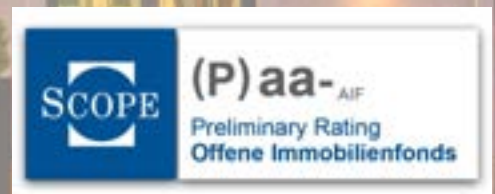


Investment in Hotelimmobilien: Markt und Erfolgsfaktoren

Commerz Real AG
Dirk Schuldes | Bereichsleiter REM Hospitality



Hotel-Investmentmarkt: Globaler Umsatz steigt - viele neue Zimmer in Deutschland

Das Transaktionsvolumen mit Hotelimmobilien stieg 2018 laut Zahlen von **JLL** auf 67,7 Mrd. Euro (2017: 66,4 Mrd. Euro). Zu verdanken ist das dem US-Markt, der mit einem Plus von rd. 30 % auf 36,5 Mrd. Euro glänzte. In der Region Europa und Mittlerer Osten (EMEA) dagegen sanken die Umsätze um 7 % auf 22,0 Mrd. Euro, noch deutlicher fiel der Rückgang in Asien/Pazifik aus (-38 % auf 8,3 Mrd. Euro).

Thomas Daily [08.02.2019]

“ 2017 was an exceptional year for hotels but we remain cautiously optimistic for 2018 and 2019

pwc European Cities Forecast

Markteintritt in Skandinavien
Deutsche Hospitality übernimmt Mehrheit an den dänischen Zleep Hotels

24. Januar 2019

Tophotel [24.01.2019]

Fairmas Trendbarometer
Optimismus zum Jahresstart

23. Januar 2019

Tophotel [23.01.2019]

Hotelinvestmentmarkt 2018
Leichter Rückgang auf hohem Niveau

11. Januar 2019

Tophotel [11.01.2019]

PROGNOSEN

Hotellerie 2019 gut gestartet – Zehntes Rekordjahr im Visier

Nach den Zahlen von Fairmas stieg im Januar die wichtigste Kennziffer der Hotellerie, der RevPar um 5,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat.

AHGZ [04.02.2019]

Hotel investment volumes grow

Overseas investors continued to dominate transaction activity in 2018, driven by a number of large portfolio deals.

2018 was a particularly buoyant year in terms of transaction activity with volumes totalling £6.6bn, exceeding the 2017 total

portfolios. These included Israeli investors Vivion Capital Partners acquiring the 20-asset Holiday Inn and Crowne Plaza portfolio

Institutions, Leased assets, particularly those with strong covenants and typically favoured by this buyer group, have seen

Savills UK Hotel Investment Report 2019

POSITIONIERUNG

Die Nachfrage nach individuellen Reiseerlebnissen steigt

Welche Weichen die Hotellerie stellen muss und welche Rolle das Sharing-Portal Airbnb dabei spielen kann.

AHGZ [04.02.2019]

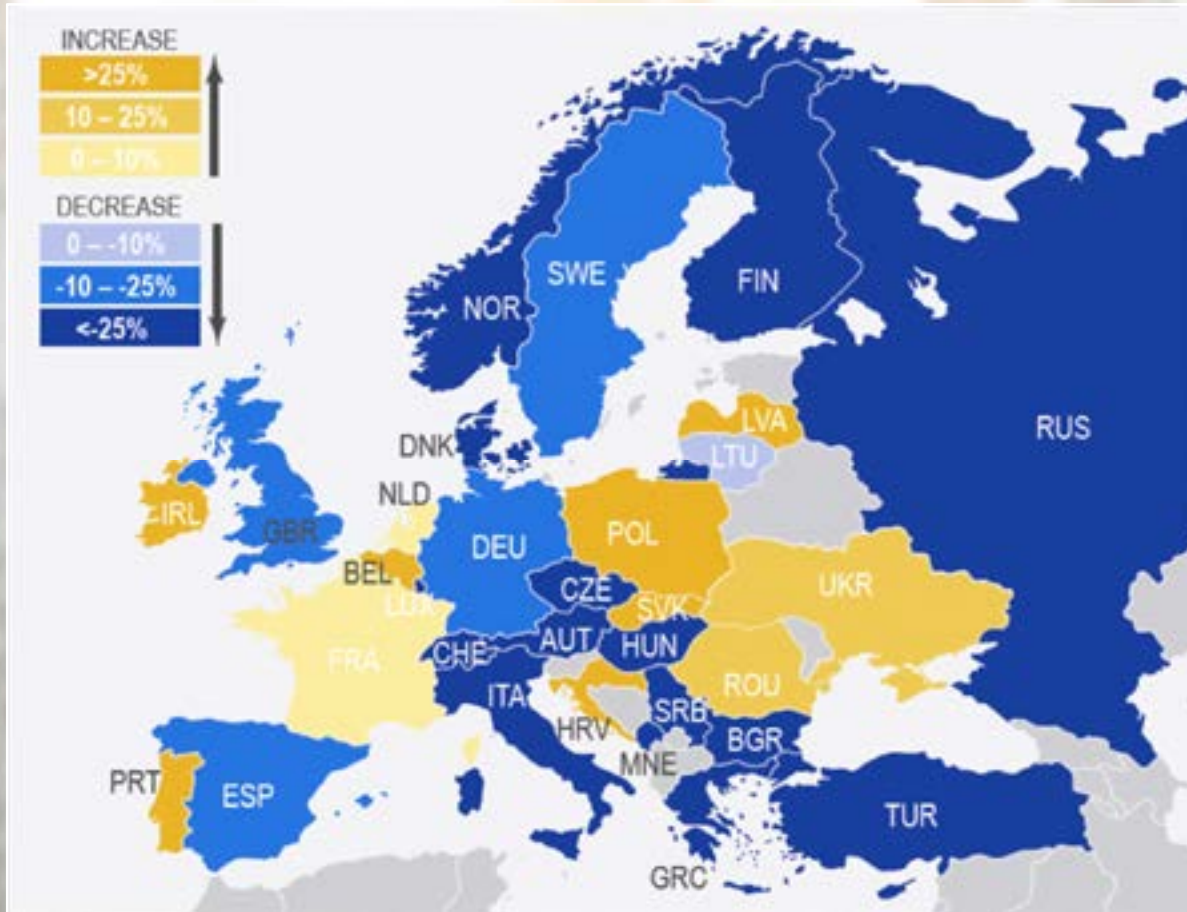
Deutschlandtourismus
Übernachtungsrekord – zum neunten Mal infolge

