

# A&O als Ihr Partner und Mieter *A&O as your partner and tenant*

Offen für neue Wege, gibt es drei Grundvarianten, für unser Wachstum und „Ihr A&O“

## 1. Übernehmen, Sanieren, Mieten

in München, Hamburg, Prag, Köln und Karlsruhe erfolgreich erprobt: A&O hat bestehende Hotels übernommen und mit folgenden Maßnahmen den Turnaround geschafft:

- bauliche Optimierung, durch Investition Hebung von Flächenpotentialen
- Branding, sprich ansprechendes Ambiente, einheitliches Aussehen von Häusern und Zimmern
- zentraler Vertrieb, durch unsere Zentrale ein gesteuerter Verkauf, zentrales Pricing, Bewerbung des Hauses insbesondere im Veranstaltermarkt
- Autoupdate Anbindung: die hauseigene Yield-, Lean- und Channelmanagement-Software zum voll automatisierten Vertrieb der Zimmer in allen relevanten Web-Buchungskanälen (ADS) online, mit automatischem Preis- und Verfügbarkeitsmanagement
- Zentralisierung der Bereiche Einkauf, F&B, Buchhaltung, IT, Controlling und Administration - dadurch Senkung der Personalquote

## 2. Bauen, Erhalten, Mieten

über 200.000 qm konvertierte Bürofläche in 2-Sterne Hotel- und 4-Sterne Hostelstandard sind hier unsere Erfahrung. Von der Planung, Antragstellung, Erwirkung der Genehmigung, dem schlüsselfertigen Umbau bis hin zum Betrieb sind wir Ihr Partner.

30 jährige Immobilienerfahrung und 15 Jahre Hotelbetriebserfahrung garantieren das **Double-Net-Sorglos-Paket**: wir kümmern uns während der Mietvertragslaufzeit um Gewährleistung, Wartung, Instandsetzung und Substanzerhalt der Gebäude nebst aller Um- und Einbauten.

Ein fairer und langjähriger Mietvertrag mit **Inflationsausgleich** aber ohne Risikoabwälzung des Hotelbetriebs auf den Immobilieneigentümer sichert die Investitionen für beide Seiten.

## 3. Lizenzieren, Vertreiben, Kontrollieren

In Prag schon praktiziert, steht A&O auch als Lizenzgeber zur Verfügung und lassen Hoteliers am Geschäftserfolg von A&O partizipieren.

„Die Zukunft gehört der Marke“ - dazu stellen wir einen hoch technisierten und optimierten Vertrieb und ein technisch ausgefeiltes Controlling zur Verfügung.

Eigene Programmierer, ein im Budget- und Student-Travelmarkt spezialisiertes Salesteam, eine effiziente Buchungszentrale und der straffe Einkauf einer Kette können auch Ihnen die Zukunft Ihres Hotelbetriebes langfristig sichern. Sowohl im Franchise als im Jointventure (Ausland) können Sie an Markt- und Kostenführerschaft partizipieren.

## 4. Flächen/Objektanforderung A&O HOTELS and HOSTELS

Wir suchen Objekte in:

- **gesamt West- / Südeuropa (GER, DK, IT, AT, BeNeLux, ESP, POR, HUN, PL, UK, CH, SWE, IRL)**
- Städte mit mindestens 750 TSD Hotel-ÜN p.a.,
- Fernbahnananschluß, Fernbusstopp, Unistandort
- Zentrumsnähe bzw Hbf-Nähe

## Gebäudeanforderungen:

- Bestandsobjekte (Büro, Lager, Hotel)
- Mindestens: 4.000 qm (Ausnahme: Ergänzungs-Standorte in A&O Bestandsdestinationen)
- Maximal: kein Limit (Stadtbezogen)
- Durchschnittlich: 8.000 qm
- Keine standardisierten Raumgrößen, flexibles Achsmaß
- Keine/geringe PKW-Parkplatzanforderungen
- Bushalt am Objekt sollte möglich sein
- Priorisiert zur Einzelnutzung (keine Drittmietler)
- Fußläufigkeit zum ÖPNV
- A&O erzeugt Lärmemissionen = A&O stört kein Verkehrslärm

## 5. Konditionen/ Wege der Anmietung:

### 5.1. Immobilie nur zum Kauf:

- A&O sucht Investor/Käufer

### 5.2. Rohimmobilie (Büro/Kasernen etc.) steht zur Vermittlung

- a) A&O mietet für 8,- bis 11,- € die als Hotel durch den Eigentümer nach Plänen von A&O fertig gestellte Immobilie, A&O investiert in Küchenausstattung und Inventar
- b) A&O erhält einen Umbaukostenzuschuss in Höhe von €800 (Inland) bis €1000 (Ausland) je qm (je nach Immobilie und Investitionsverteilung zw. Eigentümer und A&O) und stellt fertig. Dann Miete von x,- bis 11,-€ (ohne FF&E).

