

Memorandum confidentiel de vente  
*Confidential sales memorandum*



Hôtel CRISTAL \*\*\*  
3961 Grimentz (Suisse)

[www.anniviers.com/cristalhotel](http://www.anniviers.com/cristalhotel)



© John Moederle  
2 rue des Barques  
1207 Genève  
Tél : +41 22 700 21 63  
Fax : +41 22 786 31 63

septembre 2005  
*september 2005*

## Notice

John Moederle agit comme agent exclusif pour la vente de l'Hôtel Cristal (ci-après Cristal), sis dans la commune de Grimentz, canton du Valais (Suisse).

Les données contenues dans ce mémorandum, concernant le Cristal, ont été fournies par l'Hôtel et ne sont reproduites qu'à titre d'information. Bien que tous les éléments du présent mémorandum aient été validés et soient estimés corrects, John Moederle ou le Cristal ne peuvent être tenus responsable pour leur exactitude.

Ce mémorandum confidentiel ne peut être copié, reproduit, ou distribué à des tiers sans le consentement préalable écrit de John Moederle.

### **CE DOCUMENT N'EST PAS CONTRACTUEL**



*John Moederle is acting as exclusive agent for the Cristal hotel, (hereafter Cristal) situated in the township of Grimentz, canton of Valais (Switzerland).*

*The contents of this confidential memorandum have been provided by the Cristal and certain external parties, they are transmitted solely for information purposes. Though this document is believed accurate at the time of transmission, no representation or warranty, expressed or implied, is or will be made in or in relation to, and no responsibility or liability is or will be accepted by Cristal or by John Moederle as to its accuracy or completeness. This also concerns any other written or oral information made available to any interested party or its advisers and any liability therefore is hereby expressly disclaimed.*

*This confidential memorandum must not be copied, reproduced or distributed to other parties at any time without the prior written consent of John Moederle.*

### **THIS IS NOT A CONTRACTUAL DOCUMENT**

## Introduction

La transaction de vente concerne un hôtel 3 étoiles, de propriété familiale, situé sur la commune de Grimentz à 1'570 m dans les Alpes valaisannes en Suisse. L'hôtel appartient à une société anonyme de droit suisse. Sa vente s'opérera en conséquence par cession d'actions.

La propriété représente une surface totale brut de 1'225 m<sup>2</sup>, plus une terrasse de 67 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, sise sur une parcelle de 1'500 m<sup>2</sup>. Elle est situé près du centre de la station de Grimentz.

John Moederle a été mandaté par la famille propriétaire pour approcher un nombre sélectionné d'opérateurs touristiques et hôteliers ainsi que d'investisseurs comme acheteurs potentiels de l'établissement.

Au cas où l'acheteur serait une entité non active dans le secteur hôtelier, John Moederle peut mettre à la disposition du-dit investisseur une société d'exploitation tierce suisse, apte à gérer l'hôtel de façon optimale.

Il est à noter que depuis 1997, la législation suisse régissant l'achat d'immeubles par des étrangers non-résidents a été assouplie et il est désormais possible pour ces étrangers non-résidents d'acquérir librement des biens immobiliers commerciaux, dont des hôtels, dans ce pays.



*The transaction concerns a family owned 3 star hotel, located in the township of Grimentz, which is situated in the Swiss Alps at an altitude of 1'570 m in the canton of Valais. The hotel belongs to a Swiss incorporation and the property will be sold by a transfer of its shares.*

*The property is built on a plot of 1'500 m<sup>2</sup>, near the center of Grimentz. The total gross built up surface is 1'225 m<sup>2</sup>, plus a ground-floor terrace of 67 m<sup>2</sup>.*

*John Moederle has been mandated by the owner/operating family to approach a restricted number of potential buyers, both tourism and hotel operators as well as private investors, in view of its sale.*

*In the case that the buyer is not an hotelier, John Moederle can introduce a prominent Swiss management company, which has agreed in principle to operate the hotel.*

*Since 1997, Swiss legislation governing the acquisition of real estate by non resident foreigners has been modified and said investors can now freely buy commercial real estate in this country, including hotels.*

## Conjoncture Context

La Suisse a une longue tradition de qualité dans l'industrie hôtelière. Ses stations alpines jouissent d'une renommée mondiale, qui s'appuie sur une sérieuse politique de sauvegarde de l'environnement, qui les a globalement bien protégées. Ses équipements de ski sont de premier plan du point de vue sportif et sécuritaire.