14. Januar 2019

Tophotel [14.01.2019]

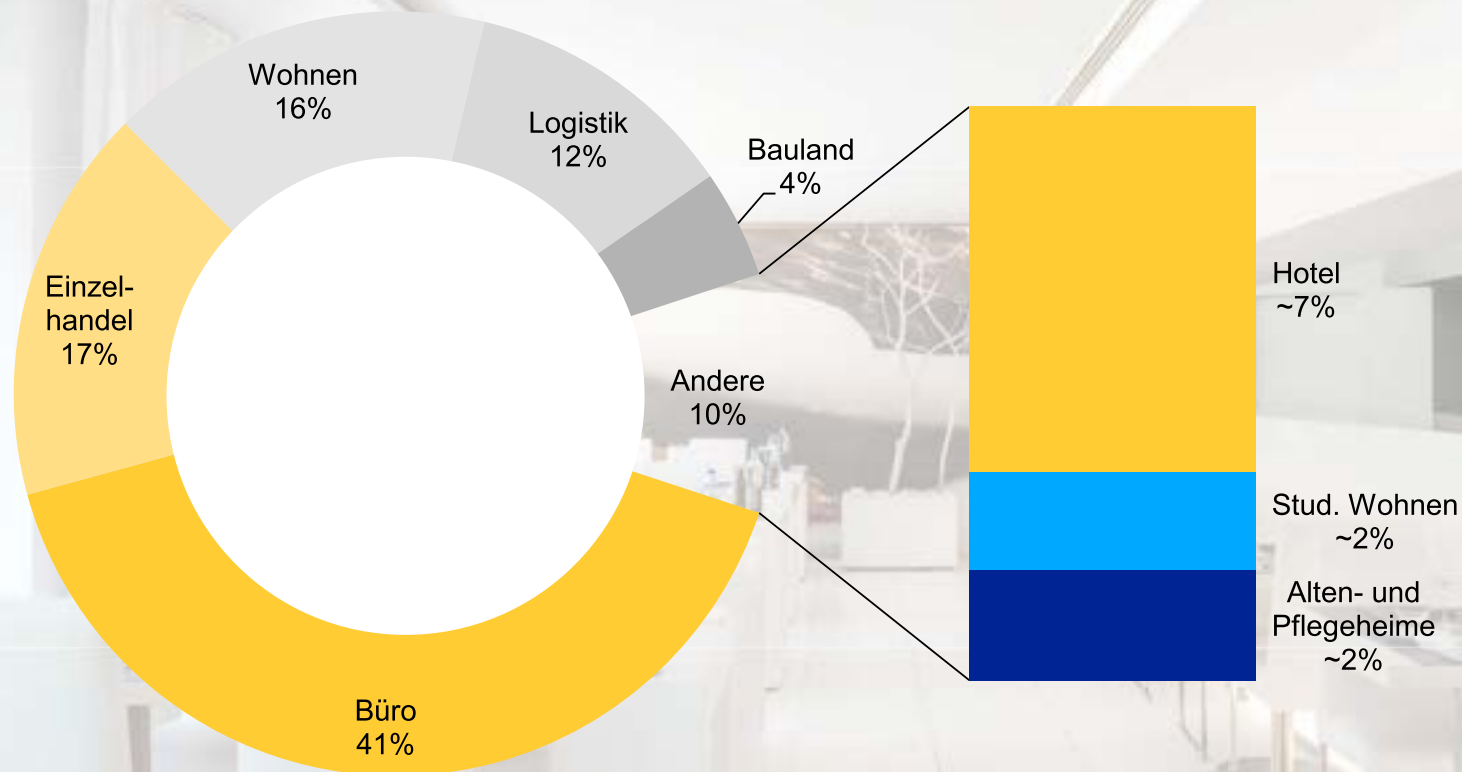
Der Markt

Veränderung Transaktionsvolumen über alle Nutzungsarten
YTD Q3 2018



Der Markt

Transaktionsvolumen Immobilien in Europa



Hotel circa 22 Milliarden Euro in 2018



Gesamt 277,7 Milliarden Euro in 2018

Der Markt

Transaktionen Hotels – ausgewählte Länder

| 2018 | | |
|-----------------|----------------------|---------------|
| | Transaktionsvolumen | Change (y/y) |
| Germany | 4,09 Mrd. EUR | -20 % |
| UK | 6,82 Mrd. EUR | 15 % |
| Spain | 5,27 Mrd. EUR | 57 % |
| The Netherlands | 1,67 Mrd. EUR | 54 % |
| France | 1,45 Mrd. EUR | -27 % |
| Italy | 1,32 Mrd. EUR | 9 % |
| Nordics | 0,80 Mrd. EUR | -36 % |
| CEE | 0,57 Mrd. EUR | -47 % |
| Ireland | 0,37 Mrd. EUR | -40 % |
| Austria | 0,13 Mrd. EUR | -77 % |
| Portugal | 0,11 Mrd. EUR | 45 % |
| Europe | 22,9 Mrd. EUR | 2,70 % |



Der Markt

Investitionsvolumen Europa – 2019P



Investment Top-Spots



| | |
|---|-----------|
| 1 | Amsterdam |
| 2 | London |
| 3 | Paris |
| 4 | Madrid |
| 5 | Dublin |
| 6 | Barcelona |