Bis jetzt haben wir über 200.000 qm Büro/Fabrikfläche in Hotel konvertiert. Dabei lagen die Durchschnittliche Investition (für Vollkonversion) zwischen € 800 und €1.000/qm

### 5.3. Betriebsfertiges Hotel zur Übernahme

- A&O mietet je nach Zustand/Lage für 8,- bis 11,- €

Alle Mietverträge werden über die Laufzeit indexiert (EZB-Index). Bauzeiten und Anlaufzeit sollten Mietfrei sein, wir übernehmen ausschließlich die Nebenkosten.

A&O übernimmt alle in die Nebenkosten anfallenden Verträge während der MV-Laufzeit (Versicherung, Wartung, Energie, Wasser, Bewachung etc.)

## Open for breaking new ground – there are three basic variants for our growth and „Your A&O“

### 1. Taking over, reorganising, renting

successfully tested in Munich, Hamburg, Prague, Cologne and Karlsruhe: A&O has taken over existing hotels and achieved the turnaround by the following measures:

- optimising construction due to investment, increase of potential area
- branding, i.e. attractive ambience, building and rooms are uniform in appearance
- central distribution, sale controlled by our central office, central pricing, particular engagement of our firm in organising events
- Auto update possibility: our own yield, lean, and channelmanagement software for fully automatic distribution of rooms in all relevant web booking channels - (ADS) online with automatic price and availability management
- central departments for purchasing, F&B, accounting, IT, controlling, and administration – that's why less personnel

### 2. Constructing, maintaining, renting

Our experience: more than 200,000 square metres of office space were converted into two-star-hotels and our-star-hostels.

We are your partner for planning, filing applications, obtaining permission, reconstruction ready for immediate occupancy up to the operation of the hotel. Our 30-year-experience in real estate and 15-year-experience in hotel operation guarantee the **double-net-care-free-package**: During the term of the tenancy agreement we are responsible for warranty, maintenance, repair and maintaining the real value of the buildings, including any and all reconstruction or installation work. A fair, true and long-term tenancy agreement **with inflationary compensation** but without shifting the risk of hotel operation to the owner of the real estate provides security for the investments of both parties.

## 3. Licensing, distributing, controlling

Already practised in Prague - A&O is also available as licensor and therefore hoteliers may have their share in the business success of A&O. „The Future belongs to the Trademark“ - In this connection we provide highly mechanised and optimised distribution and very sophisticated controlling. Our own programmers, a sales team specialised in budget- and students' travel market, an efficient booking centre and the group's purchase department experienced in obtaining quality goods and services at the lowest reasonable cost shall also be able to secure the future of your hotel on a long term basis. As a franchised firm or a Joint Venture (in foreign countries) you may derive benefit from our position of market leader and low cost leader.

## 4 .Area/Property requirements by A&O HOTELS and HOSTELS

We are looking for properties in:

- **whole of West- / Southeurope (GER, DK, IT, AT, BeNeLux, ESP, POR, HUN, PL, UK, CH, SWE, IRL)**
- City's with at least 750k o vernights p.a.
- Highwayconnection, bus station, uni location
- Central location or close to main station

### Object specifications:

- Objects-(Office, Warehouse, Hotel)
- Minimum size: 4,000 sqm (Exceptions: Exception: supplements locations in A&O inventory destinations)
- Maximum: No limit (city related)
- Average size: 8,000sqm
- No standardized room size, flexible room dimension's
- No/low Parking requirements
- Coach parking possible
- Prioritized for single use (no third party tenant)
- Walking distance to public transport
- A&O produces noise emissions = A&O does not disturb traffic noise

## 5. Conditions / Lease possibilities:

### 5.1. The object is only offered for sale:

A&O looks for an investor / buyer

### 5.2. The is offered for lease:

- a) A&O will rent the object between € 8,- and € 11,- per assignable square meter a month for a, according to our plans, converted hotel. We will invest in facilities & furniture.
- b) A&O will rent the object between € x,- and € 11,- per assignable square meter a month and receives a reconstruction grant between € 800 (Germany) and € 1000 (foreign countries) per square meter (depending on the property and investment sharing between the owner and A&O) and converts the object to a hotel.

Until now, we have converted more than 200,000 square meters of prefab concrete flats.

“non representative“ office-buildings and problem properties into hotels.

- The average conversion cost were between € 800 and 1.000 per square meter.

### 5.3. Operation Hotel take-over:

- A&O will rent the object between € 8,- and € 11,- per assignable square meter a month, depending on the state and location.

All lease agreements will be adjusted according the ECB inflation-index. During the conversion and preopening period we will only pay the utility cost. During the lease contract we will pay all utility cost directly to the local public utilities (insurance, energy, water, security etc)