



## Teilhaben.

An einer Core-Hotelimmobilie  
in der historischen Altstadt von  
Leipzig.

**Hotel Leipzig Nikolaikirche**

Weitsichtiger anlegen | **LLOYD FONDS**



# Hotel Leipzig Nikolaikirche

2



Das Motel One Leipzig liegt unmittelbar am Kirchhof der Nikolaikirche, der Ausgangspunkt der meisten Stadtführungen ist.



Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig.

## Hotel Leipzig Nikolaikirche – sicher investieren.

Leipzig ist über 20 Jahre nach der Wiedervereinigung eine lebendige, tatendurstige Stadt, "a place to be in 2010" nach der renommierten New York Times. Viele moderne, innovative Unternehmen haben sich hier angesiedelt. Die Lebensqualität ist hoch, das Kulturleben reichhaltig. Diese Chance haben viele junge Leute erkannt, entsprechend wächst die Stadtbevölkerung. Dadurch bieten sich **ideale Investitionsbedingungen** in Leipzig.

Mit dem Hotel Leipzig Nikolaikirche investieren Sie in eine **Core-Hotelimmobilie in einzigartiger Innenstadtlage**. Das Hotel liegt direkt in der Leipziger City gegenüber der Nikolaikirche. Es ist das erste Hotel der erfolgreichen Hotelkette Motel One in Sachsen.

Für Geschäftsreisende und Städtetouristen eignet sich ein **Motel One-Hotel** ideal, denn es wird auf alles verzichtet, was der Gast bei einem Kurztrip nicht unbedingt benötigt. Das Motel One-Konzept ist, und dies gilt umso mehr in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, äußerst erfolgreich, weil Gäste am besten Standort zu einem günstigen Preis übernachten können.

Ein weiterer Pluspunkt dieses Investments ist, dass sich im Hotel neben der zur Motel One-Gruppe gehörenden Hauptmieterin, der Motel One Betriebs GmbH, vier Einzelhandelsmieter befinden. **Leipzig zählt zu den Top-20-Einzelhandelsstandorten** in Deutschland.

## Attraktive Auszahlungen.

### Attraktive Auszahlungen\*

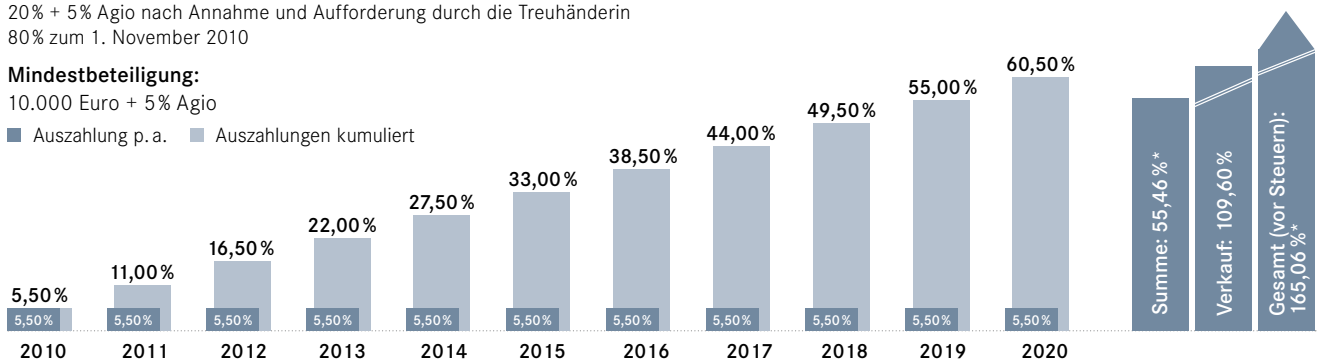
#### Einzahlungstermine:

20% + 5% Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin  
80% zum 1. November 2010