Investment Cycle

Greece, France, Spain
 Great Britain

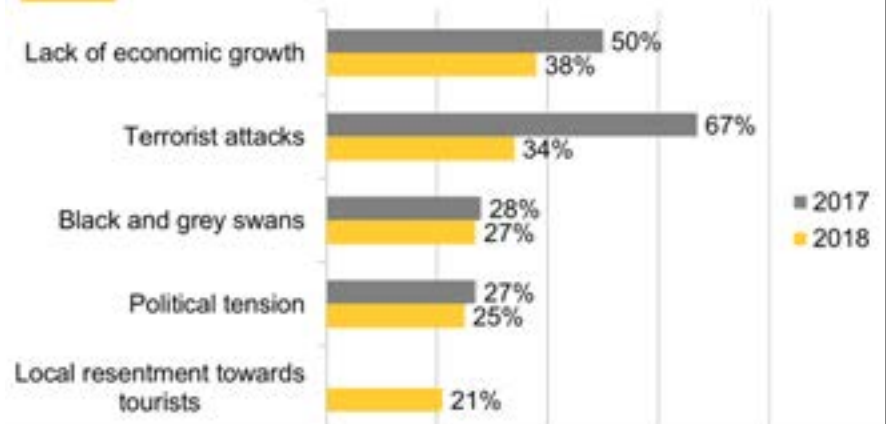


Most common source of financing

1. Traditional bank dept
2. Private equity
3. Institutional investors

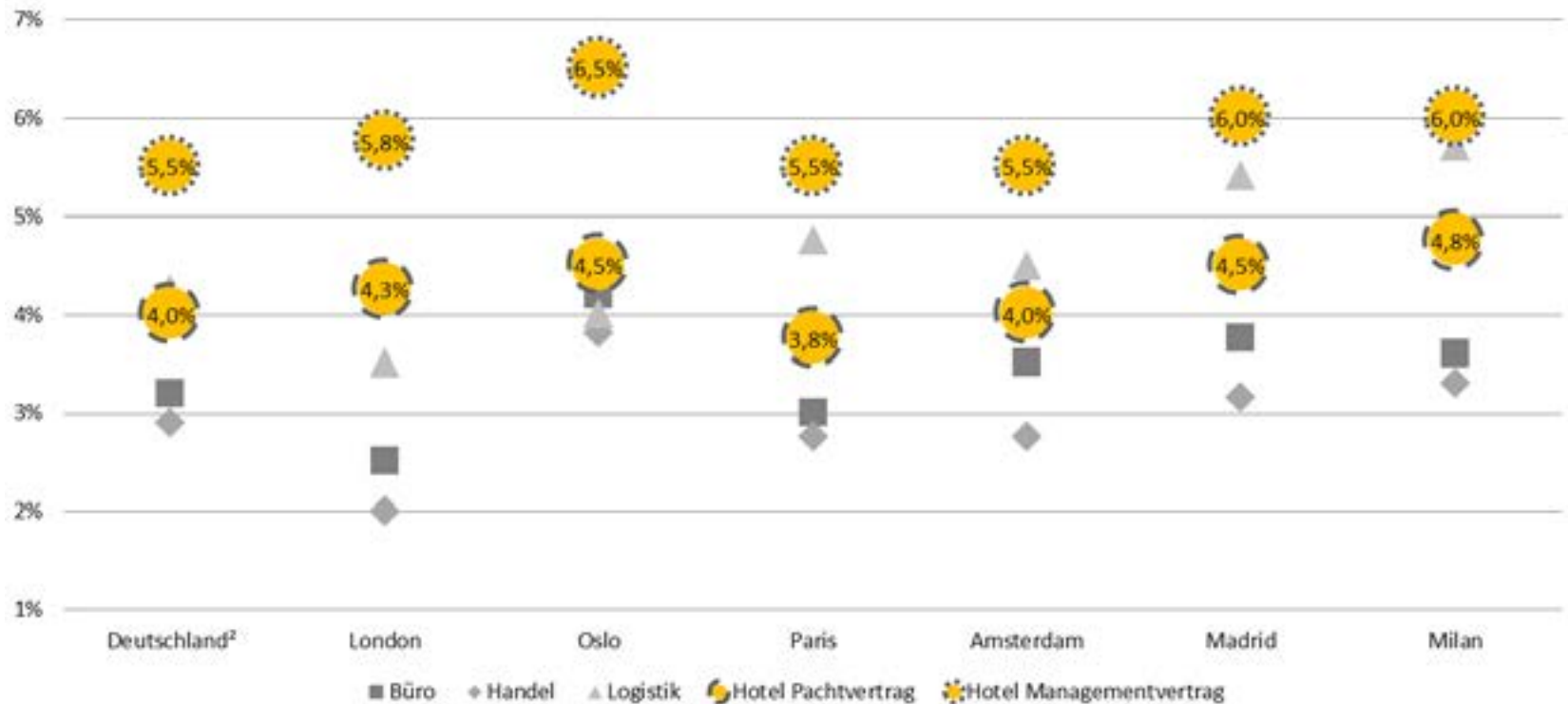


Risks in the next 5 years



Der Markt

Immobilien-Renditen in ausgewählten Märkten (Bestand)