La période d'instabilité géopolitique actuelle autour du monde a remis en valeur les atouts traditionnels du pays, notamment sa sécurité, sa neutralité, et la fiabilité de son système économique, ainsi que sa stabilité politique et monétaire. A ces facteurs s'ajoutent la position centrale du pays en Europe, entouré par trois grands marchés émetteurs (Italie, Allemagne et France) et l'excellence de son réseau de communication. Il est à remarquer aussi la fréquence élevée des liaisons aériennes avec le Royaume-Uni, particulièrement depuis l'aéroport de Genève Cointrin.

Tous ces éléments rassurants rendent particulièrement attractif un placement dans un bien hôtelier suisse en ce moment.



*Switzerland has a long tradition of quality in the hotel industry. Its Alpine resorts are well known worldwide and have benefited from environmentally friendly policies which have in general protected them well. The skiing facilities have been kept up to date and offer high quality as well as optimal safety features.*

*The present unstable geopolitical climate around the world has once again made Switzerland's traditional assets very attractive. In particular, its neutrality, security as well as the stability of its economic and monetary policy, make it a reassuring place to invest. The country is also located in a central position in Europe, surrounded by three major markets (Italy, Germany and France) to which it is well-connected by train and road. Switzerland is also linked to other important client providers by high frequency air links (UK in particular, from Geneva airport).*

*All of these factors render a hotel investment in Switzerland particularly attractive at this juncture.*

## Le Valais et Grimentz *Valais and Grimentz*

Le Valais est un des principaux cantons touristiques de Suisse avec un important patrimoine de stations de montagne. Il s'étire depuis le bassin lémanique jusqu'à la frontière italienne avec la Lombardie sur l'axe du Rhône. Le canton est desservi par un train à haute vitesse reliant Genève à Milan et qui s'arrête à Sion, son chef-lieu. Le TGV des neiges dessert aussi la plaine du Valais depuis Paris pendant les mois d'hiver. L'aéroport de Sion est relié à Zürich et à Londres en hiver par des vols réguliers et charters, ainsi qu'à d'autres villes européennes en été. Cet aéroport constitue également une plate-forme de vols privés, y compris de vols en hélicoptères.

Grimentz est un village authentique et pittoresque, situé à 1'570 m d'altitude, dans un cadre protégé qui renvoie à la Suisse d'antan. La station est ouverte tant en été qu'en hiver. Dans les années '60, la station s'est dotée d'une infrastructure de ski sans perdre de sa personnalité ni de son ambiance. Ses vieux « raccards » en bois sont notamment des exemples classiques du patrimoine valaisan. La station de Grimentz se situe à 25 km de Sierre et sa région comporte 220 km de pistes de ski grâce à sa liaison au réseau du Val d'Anniviers. La station comprend aussi 100 km de chemins balisés pour des randonnées estivales ainsi que 140 km de parcours VTT. Outre sa clientèle majoritairement suisse (75%), on trouve 17% de touristes en provenance du Benelux.



*Valais is one of the main cantons in Switzerland from a tourism point of view with a wide variety of ski resorts. The canton is situated between the western end of Lake Geneva and the Italian border with Lombardy, along the Rhône river valley. The Valais is connected by the high speed train that runs from Geneva to Milan and stops in Sion. The French TGV connects Paris and the Valais during the winter months. The airport in Sion affords regular flights to Zürich and London in the winter as well as towards a limited number of European destinations during the summer. This airport is also a platform for private aviation, including helicopters.*

*Grimentz is a charming and authentically Swiss mountain village, located at 1'570 m, with an atmosphere reminiscent of old-time Switzerland. It is open both in summer and in winter. It became a ski resort in the early 60s without losing its charm. The old wooden "raccards" chalets that line the town's main street are classic examples of Swiss alpine architecture. Grimentz is located 25 km above Sierre. With its connection to the Val d'Anniviers network, it comprises 220 km of ski runs. Grimentz also has 100 km of marked paths for summer hiking and 140 km of mountain bike trails. Its clientele is mainly Swiss (75%), with a strong component from Benelux (17%).*

## Description de l'hôtel *Description of the hotel*

Situé dans le village de Grimentz, à 180 m du départ de la télécabine de Bendolla, l'Hôtel Cristal est accessible ski au pied. L'hôtel comprend 26 chambres avec salle de bains / WC, balcon, TV et téléphone direct. Le bâtiment est construit en forme de chalet et comprend trois étages sur le rez-de-chaussée, ainsi qu'un sous-sol. Il a 30 places de parkings privés ainsi que nombreuses places de parkings publics devant l'hôtel. Il est classé 3 étoiles auprès d'Hôtellerie Suisse. L'établissement comprend aussi un restaurant de qualité de 52 places, et un café de 30 places au rez-de-chaussée, ainsi qu'une terrasse extérieure au même niveau.