#### Mindestbeteiligung:

10.000 Euro + 5% Agio

■ Auszahlung p. a. ■ Auszahlungen kumuliert



\* Vereinfachte Darstellung. Unterstellte Beteiligungsdauer vom 30. November 2010 bis zum 31. Dezember 2020. Die kumulierten Auszahlungen beinhalten auch die Auszahlungen des jeweiligen Jahres. Die Auszahlungen sind jeweils zeitanteilig auf das eingesetzte Kapital, frühestens jedoch ab Übernahme der Immobilie, die für den 1. Dezember 2010 vereinbart wurde, vorgesehen. Die Auszahlungen erfolgen planmäßig halbjährlich nachschüssig für das jeweils ablaufende Kalenderjahr, erstmals im Juni 2011. In den Auszahlungen ist auch die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals enthalten.

3



### DIE HIGHLIGHTS

- **Leipzig:** Wirtschaftsmetropole und Kulturhochburg
- **Core-Hotelimmobilie** in bester Lage gegenüber der Nikolaikirche in der historischen Altstadt
- **Mieter aus Motel One-Gruppe:** renommierter und bonitätsstarker Hauptmieter, Treugast-Rating AAA
- **Hohe Einnahmesicherheit** durch Mietvertrag über 25 Jahre mit dem Hauptmieter
- Geplante **Auszahlungen** von durchgehend **5,5% p. a.**

# Hotel Leipzig Nikolaikirche



## Ideale Innenstadtlage.

Das Motel One Leipzig liegt direkt in der Leipziger Innenstadt innerhalb der Fußgängerzone, in Ecklage der Nikolaistraße/Schuhmachergässchen.

Das Hotel ist idealer Ausgangspunkt sowohl für den geschäftlichen als auch privaten Aufenthalt in der sächsischen Metropole. Gegenüber steht die weltberühmte Nikolaikirche als einer der wichtigsten Anziehungspunkte für Touristen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich beispielsweise die alte Nikolaischule der Kulturstiftung Leipzig, der Speck's Hof und das Opernhaus.

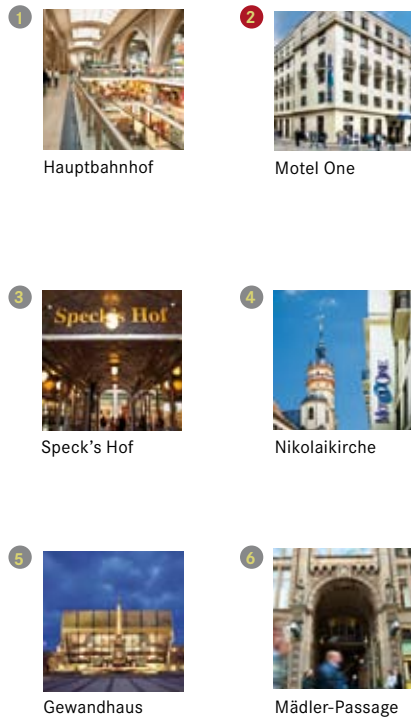
Das Hotel ist per PKW und mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt nur rund 400 Meter vom Motel One entfernt, diverse Bushaltestellen können bequem zu Fuß angelaufen werden. Und auch der Flughafen Leipzig/Halle ist in rund 14 km Entfernung über die nah gelegene Autobahnauffahrt optimal angeschlossen.

Entsprechend positiv ist auch das Fazit des Wertgutachters der Immobilie, Diplom-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, MRICS: **“Es handelt sich um einen für eine Hotelnutzung sehr gut geeigneten Standort, da er eine hohe Attraktivität sowohl für Touristen als auch für Geschäftsreisende besitzt.”**



Das 1909 im Auftrag der Firma Riquet & Co vom Architekten Paul Lange errichtete Geschäftshaus gehörte seinerzeit zu den modernsten und zweifellos originellsten Neubauten Leipzigs. Heute befindet sich ein Café in dem Gebäude.

