.859.155
turn over food	1.830.117	1.866.719	1.885.386	1.904.240	1.923.283	1.942.515
turn over beverage	527.033	537.573	542.949	548.379	553.862	559.401
turn over spa	682.243	695.888	702.847	709.875	716.974	724.144
turn over other income	260.276	265.481	268.136	270.817	273.526	276.261
total turn over	5.902.425	6.046.501	6.133.775	6.195.112	6.257.064	6.361.476
direct cost	1.049.426	1.067.067	1.077.737	1.088.515	1.099.400	1.110.394
gross income	4.852.999	4.979.435	5.056.037	5.106.598	5.157.664	5.251.082
gross income in %	82,2%	82,4%	82,4%	82,4%	82,4%	82,5%
staff costs	1.451.795	1.451.795	1.451.795	1.451.795	1.451.795	1.464.690
outourcing costs	0	0	0	0	0	0
total staff costs	24,6%	24,0%	23,7%	23,4%	23,2%	23,0%
energy costs	413.170	423.255	429.364	433.658	437.994	445.303
tax, insurances, dues	147.561	151.163	153.344	154.878	156.427	159.037
advertising costs	147.561	151.163	153.344	154.878	156.427	159.037
administration costs	354.146	362.790	368.026	371.707	375.424	381.689
repair & maintenance costs	206.585	211.628	214.682	216.829	218.997	222.652
total costs	1.269.021	1.299.998	1.318.762	1.331.949	1.345.269	1.367.717
gross operating profit (GOP)	2.132.183	2.227.642	2.285.481	2.322.854	2.360.600	2.418.675
rent	0	0	0	0	0	0
rent in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
maintenance costs building	100.000	100.000	100.000	120.000	120.000	130.000
financing & other costs	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
total costs	300.000	300.000	300.000	320.000	320.000	330.000
total operating & financing costs	4.070.242	4.118.859	4.148.294	4.192.259	4.216.463	4.272.801
other income	0	0	0	0	0	0
result before depreciation	1.832.183	1.927.642	1.985.481	2.002.854	2.040.600	2.088.675
depreciation	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667
NOP (net operating profit before tax)	1.665.516	1.760.976	1.818.815	1.836.187	1.873.934	1.922.008
repayments on top	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	275.556	
net result incl. additional repayments before tax	665.516	760.976	818.815	836.187	1.598.378	
NOP in%	28,2	29,1	29,7	29,6	29,9	30,2

## STATISTICS

STATISTICS	Y 1	Y 2	Y 3	Y 4	Y 5	Y 6
number of employees	59	59	59	59	59	59
days of operation	365	365	365	365	365	365
turn over per day	16,2	16,6	16,8	17,0	17,1	17,4
turn over per employee	100,0	102,5	104,0	105,0	106,1	107,8
average cost per employee / year	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,8
turn over per available room	323,4	331,3	336,1	339,5	342,9	348,6
REVPAR	142,6	146,9	149,8	151,3	152,8	156,7
turn over rooms per available room						
average selling price per room (including breakfast)	242,84	245,02	247,25	248,38	249,98	251,10
number of restaurant seats (Restaurant 80, terrace 30)	80	80	80	80	80	80
consumption cost food%	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
consumption cost beverage%	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
turn over per available seat / year	29,5	30,1	30,4	30,7	31,0	31,3
staff cost in %	24,6	24,0	23,7	23,4	23,2	23,0
direct costs in %	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5
maintenance costs in %	5,2	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

all figure x 1000

## INVESTITIONSBEDARF

Geschätzter Aufwand ca: € 1,3 bis € 1,6 Mio.

Der Betrag kann über Bankfinanzierung dargestellt werden. Der Eigentümer bietet eine 50% Beteiligung an der Objektgesellschaft für € 1,6 Mio an.



### \*\*\*\*\*Grand Hotel & Medical Spa Los Palmitos



Einzigartiges Hotelprojekt auf Gran Canaria

Objektvermittlung durch: GHM-Hotelkonzepte GmbH  
Tel: 0172-9126920 • a.guntermann@ghm-hotelkonzepte.de  
www.ghm-hotelkonzepte.de

## OBJEKT HISTORIE

Inmitten eines Naturschutzgebietes, oberhalb des Palmito Tals, gelegen und umgeben von einer subtropischen Parkanlage auf einem Areal von gut 30.000 qm liegt dieses Hotel, das wie eine private Residenz anmutet und doch nur 20 Minuten Fahrtzeit von den Stränden Maspalomas entfernt ist. In unmittelbarer Nähe zum Hotel befindet sich der Los Palmitos Vogelpark.

