

Hill & Knowlton's Exclusive Swiss Associate

KNOBEL
CORPORATE
COMMUNICATIONS

Aber, das liebe Geld.

14. Oktober 2010

1000

INHALT

1. Wer soll das bezahlen?
2. Was haben wir zu bieten?
3. Was macht das Hotel attraktiv?
4. Wie kann Tschierschen-Praden profitieren?
5. Gibt's auch andere Standorte?
6. Was nun?

Wer soll das bezahlen?

/ccc

K

DAVON GEHEN WIR AUS ES BRAUCHT UMGEFÄHR 14 MIO. FR.



- Für ein 3*-Unique Hotel mit 146 Betten in:
- Auslastung: 55% ganzjährig
 - 16 Doppelzimmern und 13 Ferienwohnungen im Neubau
 - Umsatz: 2.87 Mio. Fr. (mit Restauration)
 - 10 Doppelzimmern und 10 Ferienwohnungen in den umgebauten Heuschobern
 - 18 Vollzeit-Arbeitsplätze
 - 4 Ferienwohnungen im Haus Central
 - mit Hotelrestaurant im Haus Central

DAVON GEHEN WIR AUS

IST DIE HÜRDE GENOMMEN, WINKEN VIELE VORTEILE



- Soviel Geld kann Tschierschen-Praden unmöglich aufbringen.
- Ein breiter Aktionärskreis ist dafür kaum zu finden.
- Die Banken sind bei Hotelfinanzierungen sehr zurückhaltend.
- Die BBT nehmen durch die neuen Hotelgäste rund 255'000 Fr. zusätzlich ein.
- Der Wert der Immobilien in Tschierschen steigt dank dem Hotel um rund 24 Mio. Fr.
- Der Steuerfuss von Tschierschen-Praden kann nachhaltig gesenkt werden.

DAVON GEHEN WIR AUS WAS WIR ZUM GELINGEN BRAUCHEN



– Wir brauchen jenen Investor, der bis zu 14 Mio. Fr. aufbringt.

– Wir brauchen eine Betreibergesellschaft, die das Hotel professionell führt.

Was haben wir zu bieten?

//cc

K

EIN ERSTKLASSIGER STANDORT IN EINEM BIJOU-WOHNORT UND -FERIENORT



- ab Chur in nur 10 km bequem erreichbar.
- Praktisch verkehrsfrei
- vorbildlich erhaltenes Dorfbild
- Walserdorf wie aus dem Bilderbuch – urig, romantisch und echt
- lebendig mit 220 Einwohnern
- gefragt als Zweitwohnsitz (223 Ferienwohnungen und Ferienhäuser)
- seit 1892 ein beliebter Ferienort
- Nachfrage nach Hotelzimmern übersteigt Angebot (v.a. im Winter) bei weitem
- Potenzial zur Ganzjahresdestination

EIN ERSTKLASSIGER STANDORT MITTEN IN EINEM LEBENDIGEN BERGDORF



- Erlebnishotel erstreckt sich über 8 Gebäude: Neubau, alte Heuschober und eine Dorfbeiz.
- mitten im urigen Dorfkern.
- Ortszentrum mit Dorfladen, Bazar, Coiffure, Sportgeschäft, drei Restaurants, Post, Verkehrsbüro, Dorfkirche und Postautohaltestelle

EIN ERSTKLASSIGER STANDORT IM SOMMER UND IM WINTER



- liegt am bekannten Schanfigger Höhenweg
- ein Traumziel für Biker
- abwechslungsreiches Spazier- und Wanderwegnetz
- mit Tennisplatz an schönster Lage
- Kinderspielplatz und Feuerstellen
- kunsthawkwerkliche Galerie und viele Feste
- sehenswerte Sägerei
- aktive Alpwirtschaft mit Käserei
- im Sommer direkt mit Arosa verbunden
- für Skifahrer, Snowboarder und Tourenskifahrer gleichermaßen geeignet
- sehr gut unterhaltene Pisten
- moderne 4er Sesselbahnen
- Snowpark und Natureisfeld
- anspruchsvolle Schlittelstrecke
- Schneewanderwege
- gepflegte Berghausgastronomie
- Gratisparkplatz und Gratisiskibus
- Dorftheater, Lotto, Konzerte

Was macht das Hotel attraktiv?

Wolke

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL FÜR URBANE EINZELPERSONEN UND FAMILIEN



- Es spricht Leute an, die aktive Erholung und sinnlichen Genuss in einer naturverbundenen Umgebung suchen und hier finden.
- Die Küche verwendet wo immer möglich regionale Lebensmittel aus biologischem Anbau.
- Kleine, feine Wellness-Oase im Neubau mit Saunalandschaft, Heubädern, Fitnessraum, Gymnastikstudio und Massagen.
- Der Bau selbst schont Ressourcen und achtet auf eine ausgeglichene Energiebilanz.
- Das Hotel ist umweltbewusst konzipiert.