# Teilhaben. An einer Core-Hotelimmobilie in der historischen Altstadt von Leipzig.



## Erstklassige Infrastruktur.

Leipzig liegt sehr verkehrsgünstig im Kern der Wirtschaftsregion Mitteldeutschland. Mittlerweile gibt es einen Autobahnring rund um die City, in die Infrastruktur wurde erheblich investiert. Zum Beispiel wurde die A 9 von Berlin über Leipzig nach Nürnberg auf sechs Spuren ausgebaut. Und auch für die EU-Osterweiterung ist die Stadt hervorragend aufgestellt: Über die A 4 wird der Osten Richtung Krakau und über die A 17 Dresden-Prag der Südosten Europas logistisch erschlossen.

Darüber hinaus ist Leipzig Schnittpunkt von zwei ICE-Linien und ein gut ausgebautes Netz von Regional- und S-Bahn-Verbindungen erschließt das Umland. Zudem zählt der Flughafen Leipzig/Halle über zwei Millionen Besucher jährlich.



### LAGE, LAGE, LAGE.

Wichtigste Kriterien bei einem Immobilienfonds sind erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage. Nur wenn die Lage stimmt, bekommt man attraktive Mieter, die auch langfristig bleiben.

Die Core-Hotelimmobilie liegt in bester Innenstadtlage gegenüber der Nikolaikirche in der historischen Altstadt.

# Hotel Leipzig Nikolaikirche



Modernität und Tradition  
gehen in Leipzig Hand in Hand.



6

## Leipzig vernetzt und bündelt Potenziale.

Eine Investition in Leipzig bietet Ihnen eine sicherheitsorientierte Anlageoption mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial.

Leipzig ist quirlig, Leipzig ist geschäftstüchtig. Mit ihrer Wirtschaftsstrategie setzt die Stadt auf ausgewählte Zukunftsbranchen, zum Beispiel im Zuge der EU-Osterweiterung auf die Rolle der Logistik zwischen internationalen Märkten. Die Stadt und die Region profitieren unter anderem von dem 24-h-Cargo-Flughafen Leipzig/Halle mit dem Neubau des europäischen Luftfracht-Drehkreuzes des Express-Dienstleisters DHL und seinen Entwicklungsmöglichkeiten in der global orientierten Branche Logistik.

In Leipzig werden seit der Entscheidung von Porsche im Jahr 1999, hier das Werk für den "Cayenne" zu bauen, exzellente Marken-Automobile für den Weltmarkt gebaut. Auch BMW fertigt mittlerweile in der Stadt.

Die Leipziger Messe ist eine der ersten Adressen für internationale Geschäfte. Mit jährlich rund 35 bis 40 Messen, knapp 120 internationalen Kongressen und einer Vielzahl von Veranstaltungen im Corporate-Business-Bereich mit 12.700 Ausstellern und 1,6 Millionen Besuchern hat sich Leipzig unter den zehn führenden Messeplätzen in Deutschland etabliert.

## Hohe Lebensqualität und kulturelle Vielfalt ziehen junge Leute an.

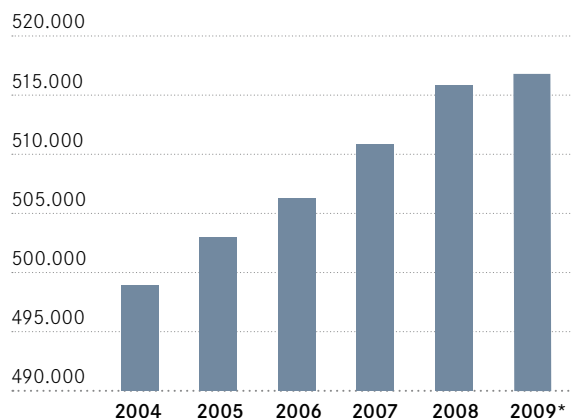
Leipzig besticht durch seine enorme kulturelle Vielfalt, insbesondere im musikalischen Bereich. Die Stadt begeht in nächster Zeit die Jubiläen einiger Musiker, beispielsweise den Geburtstag von Robert Schumann oder den 100. Todestag von Gustav Mahler. Events, die eine große Sogwirkung auf Touristen aus aller Welt ausüben.