- Hotelimmobilien ermöglichen die Chance auf attraktive Renditen
- Im relativen Vergleich liegt die typische Rendite von Hotelinvestments oberhalb der Nutzungsart Büro und Einzelhandel

¹ „JLL, Real Estate Key Market Indicators“ & eigene Markterfahrung (Q4 2018)

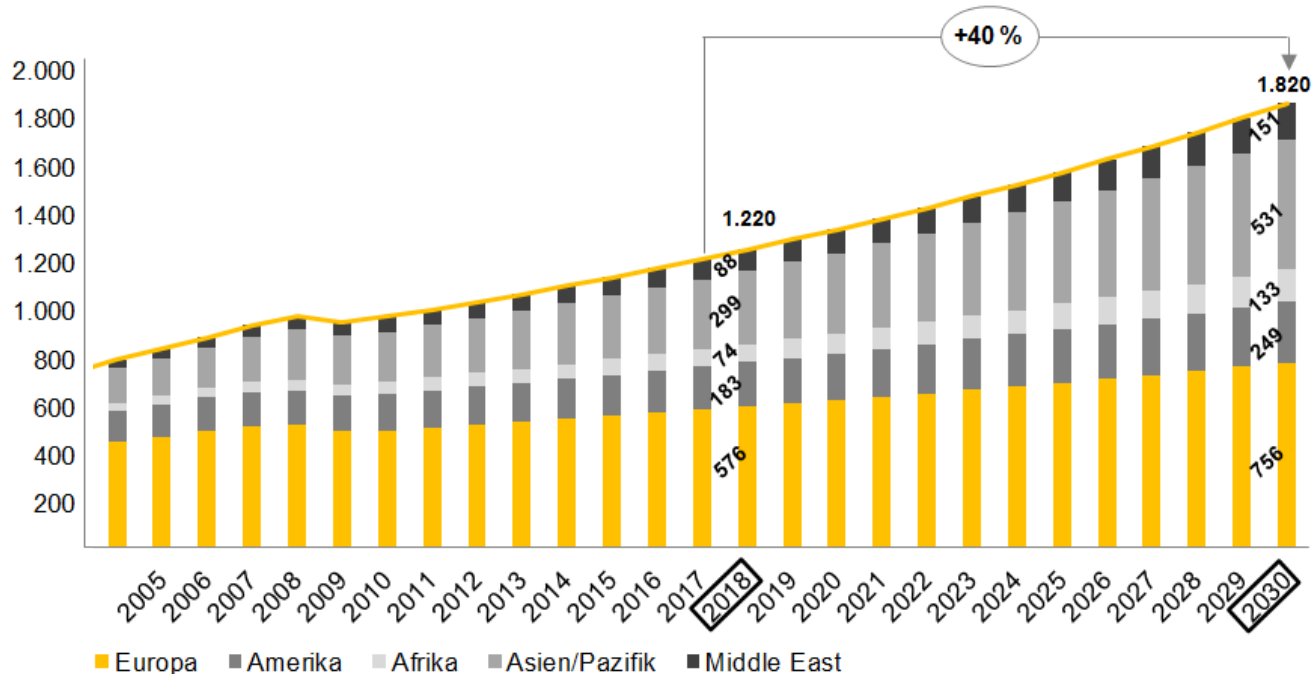
² Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München

³ Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Der Markt

Globaler Entwicklungstrend Reiseverkehr stark steigend

Reiseverkehrseinnahmen [Mrd. USD] und Reiseverkehrsaufkommen [Mio. Touristenankünfte] — * 1



- Die weltweiten Einnahmen aus dem Reiseverkehr steigen kontinuierlich* 1
- Die UNWTO prognostiziert einen durchschnittlichen Anstieg des internationalen Reiseverkehrsaufkommens von 3,14 Prozent p. a. in den Jahren von 2017 bis 2030* 1


* Entwicklungen der Vergangenheit und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.

1 World Tourism Organization: UNWTO Tourism Highlights, 2016 Edition

Der Markt – Global Performance


Europe

| Occ % | | ADR (\$) | | RevPAR (\$) | |
|-------|------|----------|--------|-------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 72,4 | 71,5 | 111,44 | 108,98 | 80,67 | 77,93 |

Change RevPAR +3,5%
Prognose Rem-H 


Americas

| Occ % | | ADR (\$) | | RevPAR (\$) | |
|-------|------|----------|--------|-------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 65,8 | 65,5 | 109,86 | 111,30 | 72,31 | 72,90 |

Change RevPAR -0,8 %
Prognose Rem-H 


Asia Pacific

| Occ % | | ADR (\$) | | RevPAR (\$) | |
|-------|------|----------|-------|-------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 70,6 | 70,4 | 86,92 | 88,95 | 61,36 | 62,65 |

Change RevPAR -2,1%
Prognose Rem-H 

Middle East/Africa

| Occ % | | ADR (\$) | | RevPAR (\$) | |
|-------|------|----------|--------|-------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 63,0 | 62,0 | 117,19 | 124,35 | 73,84 | 77,08 |