L'hôtel, ainsi que son équipement, ont été bien entretenus. La dimension moyenne des chambres, salle de bains incluse, est de 23 m<sup>2</sup>. La décoration intérieure est dans un style montagnard. Les vues sont pittoresques et dégagées.

Le Cristal est actuellement géré par la famille propriétaire qui l'a construit et ouvert en 1993. Son propriétaire est le principal promoteur immobilier de la région. Il possède un terrain avoisinant l'hôtel qui peut être acquis dans l'éventualité d'un agrandissement.



*The Cristal is located in the mountain village of Grimentz, 180 m from the departure of the Bendolla télécabine. The hotel can be reached on skis. It is comprised of 26 rooms with bathrooms and toilets, as well as balconies, TV and direct phone lines. The hotel is built in a "chalet" style and has four floors as well as a basement. The Cristal has 30 private parking spaces and there are also ample parking facilities in the public parking lot in front of the hotel. The Cristal has a three star classification with Hotellerie Suisse, the Swiss hoteliers' association. It also has a gourmet restaurant with 52 seats, a café with 30 seats and an open terrace, all on the ground floor.*

*The hotel and its equipment have been well-maintained. The average size of the rooms, bathroom included, is 23 m<sup>2</sup>. The hotel is decorated in a mountain chalet style and has open and scenic views from all rooms.*

*The Cristal is currently managed by the owning family who built it and opened it in 1993. Its owner is the main real estate promoter of the Anniviers region and he owns land adjacent to the hotel which could be used to build additional rooms.*

## Performances Performance

L'Hôtel est ouvert neuf mois par année, 4½ mois en hiver et 4½ mois en été. Historiquement, son chiffre d'affaires se situait autour de CHF 1'000'000.-, dont 2/3 des recettes relatives à la restauration et 1/3 à l'hébergement. Sa clientèle était principalement familiale en formule demi-pension. Suite à différents changements dans la direction de l'établissement, son chiffre d'affaires actuel a baissé. Une rationalisation de la gestion est actuellement en cours, par laquelle le restaurant gastronomique est fermé, le Cristal n'assurant directement que les petits-déjeuners. Les clients en demi-pension prennent désormais leurs repas dans un autre établissement avec lequel le Cristal a noué un accord de collaboration. Selon cette formule de gestion en hôtel garni, l'établissement occupe à l'heure actuelle le personnel suivant : outre une direction à mi-temps, une réceptionniste qui gère également les petits-déjeuners, une femme de chambre fixe et une femme de chambre employée à l'heure en cas de besoin. La durée moyenne de séjour est d'une semaine en hiver et de deux nuits (week-end) en été.

Dans une optique de valorisation, le Cristal tirerait bénéfice d'un marketing plus agressif pour augmenter son chiffre d'affaires. Il manque en effet d'une mise en réseau donnant accès aux grands circuits internationaux. Au niveau de la maîtrise des coûts, l'affiliation à une centrale d'achats permettrait de diminuer certains postes. Enfin, d'autres synergies de gestion sont envisageables avec l'hôtel 3 étoiles de la station avec lequel le Cristal a déjà entamé une collaboration, ceci permettant des économies d'échelle.