Das Stadtbild ist geprägt von historischen Gebäuden mit dem Ambiente klassisch bürgerlicher Wohnkultur und neuen Stadt villen im Stil der Moderne. Verkehrsberuhigte Zonen, einladende Einkaufspassagen, Stadtteilzentren, aber auch entkernte und begrünte Innenhöfe setzen einen besonderen Akzent in der Leipziger City.

International anerkannte Forschungs- und Bildungseinrichtungen wie die Universität Leipzig ziehen viele junge und gut ausgebildete Menschen an, entsprechend wächst die Einwohnerzahl. Über 515.000 Einwohner leben mittlerweile im Kern der Wirtschaftsregion Mitteldeutschlands.

### Die Stadtbevölkerung wächst

Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen und Leipziger Statistik und Stadtforschung.  
\*Zahlen vom 30. Juni 2009.



Die Verbundenheit der Leipziger mit ihrer Heimatstadt ist außerordentlich hoch. 95% geben an, hier sehr gerne oder gerne zu leben. Die positive Grundstimmung zieht sich nahezu gleichmäßig durch alle Stadtteile.



Neben dem persönlichen Empfang an der Rezeption können Gäste auch bequem am Check-in-Terminal einchecken.

8

## Motel One – ein innovatives Hotelangebot des 21. Jahrhunderts.

Hauptmieterin des Hotels in Leipzig ist die Motel One Betriebs GmbH. Der Mietvertrag ist langfristig für die Dauer von mindestens 25 Jahren abgeschlossen. Mietbeginn war der 15. April 2009.

Die Motel One-Gruppe grenzt sich gegenüber anderen Budgethotel-Ketten durch das Motto "Viel Design für wenig Geld" ab. Der Erfolg des Konzeptes basiert auf einer schlanken Kostenstruktur des Hotelbetriebes. Die Zimmer eines Motel One-Hotels sind mit allem ausgestattet, was Geschäfts- und Städtereisende für gewöhnlich benötigen: Kingsize- oder Doppelbett, mobiler Arbeitsplatz, Sessel, Klimaanlage, Flachbildschirm und WLAN-Zugang. Dazu kommt ein komplett ausgestattetes Duschbad in einem ansprechenden Design.

Das innovative Hotelkonzept und die Managementleistung von Motel One wurden vielfach prämiert. Das Deutsche Institut für Service-Qualität kürte die Motel One-Gruppe im Test 01/2010 beispielsweise zur "Besten Hotelkette Budget". Zudem wurde Dieter Müller, der Vorstandsvorsitzende der Motel One-Gruppe, mit der renommierten Branchenauszeichnung "Hotelier des Jahres 2009" von der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung (AHGZ) ausgezeichnet.

Circa 1,2 Millionen Gäste übernachteten 2009 in den inzwischen 27 Hotels der Design-Hotel-Gruppe. Der Umsatz der Motel One-Gruppe stieg 2009 von rund 58 Millionen Euro im Vorjahr auf 69,21 Millionen Euro.

In dem Investment-Ranking Hotellerie Deutschland der Treuhand Solutions Group hat die Motel One GmbH als einziger Betreiber von Design-Budgethotels erneut ein sehr gutes AAA-Rating erhalten.

### DIE FONDSIMMOBILIE IM ÜBERBLICK.

- 6-geschossige Hotel- und Einzelhandelsimmobilie
- 2 Sterne
- 194 Zimmer
- Circa 7.034 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- Neubau 2009

## Hotelübernachtungen – Rekordjahr trotz Krise.

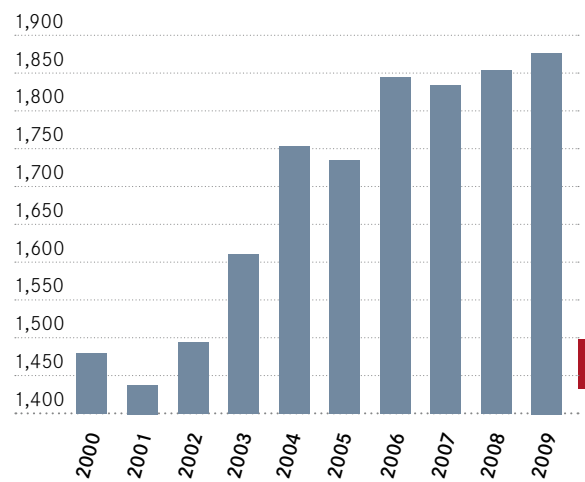
Leipzig konnte – anders als viele andere Städte in Deutschland – selbst im vergangenen Krisenjahr mit insgesamt 1,03 Millionen Gästekünften (+2,3%) und rund 1,88 Millionen Übernachtungen ein kleines Plus vorweisen. Insbesondere bei den deutschen Gästen stiegen die Übernachtungen um über 2% auf über 1,52 Millionen. Der Anteil der ausländischen Besucher blieb stabil, insbesondere bei den US-Amerikanern, den Engländern und den Niederländern ist die Stadt beliebt.

In der Leipziger Innenstadt werden überwiegend Hotels der 3- und 4-Sterne-Kategorie betrieben. Das Motel One Leipzig hat mit seiner günstigen Preisgestaltung in idealer Innenstadtlage eine Angebotslücke geschlossen.

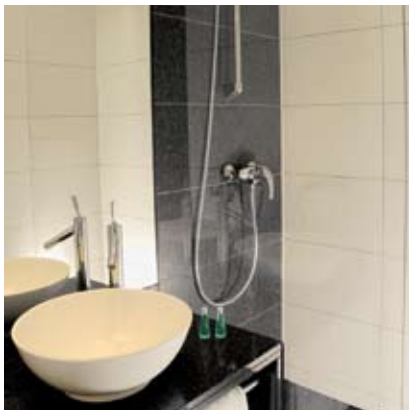
Auch für 2010 blickt die Stadt optimistisch in die Zukunft, denn zahlreiche bedeutende Kongresse sind ein Anziehungspunkt für Geschäftsreisende. Aber auch Jubiläen, wie beispielsweise die Retrospektive zum 50. Geburtstag von Neo Rauch, sorgen für eine große mediale Wirkung und sollen viele Interessenten animieren, Leipzig einen Besuch abzustatten.

### Anzahl der Übernachtungen – Gäste lieben Leipzig

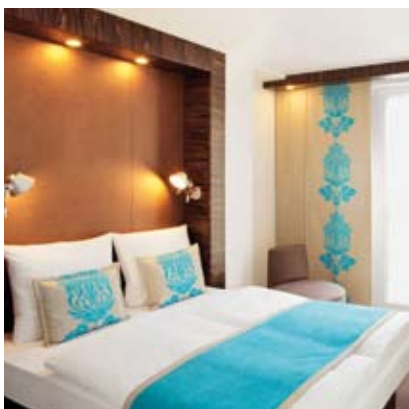
In Millionen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Presseinformation Stadt Leipzig.



Die One Lounge der Motel One-Hotels ist Lobby, Frühstückscafé und Bar in einem. Dort findet der Gast alles, was er für einen entspannten Aufenthalt in einem Motel One braucht: viel Platz und Licht, freundlichen Service, ansprechendes Design, bequeme Sessel sowie jederzeit einen frischen Cappuccino.





## Teilhaben.

An einem einzigartigen  
Hotelkonzept.





# Hotel Leipzig Nikolaikirche

12



Im Hauptbahnhof Leipzig können Gäste auf drei Ebenen nach Herzenslust shoppen.



Die vier Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss der Hotelimmobilie: Drogerie Einseifer, Mahler Modegeschäft, Auktionshaus Markus und Görz Warenhandelsgesellschaft.

## Einzelhandel – Leipzig bundesweit unter den Top 20.

Neben dem Hauptmieter Motel One konnten zusätzlich vier Einzelhandelsunternehmen als Mieter gewonnen werden: Görz Warenhandelsgesellschaft, Mahler Modegeschäft, Auktionshaus Markus und Drogerie Einseifer.

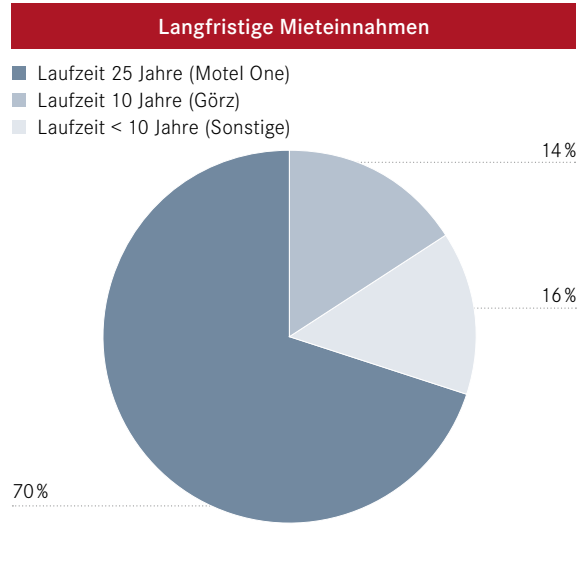
Leipzig ist einer der am besten entwickelten und frequentierten Einzelhandelsstandorte in Deutschland. Die Stadt zählt damit bundesweit zu den Top-20-Standorten. Im City-Kern konzentriert sich über ein Fünftel der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche der gesamten Stadt. Beispielsweise zieht der umgebaute Hauptbahnhof mit seinen über 140 Geschäften viele Leipziger, aber auch Besucher in die City.

Die Nikolaistraße, Standort des Motel One Leipzig, ist die längste Einkaufsstraße der City, die primäre Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und den innerstädtischen Toplagen. Hier gibt es neben Trend- und Szeneläden mit den Sortimentschwerpunkten Fashion und Streetware zahlreiche Restaurants und Cafés.

Mit der Fertigstellung der S-Bahn-Anbindung an die City und des City-Tunnels werden noch mehr Menschen ihre Einkäufe in der City erledigen können. Diese wachsende Zentralität wird das Mietpreinsniveau weiter positiv beeinflussen.



Die Innenstadt von Leipzig zählt zu den Top-20-Einzelhandelsstandorten in Deutschland.



Aufteilung anfängliche Mieteinnahmen p. a. nach Laufzeit und Mieter.

# Hotel Leipzig Nikolaikirche

## Lloyd Fonds – fair und zuverlässig.

1  
Ziel

100  
Fonds

52.000  
Anleger

4,5 Mrd. €  
Investitionsvolumen



Mit der Lloyd Fonds AG entscheiden Sie sich für einen verantwortungs- und qualitätsbewussten Partner mit einer eindeutigen Fokussierung auf den Markt der geschlossenen Beteiligungsmodelle.

Als börsennotiertes Emissionshaus bietet Lloyd Fonds dreifache Transparenz: bei den Fonds selbst, bei der jährlichen Leistungsbilanz, die für die Transparenz der Performance sorgt, und als eine im Prime Standard gelistete Aktiengesellschaft.

Die Erfahrungen der Lloyd Fonds AG erstrecken sich über die Wertschöpfungskette von der Entwicklung einer Produktidee über die Akquisition der erforder-

lichen Assets, die Konzeption und den Vertrieb der einzelnen Vermögensanlagen bis hin zur Verwaltung und Beratung der Beteiligungsgesellschaften sowie zur Betreuung der mittlerweile über 52.000 Anleger durch die Lloyd Treuhand GmbH.