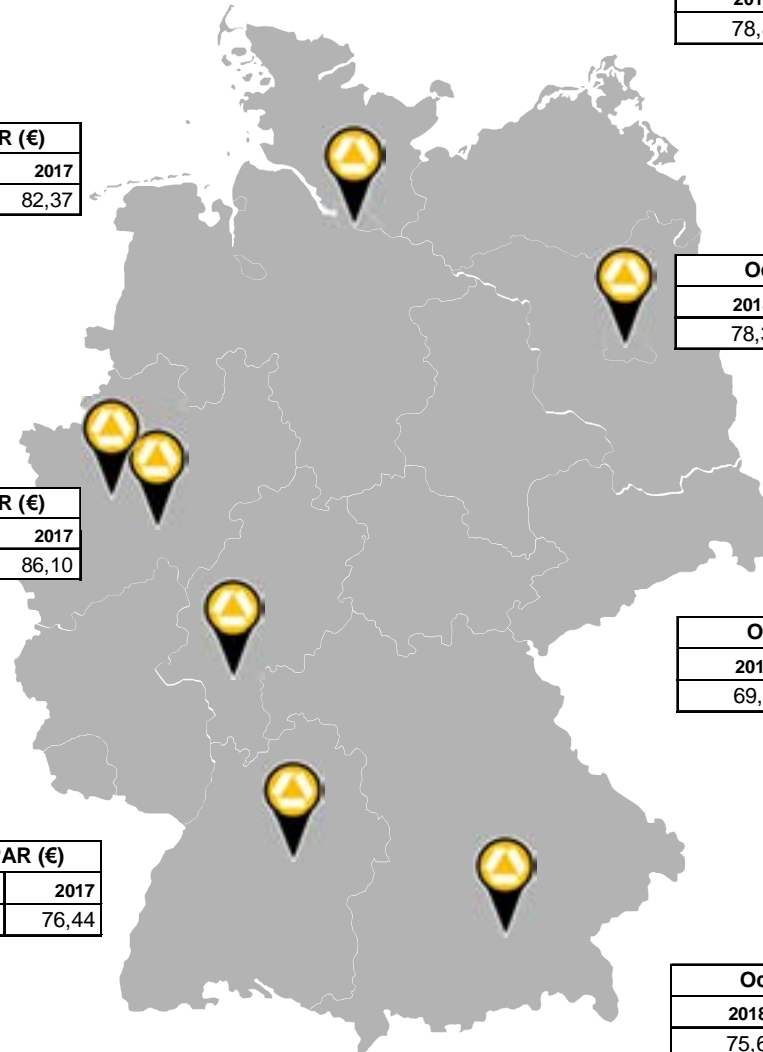
Change RevPAR -4,2%
Prognose Rem-H 

Der Markt – Top 20 Europa

| Ranking RevPAR 2018 | Year to Date - 2017 vs. 2018 | | | | | | | Change RevPAR in % | Prognose REM-H |
|------------------------|------------------------------|---------|------|---------|--------|------------|--------|--------------------------|-------------------|
| | | Occ (%) | | ADR (€) | | RevPAR (€) | | | |
| | | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | | |
| 4 | Amsterdam | 81,3 | 81,5 | 150,76 | 143,55 | 122,53 | 117,02 | 4,7 | + |
| 8 | Barcelona | 76,4 | 77,1 | 137,84 | 142,45 | 105,33 | 109,86 | -4,1 | + |
| 17 | Berlin | 78,3 | 76,6 | 100,52 | 95,98 | 78,66 | 73,55 | 6,9 | o |
| 12 | Brussels | 72,9 | 68,2 | 115,50 | 109,79 | 84,17 | 74,86 | 12,4 | + |
| 19 | Budapest | 79,0 | 77,5 | 86,53 | 84,20 | 68,34 | 65,25 | 4,7 | o |
| 6 | Copenhagen | 79,5 | 78,5 | 144,73 | 141,33 | 115,04 | 110,93 | 3,7 | + |
| 5 | Dublin | 83,8 | 83,3 | 145,15 | 136,31 | 121,70 | 113,53 | 7,2 | + |
| 10 | Edinburgh | 82,9 | 83,6 | 116,82 | 117,17 | 96,90 | 98,00 | -1,1 | o |
| 13 | Frankfurt Centre | 69,4 | 69,5 | 119,91 | 122,80 | 83,26 | 85,35 | -2,5 | o |
| 16 | Helsinki | 71,3 | 70,2 | 111,39 | 107,85 | 79,42 | 75,70 | 4,9 | + |
| 11 | Lisbon | 77,2 | 77,8 | 123,35 | 114,52 | 95,21 | 89,14 | 6,8 | + |
| 3 | London | 83,3 | 81,8 | 168,71 | 168,77 | 140,59 | 137,98 | 1,9 | o |
| 14 | Madrid | 74,2 | 72,5 | 109,15 | 106,83 | 81,02 | 77,44 | 4,6 | + |
| 9 | Milan | 71,4 | 70,5 | 141,39 | 137,64 | 100,93 | 97,07 | 4,0 | o |
| 1 | Paris | 78,3 | 75,4 | 217,16 | 195,63 | 169,94 | 147,59 | 15,1 | + |
| 18 | Prague | 78,8 | 80,1 | 90,35 | 87,33 | 71,20 | 70,00 | 1,7 | o |
| 7 | Rome | 71,8 | 70,8 | 150,17 | 144,97 | 107,85 | 102,67 | 5,0 | + |
| 15 | Vienna | 77,8 | 75,2 | 102,22 | 96,62 | 79,49 | 72,64 | 9,4 | o |
| 20 | Warsaw | 75,3 | 78,9 | 75,36 | 75,36 | 56,72 | 59,47 | -4,6 | - |
| 2 | Zurich | 75,3 | 73,0 | 197,53 | 201,43 | 148,80 | 146,98 | 1,2 | + |



Der Markt – Top 7 Deutschland



Düsseldorf

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 69,4 | 70,0 | 109,50 | 117,64 | 75,97 | 82,37 |

Change RevPAR -7,8%
Prognose Rem-H ➡

Köln

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 74,0 | 73,2 | 110,85 | 117,63 | 81,97 | 86,10 |

