

ASSET RESEARCH

Lloyd Fonds AG („Lloyd Fonds“)
»Hotel am Fleesensee«

- FondsPortrait

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Allgemeine Hinweise | 3 |
| Emissionshaus | 4 |
| Investitionsfokus | 6 |
| Marktumfeld | 7 |
| Investition und Finanzierung | 8 |
| Ertrags- und Kostenprognose | 9 |
| Exit-Planung | 12 |
| Anlegerprognose | 12 |
| Fazit | 14 |

Allgemeine Hinweise

In den Analysen von FondsMedia werden Informationen des Beteiligungsprospektes genutzt. Im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht der Beteiligungsprospekt mit Stand 27. Juni 2008 und Nachtrag vom 5. März 2009 sowie 31. Juli 2009. Sofern sinnvoll, werden weiterhin externe Gutachten o.ä. herangezogen. Für Vergangheitswerte gilt, dass es keinerlei Garantie oder Gewähr dafür gibt, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt daher nicht in der Absicht von FondsMedia, vergangene Ergebnisse als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu deklarieren. Identisches gilt für Prognosen gleich welcher Art.

Die für die Analysen genutzten Quellen werden allgemein für glaubwürdig und zuverlässig befunden. FondsMedia übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen FondsMedia, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Inhalte der Analysen und Studien von FondsMedia dienen lediglich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für eine Investition dar.

Alle in den Analysen und Studien genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind.

Das Urheberrecht für veröffentlichte, von FondsMedia selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei FondsMedia. Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Publikation in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Einwilligung von FondsMedia nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Der Vermögenszuwachs errechnet sich aus der Summe aller Mittelrückflüsse nach Steuern, von denen die Beteiligung plus Agio abgezogen wird. Der verbleibende Überschuss wird dann durch die Laufzeit und die Nominalanlage geteilt. Der Vermögenszuwachs ist im Gegensatz zur Methode des internen Zinsfußes mit den Ergebnissen anderer Anlageklassen problemlos vergleichbar.

Hamburg, im November 2009

Emissionshaus

Die Lloyd Fonds AG wurde 1995 als Lloyd Fonds Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG in Hamburg gegründet. Im Jahr 2001 erfolgte die Umfirmierung zur Aktiengesellschaft. Seit Ende Oktober 2005 ist die Lloyd Fonds Aktie im Prime Standard an der Frankfurter Börse notiert.

Die aktuelle Leistungsbilanz der Lloyd Fonds AG zum Stichtag 31.12.2008 dokumentiert die Ergebnisse für 96 Fondsgesellschaften, darunter 80 laufende Fonds und 16 per Verkauf realisierte Exits. Das kumulierte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt umgerechnet rd. EUR 4,5 Mrd. Mehr als 50.000 Investoren haben rd. EUR 1,54 Mrd. Eigenkapital in die Fondsgesellschaften der Lloyd Fonds AG investiert.

Die Lloyd Fonds AG publiziert regelmäßig aussagekräftige und testierte Leistungsbilanzen, welche einen lückenlosen Einblick in die Fondsp performance ermöglichen. Die Leistungsbilanz der Lloyd Fonds AG richtet sich vollständig nach den vom VGF Verband geschlossene Fonds e.V. herausgegebenen Grundsätzen und Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen. Die Lloyd Fonds AG zählt damit zu den transparent kommunizierenden Emissionshäusern im Markt der geschlossenen Fonds.

Die vier vollplatzierten Immobilienfonds der Lloyd Fonds AG stellen einen Portfolio-Anteil von rd. EUR 173,8 Mio. bzw. 4,6% am Gesamtportfolio dar. Die gewogene Laufzeit des Immobilienportfolios liegt bei ca. drei Jahren. Für den im Zeitraum 2006 bis 2008 platzierten LF 73 Immobilienfonds Immobilienportfolio Köln wurde das Jahr 2007 als Emissionsjahr zugrundegelegt.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 93,7% der Prospektprognosen. Die drei ab dem Jahr 2006 emittierten Immobilienfonds verzeichnen planmäßige Einnahmen. Ein kleinvolumiger Einzelhandelsimmobilienfonds mit Emission im Jahr 1999 weist um 13,9% verringerte Mieterlöse auf. Das Fondsmanagement rechnet aufgrund von werterhöhenden Zusatzinvestitionen ab dem Jahr 2010 mit steigenden Mieterlösen für diese Fondsgesellschaft. Drei der vier laufenden Immobilienfonds der Lloyd Fonds AG verzeichnen weitgehend planmäßige Ausgaben oder Einsparungen. Ein Immobilienfonds liegt 21,5% oberhalb der Planausgaben, was auf mietfreie Zeiten, Mieterausbauten u.ä. zurückzuführen ist. Gleichwohl wurden die Auszahlungen für die Anleger dieses Fonds wie geplant durchgeführt.

Der Betriebsüberschuss nach Zinsen vor Tilgung liegt in zwei Fällen 31,6% bzw. 26,7% unterhalb der Prospektplanungen. Im ersten Fall handelt es sich um den kleinvolumigen Einzelhandelsimmobilienfonds, für den steigende Betriebsüberschüsse ab dem kommenden Jahr erwartet werden. Im zweiten Fall handelt es um den Immobilienfonds mit erhöhten Vermietungsaufwendungen. Diese Fondsgesellschaft verzeichnet ungeachtet der verringerten Betriebsüberschüsse planmäßige Auszahlungen und Tilgungen.

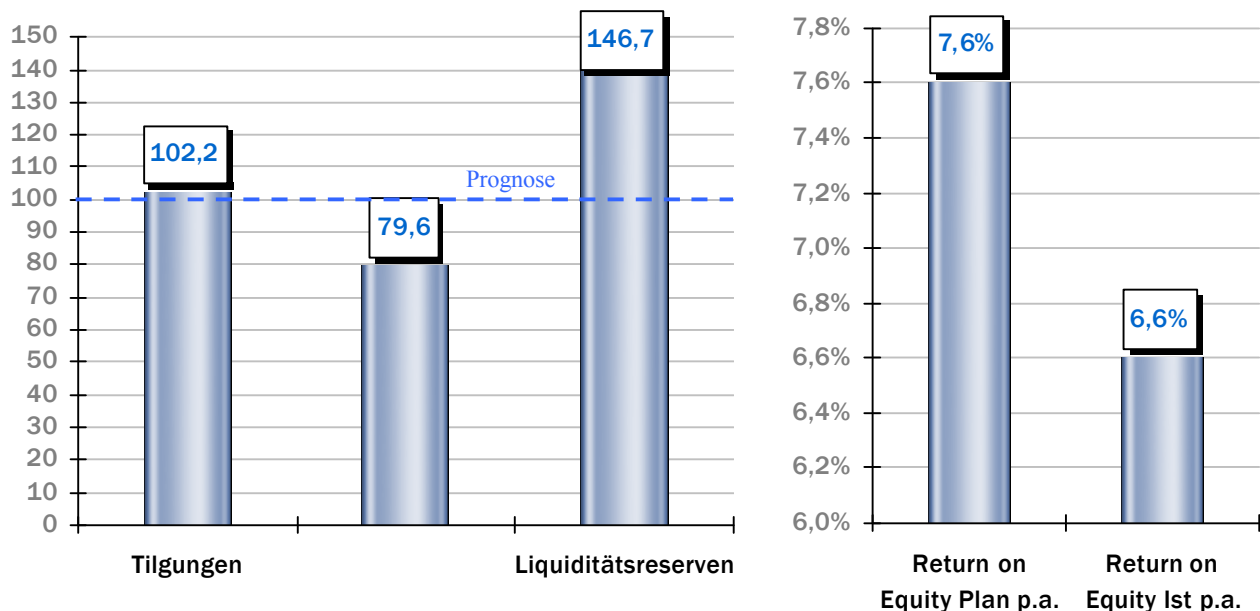
Zum Stichtag 31.12.2008 verzeichnet das gesamte Immobilienportfolio der Lloyd Fonds AG Mieterlöse in Höhe von 93,9% der Prospektplanungen. Hinsichtlich der Planausgaben liegen Einsparungen von 5,8% gegenüber den Prospektplanungen vor. Die Betriebsüberschüsse (Cash Flow nach Zinsen vor Tilgungen in EUR) erfüllen 77,9% der Ursprungserwartungen. Die Abweichung resultiert aus einem im Jahr 1999 platzierten Immobilienfonds, alle Emissionen ab 2006 verzeichnen erwartungsgemäße wirtschaftliche Entwicklungen.

Alle laufenden Immobilienfonds der Lloyd Fonds AG haben die geplanten Tilgungen vollständig realisiert. Drei der vier Immobilienfonds verzeichnen unter Berücksichtigung veränderter Platzierungszeiträume planmäßige Auszahlungen.

Auf Portfolio-Ebene wirken sich die Minderauszahlungen des Einzelhandelsimmobilienfonds aus, gleichwohl erfüllen die realisierten Auszahlungen rd. 80,0% der Ursprungsprognosen. Die Emissionen ab dem Jahr 2006 haben die Auszahlungsprognosen vollständig eingehalten bzw. übertroffen.

In Summe liegen die Liquiditätsreserven oberhalb der Ursprungsplanungen. Der laufende Return on Equity aus Tilgungen, Auszahlungen und Liquiditätsreserven beträgt derzeit 6,6% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital und damit nahezu auf Niveau der Ursprungsplanungen von 7,6% p.a.

Plan/Ist-Vergleich von Tilgungen, Auszahlungen, Liquiditätsreserven und Return on Equity für die Immobilienfonds der Lloyd Fonds AG in der Übersicht



Investitionsfokus

Anleger beteiligen sich als Kommanditisten bzw. Treugeber an der Lloyd Fonds Hotel Fleesensee GmbH & Co. KG (in dieser Untersuchung auch Lloyd Fonds Hotel Fleesensee oder Fondsgesellschaft genannt). Die Haftung des Kommanditisten ist gesetzlich auf die Pflichteinlage beschränkt. Nach vollständiger Einzahlung der Pflichteinlage besteht für den Anleger keine weitere Haftung oder gesetzliche Nachschusspflicht. Entnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Wiederaufleben der Haftung führen. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beläuft sich auf 20% der Pflichteinlage.

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 10.000 Euro zuzüglich 5% Agio. Die Kommanditisten können die Gesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals zum 31. Dezember 2023. Die Prognoserechnung geht von einer Laufzeit der Beteiligung bis zum 31. Dezember 2023 aus. Die Planlaufzeit beläuft sich damit bei Beitritt im November 2009 auf ca. 14,2 Jahre.

Der Lloyd Fonds Hotel Fleesensee investiert über eine zwischengeschaltete Objektgesellschaft in eine neu errichtete, vollverpachtete Hotelimmobilie in Mecklenburg-Vorpommern mit einzigartiger, direkter Lage am Fleesensee. Die Hotelimmobilie wurde im Juli 2009 eröffnet, wodurch sämtliche Projektentwicklungsrisiken entfallen.

Der Kaufpreis für die Hotelimmobilie (exkl. Nebenkosten) beträgt insgesamt EUR 17,58 Mio. Gutachterlich wird ein Marktwert der Hotelimmobilie von EUR 18,1 Mio. bestätigt. Damit ist ein solider Einstandspreis für die Fondsgesellschaft sichergestellt.

Objektdaten des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee in der Übersicht

| | Lloyd Fonds Hotel Fleesensee |
|---|--|
| Gebäudeart | Im Juli 2009 eröffnete, sechsgeschossige Hotelimmobilie mit Sport- und Wellnessbereich, Konferenz- und Gastronomieflächen, unverbaubare Hanglage direkt am Fleesensee. |
| Zimmeranzahl, Klassifizierung | 156 Zimmer, darunter 17 Suiten, 4 Sterne Superior-Qualitätseinstufung. |
| Grundstücksfläche | 18.363 m ² |
| Alleinstellungsmerkmal | Einziges Hotel direkt am Fleesensee mit eigenem Strandbereich für die Hotelgäste. |
| Ausstattung | 3 Restaurants mit insgesamt 178 Plätzen, 844 m ² umfassender Wellnessbereich (Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum). |
| PKW-Stellplätze | ca. 160 |
| Kaufpreis in Mio. EUR (100% der Anteile) | 17,58 Mio. |
| Gutachterlich geschätzter Marktwert in Mio. EUR | 18,1 Mio. |

Marktumfeld

Die Fondsimmoblie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee befindet sich inmitten der Mecklenburgische Seenplatte, Deutschlands größtem zusammenhängenden Seengebiet. Die Region zeichnet sich aufgrund der Seen- und Wälderlandschaft durch ein äußerst vielfältiges Angebot an Wassersportmöglichkeiten und weiteren Outdoor-Aktivitäten aus.

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hat frühzeitig erkannt, dass die natürlichen Ressourcen den Tourismus begünstigen und sich hier ein langfristig ertragsstarker Wirtschaftssektor entwickeln lässt. Von staatlicher Seite wurden daher erhebliche Investitionen in die Infrastruktur vorgenommen.

Im Zeitraum 1992 bis 2008 hat sich die Anzahl der Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern von 6,6 Mio. auf 27,5 Mio. erhöht und damit in etwa vervierfacht. Hotels haben mit einem Anteil an den Gastankünften von 52,1% den größten Marktanteil. 97% der Gäste kommen aus dem Inland und verbringen hier ca. vier Tage (Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern, April 2009). Im Zeitraum Januar bis Mai 2009 verbuchte die Hotellerie mit insgesamt 3,7 Mio. Übernachtungen eine leichtes Plus von 0,7% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Pressemitteilung 43/2009, Juli 2009).

Das Land Fleesensee, in dem sich die Hotelimmoblie befindet, ist ein touristisches Großprojekt mit mehreren Hotels unterschiedlicher Ausrichtung sowie einer breiten Palette an Freizeitangeboten. Zu den ständigen Angeboten des Ferienresorts gehören ein Marktplatz mit Shoppingmöglichkeiten, Cafés und Lebensmittelläden, ein Strandbereich mit Wassersportangeboten, ein Shuttlebus, der die einzelnen Teile des Resorts miteinander verbindet, ein Schiffsanleger der "Weißen Flotte", von dem aus die obere Seenplatte befahren werden kann, sowie ein weitläufiges Netz von Rad-, Wander- und Joggingwegen. Der Golf & Country Club Fleesensee ermöglicht Golfspielen auf fünf Plätzen mit insgesamt 72 Löchern. Das Fleesensee Spa zählt zu den größten Wellness-Anlagen in Deutschland und ist für alle Gäste innerhalb der Region zugänglich.

Die drei zusätzlich zur Fondsimmoblie in der Region verfügbaren Hotels verzeichneten eine durchschnittliche Hotelauslastung von 65,4% im Jahr 2006, die auf 66,1 % im Jahr 2007 gestiegen ist. Im Vergleich zum Gesamtmarkt (Region Mecklenburg-Vorpommern, Hotelsegment) mit Auslastungen von 38,6% bzw. 40,4% fällt die Belegungsquote für das Land Fleesensee wesentlich höher aus. Ausschlaggebend hierfür dürften die komplementären Gästeattraktionen mit überdurchschnittlicher Qualität sein, hinzu kommen witterungsunabhängige Erholungsangebote.

Die Immobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee ist das derzeit einzige 4 Sterne Superior-Hotel mit direkter Seelage, damit verbundenen Seeblick und eigenem Strandzugang. Das Hotel befindet sich in ausgesprochen ruhiger Lage. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Wettbewerbsimmoblie mit vergleichbaren, hoteleigenen Wellness-Angeboten.

Investition und Finanzierung

Der Lloyd Fonds Hotel Fleesensee hat 94,8% der Anteile an der Objektgesellschaft erworben, die ihrerseits die Hotelimmobilie vollständig im Eigentum hält. Das aggregierte Gesamtinvestitionsvolumen der Objekt- und Fondsgesellschaft beläuft sich auf rd. EUR 19,9 Mio. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf 0,3% des Kaufpreises und fallen damit äußerst moderat aus. Der Kaufpreisfaktor liegt bei dem 14,65fachen der anfänglichen Jahrespacht (EUR 1,2 Mio.). Hieraus leitet sich eine Bruttomietrendite von ca. 6,8% ab. Während der Investitionsphase erfolgt eine unabhängige Mittelverwendungskontrolle nach formellen Kriterien.

Als Fondsnebenkosten werden alle Kostenpositionen definiert, die dem Emissionshaus zuzurechnen sind und von dem Emissionshaus der Höhe nach festgelegt werden. Hinzu kommen fondsspezifische Gebühren, wie etwa die Mittelverwendungskontrolle u.ä. Auf dieser Basis sind folgende Positionen in der Berechnung zu berücksichtigen: Projektaufbereitung/Konzeption, rechtliche und steuerliche Beratung, Gutachten, Platzierungsgarantie, Eigenkapitalvermittlung, Geschäftsführung, Fremdkapitalvermittlung, Mittelverwendungskontrolle, Einrichtung Treuhand sowie Agio.

Die geplanten anfänglichen Fondsnebenkosten des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee betragen insgesamt rd. EUR 1,6 Mio. Die anfängliche Fondsnebenkostenquote beläuft sich auf 18,7% bezogen auf das Kommanditkapital. Es handelt sich um eine vergleichsweise geringe anfängliche Fondsnebenkostenquote. Unter Berücksichtigung sämtlicher Nebenkosten (inkl. Anschaffungsnebenkosten und Finanzierungskosten) ergibt sich ein Kaufpreisfaktor zum 16,5fachen bzw. eine Bruttomietrendite von 6,1%, was als grundsätzliche Investitionsgrundlage zu beurteilen ist.

Die geplanten laufenden Fondsnebenkosten ergeben sich aus den Positionen Managementvergütung, Steuerberatung, Jahresabschlüsse, Treuhandgebühren und Sonstige Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie auf Ebene der Objektgesellschaft. Die geplanten laufenden Fondsnebenkosten belaufen sich durchschnittlich auf 0,8% p.a. bezogen auf das Kommanditkapital und fallen damit marktkonform aus.

Die Zeichnungsfrist für das geplante Emissionskapital in Höhe von EUR 8,1 Mio., von dem bis Ende Oktober 2009 EUR ca. 5,5 Mio. platziert waren, endet am 5. Januar 2010. Falls zum Ende der Platzierungsfrist nicht das gesamte Emissionskapital verfügbar wäre, hat sich die Lloyd Fonds AG im Rahmen einer Platzierungsgarantie verpflichtet, den Fehlbetrag zu übernehmen. Die Lloyd Fonds AG wäre alternativ berechtigt, den etwaigen Fehlbetrag ganz oder teilweise als Darlehen zur Verfügung zu stellen oder durch Dritte zur Verfügung stellen zu lassen. Dabei ist die Fondsgesellschaft so zu stellen als wäre das Kommanditkapital vollständig verfügbar. Für die Lloyd Fonds AG wird in einem Bonitätsrating vom Verband der Vereine Creditreform e.V., Neuss, auf einer Skala von 100 ("Ausgezeichnete Bonität") bis 600 ("Harte Negativmerkmale") mit einem Bonitätsrating von 169 (entspricht „sehr gut“, Stand: 30. Mai 2009) bewertet.

Die anfängliche Liquiditätsreserve beträgt planmäßig TEUR 135,2 bzw. 1,6% bezogen auf das Kommanditkapital und wurde damit in angemessener Höhe kalkuliert.

Die Objektgesellschaft und die Fondsgesellschaft haben als Gesamtschuldner ein langfristiges Hypothekendarlehen über EUR 11,0 Mio. mit der DG HYP - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG abgeschlossen. Die Bank finanziert rd. 62,6% des Kaufpreises für die Hotelimmobilie. Das Darlehen ist bis zum 31. Dezember 2011 tilgungsfrei und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2019.

Es erfolgt eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 5% der Darlehenssumme. Bis zum geplanten Verkauf der Fondsimmobilie Ende 2023 werden insgesamt 16,1% der langfristigen Fremdmittel getilgt.

Für das Darlehen ist über die ersten zehn Jahre ein variabler Zins auf der Basis des 1-Monats-EURIBORs vereinbart worden. Aufgrund des Abschlusses des Swap-Geschäftes wurde der variable Zins gegen einen Festzins in Höhe von 4,85% p.a. getauscht. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung im Juli 2019 wird in der Wirtschaftlichkeitsprognose ein kalkulatorischer Anschlusszins von 5,75% p.a. und eine anfängliche Tilgung von ca. 1,55% p.a. angenommen. Nach einer von der Lloyd Fonds AG zur Verfügung gestellten Sensitivitätsanalyse würden Anleger des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee bei einem angenommenen Anschlusszinssatz von 7,5% p.a. bei ansonsten unveränderten Annahmen einen Vermögenszuwachs nach Steuern von ca. 5,0% p.a. erzielen (ohne Berücksichtigung der dann gegenüber der Prospektplanung leicht verringerten Steuerzahlungen, Steuersatz 42% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag, kalkulierte Laufzeit 14,2 Jahre, ohne Ansatz einer zeitanteiligen Auszahlung für das Jahr 2009, geplanter Vermögenszuwachs nach Steuern bei prospektkonformen Verlauf: 5,7% p.a.).

Ertrags- und Kostenprognose

Pächterin der Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee ist die Hotel Am Fleesensee GmbH & Co. KG. Es liegt eine Patronatserklärung der GBI Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilien-Projektentwicklung mbH & Co. KG (GBI) vor. Die im Jahr 2000 gegründete GBI gehört neben Vivico und Hochtief zu den drei größten deutschen Hotelentwicklern. Bislang wurden Hotels im Gesamtvolumen von ca. EUR 420 Mio. Euro fertiggestellt (Quelle: Die Welt, Die GBI gehört zu den größten Hotelentwicklern, 27. August 2009).

Die GBI fungierte als Baubetreuer der Objektgesellschaft während der Erstellungsphase der Hotelimmobilie. Weiterhin bestehen zwischen der Verkäuferin der Objektgesellschaft bzw. der Hotelimmobilie und der GBI lt. Pressepublikationen geschäftliche Beziehungen, woraus sich der Grund zur Abgabe einer Patronatserklärung durch die GBI für die Pächterin ableitet (Quelle: Die Welt, a.a.O., 27. August 2009).

Für ca. 91,7% der kalkulierten Pachteinahmen in Höhe von anfänglich EUR 1,2 Mio. p.a. liegt eine Ergebnisgarantie seitens des Betreibers der Hotelimmobilie, der TUI AG, gegenüber der Pächterin vor. Die Patronatserklärung der GBI gegenüber der Fondsgesellschaft beläuft sich auf TEUR 100 (zzgl. Umsatzsteuer) als Differenz aus der Ergebnisgarantie durch die TUI AG in Höhe von EUR 1,1 Mio. p.a. zur anfänglichen Jahrespacht in Höhe von EUR 1,2 Mio. p.a.

Eine unmittelbare Vertragsbeziehung zwischen der Fondsgesellschaft und der TUI AG liegt nicht vor. Ansprüche des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee fokussieren sich ausschließlich auf die GBI. Allerdings wurde der Betriebsführungsvertrag mit einem Nachtrag ergänzt, der die Verpflichtung der TUI AG regelt, im Insolvenzfall der Pächterin den Betriebsführungsvertrag mit der Eigentümerin (Objektgesellschaft) oder einem von dieser zu benennenden Dritten weiterzuführen. Weiterhin wurden die Darlehenszinsen direkt mit Ansprüchen auf die Ergebnisgarantie der TUI AG seitens der finanzierenden Bank besichert. Für die GBI wurde ein aktuelles Bonitätsrating eingeholt. Die GBI verfügt über ein Creditreform-Rating von 208 (Stand: 3. Februar 2009) auf einer Skala von 100 ("Ausgezeichnete Bonität") bis 600 ("Harte Negativmerkmale").

Das Pachtverhältnis begann mit der Übergabe im Juli 2009 und endet nach einer Laufzeit von 20 Jahren. Das Pachtverhältnis verlängert sich zweimal jeweils um fünf Jahre, wenn die Pächterin nicht mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Vertragsdauer das Mietverhältnis kündigt. Der Pachtvertrag hat planmäßig am 1. Juli 2009 begonnen und endet mit Ablauf des 30. Juni 2029, soweit nicht die Verlängerungsoptionen genutzt werden.

Der Pachtzins ist indexiert. Sollte sich ab dem vierten Vertragsjahr der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) um mehr als 10% gegenüber dem Stand des Indexes zu Beginn des zweiten Vertragsjahres verändern, erfolgt entsprechend der prozentualen Indexveränderung eine Anpassung um 75% des Prozentsatzes, um den sich der Verbraucherpreisindex geändert hat. Für die Wirtschaftlichkeitsprognose des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee wird hinsichtlich der künftigen Pachteinnahmen eine Änderung des Verbraucherpreisindex von 2,0% pro Jahr angenommen.

Die kalkulierte Inflationsrate entspricht den Inflationsnormen der EZB (Quelle: DekaBank, Volkswirtschaft Spezial, Fünf Inflationsszenarien für die USA und Euroland, 14. Juli 2009) und wurde damit nachvollziehbar kalkuliert. Lt. Sensitivitätsanalyse ergibt sich bei mit einer kalkulierten Inflationsrate von ca. 1,6% p.a. bei ansonsten unveränderten Annahmen ein Vermögenszuwachs nach Steuern von ca. 5,1% p.a. (ohne Berücksichtigung der dann gegenüber der Prospektplanung leicht verringerten Steuerzahlungen, Steuersatz 42% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag, kalkulierte Laufzeit 14,2 Jahre, ohne Ansatz einer zeitanteiligen Auszahlung für das Jahr 2009, geplanter Vermögenszuwachs nach Steuern bei prospektkonformen Verlauf: 5,7% p.a.).

Die kalkulierten Guthabenzinsen für verfügbare liquide Guthaben belaufen sich auf ca. 0,4% der geplanten Mieteinnahmen und stellen damit eine wirtschaftlich nachrangige Größe dar (geometrisches Mittel).

Der Verpächter übernimmt auf seine Kosten die Instandhaltung, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen an Dach und Fach. Er trägt die Kosten für die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich der Vor- und Nebendächer sowie für die tragenden Teile des Gebäudes, Liftanlagen, Heizungs- und Be- und Entlüftungsanlage und sonstige technische und sanitäre Anlagen und darüber hinaus die notwendigen Treppen, die Fassade und den Schornstein sowie alle im Rohbau verlegten Ent- und Versorgungsleitungen bis zum Austritt aus der Wand.

Zudem trägt der Verpächter auch die Kosten für die Ersatzbeschaffung von Einzelteilen, sofern die Pächterin die Anlagen ordnungsgemäß gebraucht und gewartet hat. Da es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt, für den anfänglich Gewährleistungsfristen gelten, werden die Instandhaltungskosten über die Fondslaufzeit kalkulatorisch sukzessive erhöht. Die kalkulierten Instandhaltungskosten belaufen sich auf ca. 3,5% der vereinbarten Pachteinnahmen und wurden damit mit Hinblick darauf, dass es sich um Neubauten handelt, nachvollziehbar angesetzt. Eine relative Erhöhung der kalkulierten Instandhaltungskosten um 20% gegenüber der Prospektkalkulation hätte bei ansonsten unveränderten Annahmen keine nennenswerte Auswirkung auf die Anlegerprognose.

Die Pächterin trägt neben der Pacht sämtliche Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand entstehen. Dies umfasst auch die Grundsteuer. Sofern öffentliche Abgaben neu eingeführt werden oder neue Betriebskosten entstehen, können diese vom Verpächter bzw. der seitens der Objektgesellschaft, an der Lloyd Fonds Hotel Fleesensee 94,8% der Anteile erworben hat, ebenfalls umgelegt werden.

Die Pächterin ist verpflichtet, alle erforderlichen Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen zusätzlicher Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund der spezifischen gewerblichen Nutzung vorhanden sind, zu tragen. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung von Ausstattungsgegenständen trägt ebenfalls die Pächterin. Laufende Schönheitsreparaturen und der Ersatz an sanitären Einrichtungen, Wänden, Decken, Türen, Bodenbelägen und dem Inventar obliegen ebenfalls der Pächterin.

Die Pächterin des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee und die TUI AG haben einen Betriebsführungsvertrag geschlossen. Die TUI AG wird die Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee selbstständig im Namen und auf Rechnung der Pächterin im Rahmen des genehmigten Budgets und der für alle Hotels der TUI AG geltenden Operations Standards unter dem Namen Iberotel Fleesensee führen. Der Betriebsführungsvertrag begann im Juli 2009 und hat wie der Pachtvertrag eine feste Laufzeit von zwanzig Jahren. Der TUI AG wurde die Option eingeräumt, den Betriebsführungsvertrag zweimal für eine zusätzliche Laufzeit von jeweils fünf Jahren zu verlängern. Diese Regelung entspricht den optionalen Laufzeitverlängerungen des Pachtvertrages.

Die TUI AG verpflichtet sich, während der Vertragslaufzeit weder direkt noch indirekt im Landkreis Müritz, in dem sich die Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee befindet, keine neu zu errichtende Iberotels zu betreiben.

Im ersten Halbjahr 2009 hat der TUI Konzern einen Umsatz von EUR 7,2 Mrd. realisiert. Das Ergebnis vor Ertragssteuern liegt bei EUR -912,9 Mio. Das negative Ergebnis ist zentral auf den Sektor Containerschiffahrt zurückzuführen. Auf Konzernebene wird ein bilanzieller Gewinn von EUR 81,9 Mio. ausgewiesen. Die TUI AG beschäftigt rd. 69.000 Mitarbeiter. Die TUI-Sparte TUI Hotel & Resorts hat im ersten Halbjahr Umsatzerlöse von EUR 202,1 Mio. erzielt und damit das vergleichbare Vorjahresergebnis um 4,3% übertroffen (Quelle: TUI AG Geschäftsjahr 2009 Halbjahresfinanzbericht 1. Januar – 30. Juni 2009, 2009).

Für die TUI AG wurde ein aktuelles Bonitätsrating eingeholt. Sie ist von dem Verband der Vereine Creditreform e.V., Neuss, mit einem Bonitätsrating von 144 (entspricht „sehr gut“, Stand: 28. April 2009) auf einer Skala von 100 („Ausgezeichnete Bonität“) bis 600 („Harte Negativmerkmale“) bewertet worden.

TUI Deutschland stellt mit ca. 13 Millionen Kunden und einem Umsatz von EUR 4,7 Mrd. den größten deutschen Reiseveranstalter mit einem Marktanteil von 22,1% dar. Der Abstand zum zweitgrößten Wettbewerber beläuft sich auf rund zehn Prozentpunkte (Quelle: Deutscher Reiseverband, Fakten und Zahlen zum deutschen Reisemarkt 2008, 2009).

Die geplante durchschnittliche Liquiditätsreserve auf Ebene der Fondsgesellschaft beläuft sich durchschnittlich auf ca. 16,5% der prospektierten Pachteinnahmen (geometrisches Mittel) und stellt damit einen einmalig verwendbaren, planerisch nennenswerten Airbag dar.

Exit-Planung

Die Prognoserechnung zum Lloyd Fonds Hotel Fleesensee plant den Immobilienverkauf nach einer ca. vierzehnjährigen Bewirtschaftungsphase zum Ende des Jahres 2023. Zu diesem Zeitpunkt liegt die Restlaufzeit des Pachtvertrages ohne Berücksichtigung der Verlängerungsoptionen bei etwa fünf Jahren. Im Ausgangsszenario wird unterstellt, dass die Immobilien zum 14,65fachen der Jahrespacht veräußert werden. Der kalkulierte Verkaufsfaktor entspricht dem ursprünglichen Kaufpreisfaktor. Die Pachteinnahmen werden kalkulatorisch pro Jahr effektiv um ca. 1,1% p.a. sehr moderat indexiert.

Vom kalkulierten Verkaufserlös werden 75% der Jahrespachteinnahme für Modernisierungs-, Renovierungs- und Maklerkosten etc. abgezogen. Danach werden die offenen Hypothekendarlehen abgelöst. Weiterhin erhält die Treuhandgesellschaft und die geschäftsführende Kommanditistin eine moderate Auflösungsgebühr in Höhe von insgesamt 1,4% des Verkaufserlöses nach Abzug etwaiger Kosten und Ablösung der Hypothekendarlehen. Im Prospektfall ergibt sich eine geplante steuerfreie Schlussauszahlung für die Anleger des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee in Höhe von 116,0% der Nominaleinlage.

Im langfristigen Zeitraum 1994 bis 2008 hat sich der Wert von europäischen Hotelimmobilien durchschnittlich um ca. 2,5% p.a. erhöht (Quelle: HVS European Hotel Valuation Index, 2009). Diese Entwicklung liegt deutlich oberhalb der Kalkulationsgrundlage für die Verkaufsplanung für den Lloyd Fonds Hotel Fleesensee. Insofern erweist sich die Verkaufsplanung für den Lloyd Fonds Hotel Fleesensee im Vergleich zu langfristigen Marktentwicklungen als nachvollziehbar.

Geht man davon aus, dass sich das Verkaufsergebnis der Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee auf Anlegerebene aufgrund von extrem ungünstigen Marktentwicklungen um ca. 81% verringert, würden Anleger bei ansonsten unveränderten Annahmen unter Einbeziehung der prognostizierten Auszahlungen ihre Einlage zzgl. Agio zurückerhalten. Damit erweist sich die Verkaufsplanung des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee auch in radikalen Stresstests als äußerst robust.

Anlegerprognose

Die Anlegerprognose des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee sieht für den Zeitraum 2010 bis 2014 kontinuierliche Auszahlungen in Höhe von 5,75% p.a. vor. Für die Jahre 2015 bis 2019 werden Auszahlungen von 6,0% p.a. prognostiziert. Für den Zeitraum 2020/2021 werden Auszahlungen von jeweils 6,25% p.a. geplant, die in den Jahren 2022/2023 auf 6,5% p.a. bzw. 6,75% p.a. ansteigen. Die derzeit im Regelfall steuerfreie Schlussauszahlung bei Immobilienverkauf ergibt eine prognostizierte Schlussauszahlung von 116,0% der Nominaleinlage.

Die Fondsgesellschaft erzielt gemäß steuerlichem Konzept Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Während der Bewirtschaftungsphase (vor Immobilienverkauf) ergibt sich aus den geplanten steuerlichen Ergebnissen bei einem Steuersatz von 42% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag, dass ca. 84,7% der Auszahlungen netto beim Anleger verbleiben.

Unter Einbeziehung des Verkaufserlöses liegt die Steuerquote bezogen auf den gesamten Mittelrückfluss bei rd. 7,6%, d.h. auf Anlegerebene verbleiben nach Abzug der kalkulierten Steuerzahlungen rd. 92,4% der geplanten Mittelrückflüsse.

Sofern die Anleger des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee bei Immobilienverkauf eine Auszahlung in Höhe von 110% der Einlage erhalten haben, erhält das Fondsmanagement eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 20% bezogen auf den Mehrerlös. Die Anleger würden entsprechend 80% etwaiger Mehrerlöse erhalten. Sofern das Verkaufsergebnis den Prospekterwartungen entspricht (mittlerer Fall), würde das Fondsmanagement eine Erfolgsbeteiligung in Höhe von 1,5% des Emissionskapitals erhalten. Die erfolgsabhängige Managementgebühr führt zu einer langfristigen Gleichrichtung der Interessen aller Beteiligten und verhält sich der Höhe nach ausgesprochen moderat. Die erfolgsabhängige Einbindung des Fondsmanagement ist positiv zu beurteilen.

Der geplante Vermögenszuwachs nach Steuern für Anleger des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee beläuft sich auf 5,7% p.a. Eine Kapitalanlage, welche vollständig der Abgeltungssteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) unterliegt, müsste einen Vermögenszuwachs vor Steuern von ca. 7,7% p.a. erzielen, um gleichzuziehen.

Investoren des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee und deren Familienangehörige erstes Grades erhalten bis zum 30. Juni 2010 einen Sonderrabatt von 20% auf den Logispreis inkl. Frühstück für eine Aufenthaltsdauer von bis zu 21 Tagen. Bei einem Zimmerpreis von EUR 180,00 inkl. Frühstück und 21 Aufenthaltstagen von 2 Erwachsenen und einem Kind entspricht der Rabatt bezogen auf die Mindestbeteiligung von EUR 10.000 einer Auszahlung von ca. 7,6%, was durchaus nennenswert erscheint.

Fazit

Die Lloyd Fonds AG stellt ein seriöses und anlegerorientiertes Emissionshaus für geschlossene Fonds dar. Anleger des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee bauen hier auf einen erfahrenen Partner, der sich auch in Krisenzeiten für das Kapital seiner Anleger engagiert.

Für eine langfristig nachhaltige Investition in eine Hotelimmobilie sind zwei Faktoren von hoher Bedeutung. Zunächst kommt es darauf an, dass sich die Hotelimmobilie in einer Region befindet, für die aufgrund der geographischen Gegebenheiten Alleinstellungsmerkmale bestehen. Diese Alleinstellungsmerkmale begünstigen eine nachhaltige touristische Nachfrage. Die Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee erfüllt diesen Anspruch. Die Fondsimmobilie befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte, Deutschlands größtem zusammenhängenden Seengebiet. Im Zeitraum 1992 bis 2008 hat sich die Anzahl der Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern von 6,6 Mio. auf 27,5 Mio. erhöht und damit in etwa vervierfacht. Hotels haben mit einem Anteil an den Gastankünften von 52,1% den größten Marktanteil. 97% der Gäste kommen aus dem Inland.

Ein weiterer entscheidender Faktor ist, dass die Hotelimmobilie selbst über spezifische Merkmale verfügt, die im Wettbewerb zu dauerhaften Vorteilen führen. Auch dieser Anspruch wird vom Lloyd Fonds Hotel Fleesensee erfüllt. Die Immobilie ist das derzeit einzige 4 Sterne Superior-Hotel mit direkter Seelage, damit verbundenen Seeblick und eigenem Strandzugang. Das Hotel befindet sich in ausgesprochen ruhiger Lage. In unmittelbarer Nähe gibt es keine Wettbewerbsimmobilie mit vergleichbaren, hoteleigenen Wellness-Angeboten. Eine weitere Bebauung des Fleesensee mit Hotels direkt am See ist aus infrastrukturellen Gründen heraus derzeit kaum vorstellbar.

Sofern das regionale Umfeld und die Hotelimmobilie eine stabile und einzigartige Positionierung bewirken, tragen ein langfristiger Pachtvertrag bzw. Betriebsführervertrag zu einer komfortablen Ertragssicherung bei. Die Hotelimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee wird mit TUI AG als Partner vom derzeit mit Abstand führenden deutschen Reiseveranstalter betrieben. Entscheidender ist gleichwohl die Unabhängigkeit der Hotelimmobilie von einem einzelnen Betreiber, da eine ertragsstarke Hotelimmobilie diversen Betreibern nützen kann.

Mit der Fondsimmobilie des Lloyd Fonds Hotel Fleesensee handelt es sich um eine moderne, neuerrichtete Hotelimmobilie mit hochwertiger Ausstattung. Gutachterlich wird dem Lloyd Fonds Hotel Fleesensee ein marktgerechter Einstandspreis bestätigt. Die Bruttofangmietetrendite in Höhe von 6,1% – unter Berücksichtigung sämtlicher Nebenkosten – ist positiv zu beurteilen. Die mindestens zwanzigjährige vertragliche Einnahmensicherung kombiniert sich mit einer zehnjährigen Zinssicherung. Währungsrisiken bestehen keine. Auch bei radikalen Verkaufsszenarios ist ein Kapitalerhalt auf Anlegerebene möglich.

Immobilieninvestoren, die für ihre Investments stabile Marktumgebungen und Immobilien mit eindeutigen Alleinstellungsmerkmalen bevorzugen, finden mit dem Lloyd Fonds Hotel Fleesensee eine qualitativ hochwertige Beteiligungsofferte.



FMG FondsMedia GmbH
Wichmannstrasse 4
Haus 1 West
22607 Hamburg
Phone: ++49 (40) 854 076 - 0
Fax: ++49 (40) 854 076 - 40
info@fonds-media.de
www.fondsmedia.com