*The hotel is open nine months a year, of which 4½ months in winter and 4½ in summer. Its historic turnover was around CHF 1'000'000.-, of which roughly 2/3 relative to food and beverage and 1/3 to rooms. Its clientele consisted mainly of families taking half-board. In recent years, the Cristal has tried various management approaches and its yearly revenue has gone down. Management improvements are being enacted, whereby the upmarket restaurant has been closed. The hotel now only provides breakfast to half-board clients who take their main meals at another hotel with which the Cristal has negotiated an agreement. At present, the Cristal's manager, a member of the owning family, works half-time. The other personnel is comprised of a receptionist who also handles breakfast, a full-time maid and a second maid brought in on an hourly basis when occupancy requires it. The average stay is one week in winter and two-night weekends in summer.*

*To further improve its performance the hotel would benefit from a more aggressive marketing approach, permitting it to access international networks. An affiliation with a central buying organisation would also lower certain costs. Other synergies and economies of scale could be enacted with the three-star hotel in Grimentz that the Cristal has already started working with.*

## Opportunité Opportunity

Grimentz est une station familiale authentique dont le positionnement hôtelier est de moyenne gamme. La station ne dispose pas d'établissements dans les catégories 4 et 5 étoiles. Grimentz se distingue des grandes stations de ski valaisannes qui sont souvent des « villes à la montagne ».

Parmi ses trois hôtels 3 étoiles, l'hôtel Alamarenda a longtemps été fermé. Il a été récemment acheté par un groupe qui a l'intention de le repositionner en résidence hôtelière dont les appartements graviteraient autour d'un centre thermal. L'autre 3 étoiles de Grimentz, l'hôtel Alpina, de 32 chambres, est aussi en vente.

Le reste de l'hébergement de Grimentz est composé de quelques très petits établissements familiaux d'un ou deux étoiles et d'un important parc d'appartements et de chalets à louer.

En achetant le Cristal, le nouveau propriétaire/exploitant entrerait dans une station en évolution. Les synergies intéressantes de gestion avec l'autre 3 étoiles de la station rendront le Cristal beaucoup plus profitable. Le Cristal pourrait demeurer un hotel garni, se déchargeant de la restauration, et bénéficier du centre de bien-être qui sera construit sur l'emplacement de l'ex-hôtel Alamarenda. Enfin, la structure des licences d'exploitation de l'hôtel Cristal permettrait de louer le restaurant actuel à un tiers exploitant.



*Grimentz is an atmospheric, family-oriented resort with middle-level hotels. It has no 4 or 5 star establishments. The intimate family feeling of the resort gives it a different flavour to many of the larger ski resorts in the Valais which are in fact "cities in the mountains".*

*Of the three star hotels in Grimentz, the hotel Alamarenda was closed for several years. It was recently bought by investors who plan to reposition it as apartments gravitating around a thermal bath and wellness complex. The other remaining 3 star hotel, the Alpina, with 32 rooms, is also for sale.*

*The rest of Grimentz's hotel capacity is comprised of a few small family-owned and operated one and two star hotels, as well as a large number of apartments and chalets to rent.*

*By buying the Cristal, the new owner enters an evolving market. The synergies enacted with the other 3 star hotel will make the Cristal more profitable. It will become a hotel with the food and beverage component being outsourced to its competitor. It will also benefit from the wellness structure which will be built at the ex-hotel Alamarenda location. Lastly, from a practical as well as legal point of view, the existing restaurant of the Cristal could be split from the rest of the hotel and rented to an outside operator.*

## Avantages de l'investissement *Advantages of the investment*

- La sécurité et la stabilité d'un investissement en Suisse
- Un placement dans un immeuble hôtelier bien construit et entretenu, situé dans un village de charme, au cœur des Alpes suisses
- Pour un nouveau propriétaire/exploitant, la reprise d'un établissement en bon état, ne nécessitant que des travaux de rafraîchissement et avec une clientèle acquise
- Pour un investisseur non hôtelier, une société de gestion suisse de premier plan est pressentie pour gérer l'établissement. Pour cet investisseur, le Cristal fournirait :
  - un placement immobilier de qualité
  - un flux de revenu stabilisé
  - une plateforme d'accueil pour ses relations publiques et privées
- La possibilité pour un étranger non-résident en Suisse d'acheter librement cette propriété



- *The security and the stability of a real estate investment in Switzerland*
- *The acquisition of a well-built and well-maintained hotel asset, situated in a heritage village in the heart of the Swiss Alps*
- *For a new owner/operator, the takeover of a well-run and maintained establishment requiring a minimal facelift*
- *For a pure investor, who is not a professional hotelier, a well reputed Swiss management company has in principle agreed to run the Cristal. For such an investor, this hotel would provide:*
  - *a quality underlying real estate asset*
  - *an interesting revenue stream*
  - *a show case for public relations and family use*
- *The possibility for a non-resident foreigner to acquire this asset*