Change RevPAR -4,8%
Prognose Rem-H ➡

Stuttgart

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 73,2 | 73,1 | 109,80 | 104,61 | 80,40 | 76,44 |

Change RevPAR +5,2%
Prognose Rem-H ➡

Hamburg

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 78,8 | 80,3 | 117,02 | 117,80 | 92,26 | 94,62 |

Change RevPAR -2,5%
Prognose Rem-H ➡

Berlin

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|-------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 78,3 | 76,6 | 100,52 | 95,98 | 78,66 | 73,55 |

Change RevPAR +6,9%
Prognose Rem-H ➡

Frankfurt

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 69,4 | 69,5 | 119,91 | 122,80 | 83,26 | 85,35 |

Change RevPAR -2,5%
Prognose Rem-H ➡

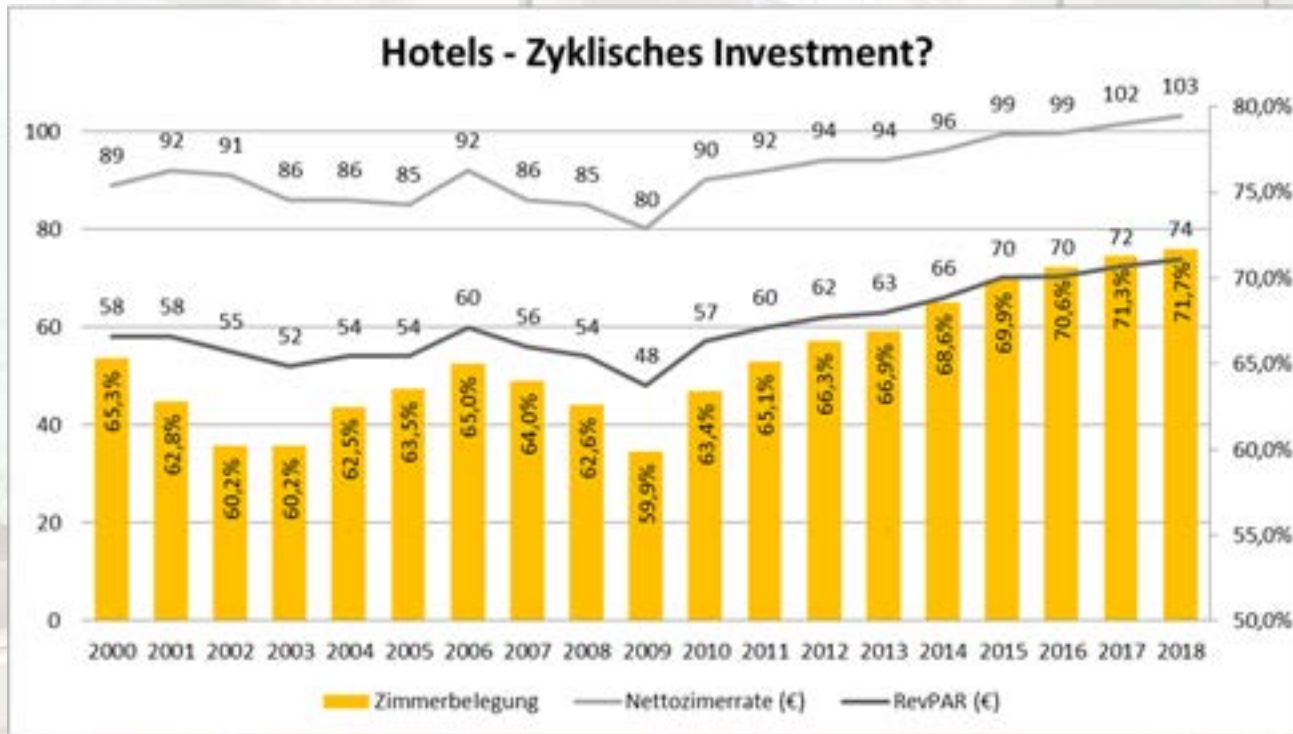
Munich

| Occ % | | ADR (€) | | RevPAR (€) | |
|-------|------|---------|--------|------------|-------|
| 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 75,6 | 75,5 | 127,54 | 122,55 | 96,40 | 92,48 |

Change RevPAR +4,2%
Prognose Rem-H ➡

Der Markt

Hotels – Zyklisches Investment?



- Steigerung des RevPAR um 26% (letzte 9 Jahre positiv)
- Durchschnittliche Zimmerrate in 2017 erstmals über 100€ (aber immer noch im internationalen Vergleich auf niedrigem Niveau)

Erfolgsfaktoren

Warum in Hotelimmobilien investieren?