Das Hotel wurde 1978 eröffnet und bis 2007 sehr erfolgreich von Helga Masthoff, ehemalige Nr. 4 der Tennisweltrangliste und Ihrem Mann als exklusives vier Sterne Haus unter dem Namen:



## Helga Masthoff Park & Sport Hotel

sehr persönlich geführt. Es genoss insbesondere in Tenniskreisen einen exzellenten Ruf und erhielt zahlreiche Auszeichnungen.

2007 wurde das Hotel bei einem verheerenden Waldbrand in Mitleidenschaft gezogen. Hierbei brannte einer der fünf Gebäudekomplexe, in welchem sich die Rezeption, Gastronomie sowie drei Gästezimmer befanden aus. Das Gebäude selbst konnte erhalten werden. Die Statik des Gebäudes ist nicht beeinträchtigt. Seither steht das Hotel leer. Es wurde 2008 von einem spanischen Investor erworben und instand gehalten. Dieser plant nun mit unserer Unterstützung die komplette Renovierung der Hotelanlage und Etablierung als 5 Sterne Wellness und Beauty Hotel mit einem einzigartigen ganzheitlichen Konzept für Körper, Geist und Seele.

## OBJEKT DATEN



**Baujahr:** 1978  
**Grundstück:** 30.000 m<sup>2</sup>  
**Bebaute Fläche:** 3.200 m<sup>2</sup>  
**Umbauter Raum:** 9.000 m<sup>3</sup>  
**Gebäude:** 5  
**Zimmer:** 49  
**Doppel & Suiten:**  
**Restaurants:** 2  
**Bars:** 2

### Einrichtungen:

- ▶ 6 Tennisplätze
- ▶ Putting & Pitching Green
- ▶ Swimming pool
- ▶ Whirlpool
- ▶ Biothermalsauna
- ▶ Finnische Sauna
- ▶ Massage und Kosmetik

### Ausstattung:

- ▶ Gehobener vier Sterne Standard
- ▶ Aircondition

## PLANUNG

Aufgrund der einmaligen Lage des Objektes bietet sich die Realisierung eines 5 Sterne Hotel mit einem auf höchstem Niveau angelegten Beauty und Wellness Bereich an.

Hierbei soll ein ganzheitliches Vitalkonzept für Körper Geist und Seele in der angenehmen Atmosphäre eines diskret gelegenen Luxushotels realisiert werden. Das Hotel agiert künftig unter dem Namen:

### \*\*\*\*\*Grand Hotel & Medical Spa Los Palmitos

Neben Beauty und Wellness Anwendungen soll exklusiv auf Gran Canaria das erste „Rejuvenation Sanamander Center of excellence“ eingerichtet werden in welchem hautverjüngende Maßnahmen unter Verwendung von körpereigenen Stammzellen nach der Methode von Professor Augustinus Bader angeboten werden. Vorstellbar wären auch weitergehende kosmetische und medizinische Eingriffe nach der „Baderschen Methode“.

Die vorhandenen Sportanlagen sollen teilweise erhalten bleiben, jedoch ergänzt werden durch eine physiotherapeutische Abteilung mit großem Gym Bereich.

Die Gastronomie soll als sinnvolle Ergänzung der angebotenen Anwendungen ernährungsberatend dem Gast zur Seite stehen, aber auch kanarische und internationale Küche auf Sterne Niveau bieten.

Exklusive Rahmenprogramme zu Land und zu Wasser sollen das Angebot des Hotels abrunden.

Aufgrund der einmaligen klimatischen Bedingungen auf Gran Canaria bietet sich hier die Möglichkeit dieses ganzheitliche Medical- und Beauty Concept in einem vitalisierendem Klima ganzjährig anzubieten.



## HIGHLIGHTS DIESES OBJEKTES

- ▶ Bestandsimmobilie in einmaliger Lage
- ▶ Es werden keine weiteren Bauvorhaben am Standort mehr genehmigt.
- ▶ Überschaubarer Investitionsbedarf durch günstigen Kaufpreis von 50% der Eigentümergesellschaft für € 1,6 Mio
- ▶ Neubauten im Bereich der 5 Sterne Hotellerie werden mit mindestens € 200.000,00 pro Zimmer gerechnet.
- ▶ Einmaliges Medical-Vitalkonzept mit Exklusivrecht für: „Rejuvenation Sanamander Center of excellence“
- ▶ Betreibervertrag für Hotelmanagement kann durch langjährig im internationalen Markt tätige Gesellschaft gestellt werden.
- ▶ Angefügt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Hotelprojekt. Unter Berücksichtigung der eingesetzten Fremd- und Eigenmittel ergibt sich für einen Investor eine Rendite von 13,8 %
- ▶ Käuferprovision 5 % zzgl. MwSt