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL KANN RASCH REALISIERT WERDEN ...



- weil alle Landeigentümer grundsätzlich dazu bereit sind, ihre Grundstücke abzugeben.
- weil eine Hotelbetriebsgesellschaft bereits reges Interesse zeigt.
- weil Gemeindevorstand, Verkehrsverein Tschierschen-Praden und Schanfigg Tourismus voll und ganz dahinter stehen.
- weil gute, bestehende Bausubstanz sinnvoll umgenutzt werden kann (Haus Central).

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL WIRD RENTIEREN



- Der Investor kann entweder 14.3 Mio. Fr. investieren und die ganze Hotelanlage als Alleineigentümer zusammen halten.
- Oder er kann die 27 Ferienwohnungen für rund 4.6 Mio. Fr. verkaufen und lediglich deren Bewirtschaftung übernehmen.
- In diesem Fall wirft das Hotel jährlich rund 720'000 Fr. ab (EBITDA).
- Ertragswert: 7.2 Mio. Fr.
- In diesem Fall wirft das Hotel jährlich gut 560'000 Fr. ab (EBITDA).
- Ertragswert: 5.6 Mio. Fr.

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL

DIE INVESTITION IM ÜBERBLICK

Anlage	Investition
Erwerb Grundstücke/Gebäude	1'090'000.-
Vorbereitung/Planungsarbeiten	200'000.-
Neubau Hotel	8'990'000.-
Umbau Heuschober zu Hotelzimmern/Wohnungen	1'830'000.-
Umbau Central OG/Ferienwohnungen	469'000.-
Umbau Central Restaurant/Küche	928'000.-
Umgebungsarbeiten	200'000.-
Baunebenkosten	65'000.-
Marktaufbaukosten	500'000.-
TOTAL INVESTITION	14'272'000.-

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL

AUFWAND UND ERTRAG IM ÜBERBLICK

	Ertrag
Beherbergung	1'872'000.-
Restauration	994'000.-
TOTAL ERTRAG	2'866'000.-
	Aufwand
Waren und Dienstleistungen	298'000.-
Personal/Geschäftsleitung	1'270'000.-
Übriger Betriebsaufwand	353'000.-
Unterhalt und Ersatz	226'000.-
TOTAL AUFWAND	2'147'000.-
EBITDA GESAMTBETRIEB	719'000.-

STREIA – EIN 3-STERN-UNIQUE ERLEBNISHOTEL

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Doppelzimmer	26
Betten in den Zimmern	52
Ferienwohnungen	27
Betten in den Wohnungen	94
TOTAL VERFÜGBARE BETTEN	146
Zimmerauslastung auf 365 Tage	55%

Wie kann Tschierschen-Praden
profitieren?

/ccc

K

EIN GEWINN FÜR TSCHIERTSCHEN-PRADEN AUF DER GANZEN LINIE



Tschiertschen erhält durch das Hotel Streia ...

- entscheidende Impulse für die weitere Entwicklung als attraktiver Ferienort.

Die Bergbahnen Tschiertschen erhalten ...

- die angestrebte Auslastung.

Das Skigebiet ...

- bleibt erhalten und ein einfacher Anschluss an die Lenzerheide kann an die Hand genommen werden.

- Zu den heutigen 64 Arbeitsplätzen kommen 18 weitere dazu.

- Die drohende Abwanderung kann gestoppt werden.

- Auch bereits bestehende Ferienwohnungen können vom Hotel Streia bewirtschaftet werden.

Gibt's auch andere Standorte?

/ccc

K

TOURISTISCHE ANSIEDLUNGSFLÄCHEN VIER WEITERE STANDORTE DENKBAR



- „Halda“, 34‘651 m²
 - „Panzlis“, 6‘051 m²
 - „Arfinas“, 55‘215 m²
 - „Unterdorf“, 952 m²
- sonnig, nahe Skipiste
 - sonnig, nahe Skischulplatz, Eisfeld
 - nahe Talstation Sesselbahn
 - steil, Dorfzone

Was nun?

/ccc

K

GUTE ERFOLGSAUSSICHTEN DER BESTMÖGLICHE ZEITPUNKT



- Aktien- und Obligationenanlagen sind derzeit wenig attraktiv.
- Immobilienanlagen mit interessanten Ertragsaussichten sind gefragter denn je.
- Es laufen Gespräche mit 14 denkbaren Investoren.
- Eine Hotelbetriebsgesellschaft zeigt sich an der Führung des Hotels interessiert.
- Es bestehen gute Aussichten, dass wir mit dem Erlebnishotel Streia bis Ende 2010 ein gutes Stück weiterkommen.

GUTE ERFOLGSAUSSICHTEN STREIA BRINGT TSCHIERTSCHEN WEITER



Vielen Dank für das Interesse!