International etabliertes Anlagensegment



Wachsender globaler Markt für Hotelimmobilien¹



Attraktive Renditen von aktuell bis zu 6 Prozent p.a.
(nach BVI-Methode²)*,**



Hotels weisen höhere Renditen auf als die meisten
anderen Objektarten

* **Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung; die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Zielsetzung abweichen.**

** Die dargestellten Berechnungen sind nach dem derzeitigen Rechtsstand vorgenommen und allgemein berechnet worden. Die steuerliche Behandlung ist jedoch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Details hierzu finden sich auf Seite 25 dieser Präsentation.


¹ World Tourism Organization: UNWTO Annual Report 2016 Inbound Tourism International Tourist Arrivals & Tourism Receipts.

² Die Wertentwicklungsmethode „BVI-Methode“ (Ausschüttung sofort wieder angelegt) ist durch den BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. festgelegt worden. Die Definition der BVI-Methode kann unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Bestellcenter/BVI_2018_01_Methode_V05_final.pdf

Erfolgsfaktoren

Warum in Hotelimmobilien investieren?

-  Hotelimmobilien sind häufig langfristig (bis zu 30 Jahre) und vollständig vermietet
-  Bei guten Hotelobjekten gibt es nur selten / so gut wie nie einen Leerstand
-  Das Risikoprofil von Hotels ist überschaubar wenn gewisse Faktoren beachtet werden
-  Meistens nur ein Mieter → Aufwand überschaubar

Erfolgsfaktoren

Warum in Hotelimmobilien investieren?

- Betreiberspezifische Objektkonzeption → eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit des Objektes
- Wirtschaftlicher Erfolg stark abhängig von Qualifikation/Kompetenz und Bonität des Betreibers sowie Marktschwankungen/Marktbedingungen (Konkurrenz / Trends)
- Steigender Wettbewerb erhöht Qualitätsdruck und verkürzt zunehmend Nutzungsdauer von Einrichtung und Ausstattung
- Hotels erfordern einen höheren Kapitalbedarf (Herstellungskosten z.B. Inventar; laufende Instandhaltung)

Investmentidee

Warum in Hotelimmobilien investieren?

- Intensive Prüfung und Hotel Know-How nötig sowohl bei Ankauf als auch bei Asset-Management
- **Asset Akquisition**
 - › Objekt-, Standort- und Betreiberanalyse (insbesondere Bonität)
 - › Markt- und Wettbewerbsanalyse
 - › Analyse und Ausgestaltung von Betreiber-, Miet-, und Pachtverträgen
 - › Optimierung der Investmentstruktur
 - › Cashflow-Analyse und -Forecast des Betreibers
- **Betreiber Controlling**
 - › Kontinuierliche Markt- und Wettbewerbsanalyse
 - › Jährliches Betreibergespräch
 - › Analyse der realisierten Cashflows (mindestens vierteljährlich)
 - › Analyse der Budgetprognosen
 - › Falls notwendig, Durchführung von Restrukturierungen
- **Ganzheitliches Betreiber Controlling und konstantes Reporting sichern nachhaltige Transparenz zur Steuerung der Erträge und Cashflows.**

Hotelinvestments für institutionelle Anleger



| Fokusinitiative | Hotel Fund | European Hotel Fund |
|---|--|---|
| Investmentziel: | Hotelportfolio in weltweiten Metropolregionen und Tourismuszentren | Portfolio aus europäischen Hotelimmobilien in Kooperation mit der Steigenberger Hotels AG |
| Vehikel: | Offener Spezial-AIF nach KAGB | Luxemburger S.C.A. SICAV-RAIF |
| Zielvolumen Gesamtkapital / Eigenkapital: | 2.000 Mio. EUR / 1.000 Mio. EUR | 250 Mio. EUR / 100 Mio. EUR |
| Renditeerwartung: | circa 6 Prozent p. a. IRR circa 4 bis 6 Prozent p. a. Gewinnausschüttung | circa 5,5 Prozent p. a. IRR |
| Mindestbeteiligung : | 5 Mio. EUR / 1 Mio. EUR | 10 Mio. EUR |



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der Commerz Real AG erstellt. Sie ist nur für Vertriebspartner von Unternehmen der Commerz Real Gruppe und nicht zur öffentlichen Verbreitung bestimmt. Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlage sowie die Verwertung und Mitteilung ihres Inhalts an unberechtigte Dritte, z.B. Personen außerhalb der Firma des Vertriebspartners, sind unzulässig. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Die Präsentation wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real AG übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Präsentation enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann.

Die Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung in Bezug auf in dieser Präsentation erwähnte Vermögensanlagen dar.

Die Commerz Real AG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieser Präsentation entstehen.

Dirk Schuldes
Bereichsleiter Real Estate Markets Hospitality

Tel.: +49 611 7105 - 4425

Mail: dirk.schuldes@commerzreal.com

Commerz Real AG
Commerzbank Gruppe

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden