

EXPERT TALK

Lloyd Fonds AG  
Holland Den Haag

Mai 2010

## TalkBackground

Mit dem Holland Den Haag hat die Lloyd Fonds AG ihren vierten Hollandimmobilienfonds auf den Markt gebracht. Die Fondsgesellschaft investiert in eine neue, moderne Büroimmobilie in Den Haag. Ein unabhängiger technischer Gutachter stellt nahezu euphorisch fest: "Das gesamte Gebäude einschließlich der dazugehörenden Anlage ist in puncto Entwurf, Qualität, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von überdurchschnittlicher Qualität." Derartige Immo-

bilienbewertungen liest man nicht alle Tage. Fragt sich gleichwohl, wie es um den lokalen Markt bestellt ist und was das Fondskonzept sonst noch an Qualitätskomponenten mit sich bringt. FondsMedia freut sich, Einzelheiten mit dem Vorstand Finanzen und Vertrieb der Lloyd Fonds AG, Herrn Michael F. Seidel und dem Leiter des Bereichs Real Estate, Herrn Hanno Weiß, im heutigen ExpertTalk besprechen zu dürfen.

### FondsMedia:

*Herr Seidel, mit Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise verzeichnet auch der Markt für geschlossene Fonds erhebliche Einbußen hinsichtlich der Platzierungsvolumina. Wie hat sich die Lloyd Fonds AG für die Zukunft gewappnet und werden die Immobilienfonds quasi der Retter in der Not?*

### Michael F. Seidel:

Wir haben im letzten Jahr hart gearbeitet und mit der kürzlich erfolgten Enthaltungsvereinbarung und der damit einhergehenden Freistellung von allen Garantien und Bürgschaften mit unseren finanzierenden

Banken einen entscheidenden Schritt nach vorne getan. Dies, zusammen mit der schon 2008 auf den Weg gebrachten Neupositionierung der Lloyd Fonds AG sichert unser langfristiges Wachstum.

Unsere Hausaufgaben haben wir auch seitens der Anleger gemacht. Wir stellen eine Rückbesinnung auf klar verständliche Anlagestrukturen mit vernünftigen Renditechancen fest. Sicherheit und Transparenz sind mehr denn je gefragt.

(weiter auf der nächsten Seite)



### Interviewgast:

#### Michael F. Seidel (Vorstand Finanzen und Vertrieb)

Michael F. Seidel studierte Betriebswirtschaft an der Universität Hamburg. Nach seinem Abschluss zum Diplom-Kaufmann war er bei der Deutschen Allgemeinen Treuhand Aktiengesellschaft (heute Ernst & Young) tätig. Danach übte er verschiedene leitende Funktionen in der Otto Versand-Gruppe aus, zuletzt als Direktor des Bereichs Konzern-Finanzen. 2002 wechselte er als Geschäftsführer / CFO zur Max Bahr Gruppe. Seit September 2007 ist Seidel im Vorstand der Lloyd Fonds AG tätig. Er verantwortet die Bereiche Finanzen und Vertrieb.



### Interviewgast:

#### Hanno Weiß (Leiter Real Estate)

Leiter Real Estate. Bauingenieur und Diplom-Kaufmann. Langjährige Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche. An- und Verkauf von über 300 Immobilien in Deutschland, England, den Niederlanden, Kanada, den USA sowie Österreich.

Geschlossene Immobilienfonds in politisch und wirtschaftlich stabilen Ländern wie den Niederlanden mit attraktiven Renditen sind dabei hochattraktiv. Mit unserem Holland Den Haag kommen wir diesem Bedürfnis der Anleger bestens nach.

Klares Ziel für dieses Jahr sind 150 Millionen platziertes Eigenkapital und ein ausgeglichenes Unternehmensergebnis. Davon sollen rund 40 % auf den Bereich Immobilien entfallen.

**FondsMedia:**

*Herr Weiß, in der Außenwahrnehmung wird die Lloyd Fonds AG nicht selten mit einem „Newcomer“ im Immobiliensegment verwechselt. Würden Sie unseren Lesern bitte die Erfahrung des Immobilienteams der Lloyd Fonds AG näher bringen?*

**Hanno Weiß:**

Diese Wahrnehmung hat sich nach meiner Beobachtung überholt. Im Gegenteil, wir bekommen mittlerweile sowohl von Analysten als auch von Anlegern sehr viel positives Feedback über die ausgesprochen hohen Qualitätsstandards, die unsere Fonds auszeichnen. Und dies aus gutem Grund.

Unser Holland-Fonds Den Haag ist schon der neunte Immobilienfonds, den ich in meiner vierjährigen Tätigkeit bei Lloyd Fonds mit meinem Team entwickelt habe. Unser siebenköpfiges Team kommt zusammen auf einen Erfahrungshintergrund im Immobilienbereich von über 70 Jahren. Ich alleine habe über 200 Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehreren Milliarden Euro realisiert.

Die Wahrheit liegt aber bekanntlich auf dem Platz, das heißt Vertriebspartner und Anleger können sich über unsere Leistungsfähigkeit am besten anhand unserer Leistungsbilanz, in der die Performance der bisher aufgelegten Fonds dokumentiert ist, informieren.

**FondsMedia:**

*Dies ist ein gutes Stichwort. Herr Seidel, wie sieht es mit dieser Performance bei den platzierten Hollandimmobilienfonds der Lloyd Fonds AG aus? Alles im grünen Bereich?*

**Michael F. Seidel:**

Ja, absolut. Bei unserem Holland I wurden durch Kosteneinsparungen und ein aktives Zins- und Währungsmanagement sogar höhere Auszahlungen als prospektiert geleistet. Der Holland II läuft prospektgemäß und bei dem Holland Eindhoven, dem Vorgängerfonds des Holland Den Haag, wurden die langfristigen Finanzierungskonditionen des Fonds deutlich günstiger abgeschlossen als für Prognosezwecke zunächst angenommen wurde. Dies wirkt sich natürlich äußerst positiv auf die Liquidität des Fonds aus. Der Einnahmehüberschuss fällt, bezogen auf die Fondslaufzeit, knapp 1,2 Millionen Euro höher aus als im Prospekt ausgewiesen.

Ich bin stolz auf dieses bisherige Ergebnis und freue mich mit den Anlegern über eine ausgesprochen positive Performance der Fonds.

**FondsMedia:**

*Der Büroimmobilienmarkt in Holland erweist sich als überdurchschnittlich robust. Im vergangenen Jahr haben die Mieten in den Niederlanden mit knapp 3% nur leicht nachgegeben. In Den Haag - sprich im lokalen Marktumfeld des Lloyd Fonds Holland Den Haag - haben sich die Mieterlöse im Jahr 2009 stabil verhalten<sup>1</sup>. Worauf führen Sie, Herr Weiß, das erfreulich stabile Mietniveau in Den Haag zurück?*

**Hanno Weiß:**

Den Haag ist Regierungssitz der Niederlande, was sich natürlich in der Nutzerstruktur der Büroimmobilien widerspiegelt. Das heißt, dass die Büroflächen zu fast 50 % vom öffentlichen Dienst und Non-Profit-Organisationen genutzt werden, die bekanntlich weniger anfällig auf Konjunkturschwankungen reagieren. Daher ist der Büroimmobilienmarkt Den Haag innerhalb der vier größten Städte der Region "Randstad" auch der Stabilste. Die Mietenwicklung zeigt zudem die geringste Korrelation mit den anderen Hauptstandorten wie beispielsweise Amsterdam.

**FondsMedia:**

*Herr Weiß, aktuellen Marktdaten zu Folge haben sich die Immobilienpreise in den Niederlanden gemessen an den Bruttomietrenditen nicht nennenswert nach unten bewegt. In Den Haag haben sich die Bruttomietrenditen für Topimmobilien in bester Lage im Jahr 2009 im Vergleich zum*

<sup>1</sup> Quelle: DTZ Zadelhoff, The Netherlands, a national picture, Fact sheets office and industrial property markets, Januar 2010.

*Vorjahr sogar um 0,25 Prozentpunkte auf 6,5% erhöht.<sup>1</sup> Wie sehen der Kaufpreisfaktor und die Bruttomietrendite für den Lloyd Fonds Den Haag aus? Weiterhin interessiert uns, ob der Kaufpreis gutachterlich als marktkonform bestätigt wird.*

**Hanno Weiß:**

Wir haben unser neues Bürogebäude in hervorragender Lage, das Ende des Jahres fertig gestellt sein soll, zu einem Kaufpreisfaktor von 14,81 bezogen auf die Jahresnettomieteinnahmen zum Erwerbszeitpunkt erworben. Dies entspricht einer Ankaufsrendite von 6,75 %. Insofern kann unserer Immobilie im Marktvergleich eine leicht erhöhte Rentabilität bescheinigt werden. Der Kaufpreis wurde von einem renommierten Gutachter als marktkonform bestätigt.

Wichtig ist aber auch und dies sollten Investoren bei Ihrer Anlageentscheidung hinterfragen, wie der Initiator den Verkauf der Immobilie kalkuliert. Wir setzen auch in unserem Verkaufsszenario bei dem Holland Den Haag vorsichtig den Einkaufsfaktor an.

**FondsMedia:**

*Herr Seidel, Den Haag ist nicht gleich Den Haag. Wie sieht es denn mit der Lage der Fondsimmobilie des Holland Den Haag aus?*

**Michael F. Seidel:**

Unsere Immobilie gehört zu einem umfangreichen Quartier mit mehreren Bürobauten, dem Prins Willem-Alexanderkwartier – direkt vor den Toren Den Haags.

Den Haag hat keine Ringautobahn wie etwa Hamburg. Um in die Innenstadt zu kommen, muss man oft einen Stau in Kauf nehmen. Unternehmen wie unser Mieter KPMG, deren Mitarbeiter permanent auf Reisen sind, können es sich nicht leisten, täglich so viel Zeit mit der Anreise ins Büro zu verbringen.

Folgerichtig daher die Entscheidung von KPMG den alten Standort in der Innenstadt in das neue Quartier zu verlegen, das extrem verkehrsgünstig liegt. Das Autobahnkreuz mit der schnellen Verbindung nach Amsterdam, Rotterdam und Utrecht liegt nur wenige hundert Meter von der Immobilie entfernt. Und mit der Bahn vor der Haustür sind es nur circa. 6 Minuten bis zum Zentrum Den Haag's.

**FondsMedia:**

*Herr Seidel, der deutsche Immobilieninvestor bevorzugt langfristige Mietverträge. Wie sieht es denn mit der Bonität von KPMG aus, war das Unternehmen im letzten Jahr erfolgreich?*

**Michael F. Seidel:**

Ich freue mich, dass wir mit der KPMG-Gruppe eine der weltweit führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen als Mieter in unserem Bürogebäude gewinnen konnten. Die Unternehmensgruppe hat trotz der Wirtschaftskrise seine Umsätze stabil auf hohem Niveau halten können und sogar neue Marktanteile gewonnen. Ich finde, das ist ein exzellentes Ergebnis für das Unternehmen und ein Sicherheitsplus für unsere Anleger.

Ich darf Ihnen nur zwei Beispiele für neue Mandate der KPMG in Deutschland im vergangenen Jahr nennen: So hat KPMG im Geschäftsjahr 2009 die KfW-Bankengruppe als neues Prüfungsmandat gewonnen und mit der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA) wurde ein EU-weit ausgeschriebener Rahmenvertrag über Beratungsdienstleistungen rund um den Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoF-Fin) abgeschlossen. Diese Erfolge lassen sich beliebig für die KPMG-Gruppe in den Niederlanden weiter fortsetzen.

Mit anderen Worten: Anleger des Holland Den Haag haben in KPMG nach meiner Überzeugung einen sehr soliden, nachhaltigen Mieter.

**FondsMedia:**

*Herr Weiß, für das attraktive 7. und 8. Obergeschoss sowie anteilige Archivflächen (circa 20 % der Mietfläche) besteht ein Sonderkündigungsrecht (Breakoption) des Mieters zum Ende des fünften Jahres nach Mietbeginn. Welches Szenario müssen wir uns vorstellen, wenn die Breakoption tatsächlich ausgeübt wird und die Flächen sagen wir mal ein Jahr lang unvermietet wären?*

**Hanno Weiß:**

Zunächst ist festzuhalten, dass aus heutiger Sicht in keinsten Weise zu erwarten ist, dass unser Mieter KPMG auf diese Top-Flächen des Gebäudes an diesem Standort verzichtet. Sollte die Breakoption aber dennoch ausgeübt werden, erwarten wir auf Grund

<sup>1</sup> Quelle: DTZ Zadelhoff, a.a.O., Januar 2010.

des vergleichsweise günstigen Mietpreisniveaus, dass diese Flächen zu mindestens dem kalkulierten Mietpreis wieder neu vermietet werden könnten. Dies gilt umso mehr, als sich der Standort bis 2015 deutlich weiterentwickelt haben wird.

Zudem haben wir in den Verhandlungen mit KPMG durchsetzen können, dass die Breakoption mit einer Frist von mindestens 12 Monaten ausgeübt werden muss, es bleibt also im Fall der Fälle genügend Zeit diese "Sahnestücke" des Gebäudes zu vermieten.

Darüber hinaus: Selbst in einem worst case-Szenario, in dem unterstellt wird, dass die Breakoptionsflächen dauerhaft mit einem um 30 % reduzierten Mietpreis neuvermietet werden müssten, würden sich die prognostizierten jährlichen Auszahlungen durchschnittlich lediglich um 0,4 % und der prognostizierte Ertrag um nur einen Prozentpunkt reduzieren. Im Ergebnis bliebe also auch hier noch ein sehr rentables Investment.

**FondsMedia:**

*Herr Weiß, die Marktmieten für Top-Büroimmobilien mit vergleichbarer Lage der Fondsimmoblie in Den Haag liegen bei jährlich rd. EUR 215 pro Quadratmeter. Was legen denn Ihre Mieter auf den Tisch?*

**Hanno Weiß:**

Der Mietpreis beträgt jeweils 190 Euro p.a./m<sup>2</sup>, was angesichts der sehr guten Verkehrsanbindung sowie der Neuwertigkeit der Immobilie und ihrem hohen Qualitätsstandard eine gesunde, marktkonforme Vermietung darstellt.

**FondsMedia:**

*Herr Seidel, im Beteiligungsprospekt zum Lloyd Fonds Holland Den Haag wird von einer operativen Baugenehmigung gesprochen. Da uns dieser Begriff nicht geläufig ist, bitten wir um kurze Erläuterung.*

**Michael F. Seidel:**

Gerne. Bei unserem Hollandfonds gibt es natürlich eine Baugenehmigung, da können Anleger unbesorgt sein. Gegen diese kann, wie gegen jede Baugenehmigung, Widerspruch eingelegt werden, was hier auch der Fall ist. Dies ist aber in keinster Weise ungewöhnlich. Gegen Bauprojekte dieser Größenordnung

liegen so gut wie immer Nachbarschaftsklagen oder Widersprüche vor. Diese Einsprüche gefährden aber in keiner Weise das Bauvorhaben oder die termingerechte Fertigstellung.

Für mich ist dies ein Verwaltungsthema, zumal der Baufortschritt absolut im Plan ist und mittlerweile auch schon fast alle Stockwerke des Gebäudes errichtet sind. Mit anderen Worten: Wir gehen von einem fristgerechten Bezug des Gebäudes durch KPMG aus.

**FondsMedia:**

*Herr Seidel, die abschließende Frage an Sie. Wie wichtig ist es, in energiesparende Immobilien zu investieren?*

**Michael F. Seidel:**

Sehr wichtig, denn energiesparende Gebäude weisen deutlich niedrigere Betriebskosten auf, die im Regelfall der Mieter trägt. Mieter einer energiesparenden Immobilie erzielen also kontinuierliche Kostenvorteile, die es dem Vermieter erlauben, die Objektmiete im Vergleich zu Standardobjekten zu erhöhen. Dazu kommt eine generell höhere Mieterzufriedenheit. Und zuletzt kommen natürlich noch die positiven Auswirkungen für das Klima hinzu.

Aus diesen Gründen haben wir bei unserer neuen Fonds-Immobilie auch einen besonders hohen Wert auf die Energieeffizienz gelegt. Für das gesamte Gebäude des Holland Den Haag ist gutachterlich bestätigt, dass hinsichtlich Entwurf, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz eine überdurchschnittliche Qualität vorliegt. Dies gilt aber auch für den gesamten Business-Park, denn die Stadt Den Haag, die bis 2050 eine CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt sein möchte, hat sich entschlossen, bei dem Bau der Projekte ausschließlich moderne und energiesparende Werkstoffe einzusetzen.

**FondsMedia:**

*Herr Seidel, Herr Weiß, wir bedanken uns für das Gespräch.*

Hamburg, Mai 2010

## CompanyBackground

### Selbstdarstellung

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 AG. Seit Oktober 2005 ist die Lloyd Fonds Aktie im Prime Standard an der Frankfurter Börse notiert. Die Lloyd Fonds AG publiziert regelmäßig eine aussagekräftige Leistungsbilanz, die einen lückenlosen Einblick in die Fondsperformance ermöglicht. Die Lloyd Fonds AG zählt zu den transparent kommunizierenden Emissionshäusern im Markt der geschlossenen Fonds. Die aktuelle Leistungsbilanz zum Stichtag 31.12.2008 dokumentiert die Ergebnisse für 84 Fondsgesellschaften, in die 44.563 Anleger Eigenkapital in Höhe von EUR 1,623 Mrd. investiert haben. Im Immobilienbereich dokumentiert die Leistungsbilanz der Lloyd Fonds AG vier Fondsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 173,0 Mio. Die Fondsgesellschaften „Immobilienportfolio Köln“ und der „Businesshotel Hamburg / Ferienhotel Sylt“ waren im Berichtsjahr der Leistungsbilanz in der Investitionsphase, die geplanten Investitionsvolumen wurden angerechnet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Investitionsvolumen im Anlagesegment Immobilien annähernd verdreifacht.



FondsMedia GmbH  
Wichmannstr. 4  
Haus 1 West  
22607 Hamburg  
Fon: ++49 (0)40 854 076 - 0  
Fax: ++49 (0)40 854 076 - 40  
[info@fondsmedia.com](mailto:info@fondsmedia.com)  
[www.fondsmedia.com](http://www.fondsmedia.com)