Lloyd Fonds ist Mitglied im Verband Geschlossene Fonds. Sie können sich beim VGF über geschlossene Fonds, über Leistungsbilanzen und die aktuellen Fonds der Mitgliedsunternehmen umfassend informieren. Seit März 2008 gibt es die vom VGF initiierte Ombudsstelle Geschlossene Fonds zur außergerichtlichen Schlichtung von Streitfällen im Zusammenhang mit der Beteiligung an geschlossenen Fonds.

### LLOYD FONDS IMMOBILIENFONDS.

- Regelmäßige Auszahlungen
- Stabile Immobilienmärkte
- Hohe Transparenz
- Konservative Fondskalkulation
- Steueroptimierung
- Erfahrenes Immobilienteam



## GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS – EINE ERFOLGSGESCHICHTE.

Immobilienengagements in intransparenten Märkten, etwa in Dubai und Indien, versprechen zwar oft eine höhere Rendite für Sie. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass diese Engagements mit deutlich höheren Risiken verbunden sind.

Lloyd Fonds bevorzugt verlässliche Standorte in Westeuropa. Der Investitionsschwerpunkt liegt in den Niederlanden und in Deutschland. Diese Strategie berücksichtigt Ihr Interesse an hoher Investitionssicherheit.

Das Immobilienteam gehört zu den Pionieren bei der Entwicklung von geschlossenen Immobilienfonds. Es verfügt sowohl über jahrelange Erfahrung in der Konzeption von Immobilienfonds als auch über ein qualifiziertes Management und ein gewachsenes Netzwerk. Dies gilt insbesondere für die Konzeption von Immobilienfonds, die in Hotels investieren. Bisher hat Lloyd Fonds einschließlich des Hotels Leipzig Nikolaikirche vier Fonds mit sechs Hotelimmobilien aufgelegt.

## TEILHABEN ZAHLT SICH AUS.

Bei dem Hotelportfolio Hamburg/Sylt sind beide Immobilien langfristig zu 100% vermietet, die kumulierte Liquidität liegt deutlich über dem Prospektwert. Für das Jahr 2010 wird – wie in den Vorjahren – eine prospektgemäße Auszahlung erwartet. Das TUI Hotel am Fleesensee verläuft bisher prospektgemäß. Auf Grund des langfristigen Pachtvertrages mit einem starken Vertragspartner ist der Fonds gut positioniert. Der Vorgängerfonds des Hotels Leipzig Nikolaikirche, der in zwei Hotels der Motel One-Gruppe in Nürnberg und Berlin investierte, sieht hinsichtlich Auszahlungen und operativen Geschäfts ebenfalls einen prospektgemäßen Verlauf für das Jahr 2010 vor.

## DAMIT SIE WISSEN, WORAN SIE BEI UNS SIND.



Die vollständige D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse vom 14. Oktober 2009 ist unter [www.lloydfonds.de](http://www.lloydfonds.de) kostenlos erhältlich.



## SICHERHEIT UND TRANSPARENZ.

Es ist unser Anspruch, nicht nur erfolgreiche Immobilienfonds aufzulegen, sondern mit jedem Fonds Ihren Bedürfnissen ganz besonders gerecht zu werden. Als Folge der Finanzkrise stellen wir eine Rückbesinnung auf klar verständliche Anlagestrukturen mit vernünftigen Renditechancen fest. Sicherheit und Transparenz sind mehr denn je gefragt. Diesem hohen Anspruch wird der Immobilienfonds Hotel Leipzig Nikolaikirche ganz besonders gerecht.

**Wichtige Hinweise:** Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Kurzinformation über die Vermögensanlage Hotel Leipzig Nikolaikirche. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf der Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Dieser enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten der Vermögensanlage. Der Verkaufsprospekt wird auch im Internet unter [www.lloydfonds.de](http://www.lloydfonds.de) bereitgehalten. Stand: Juni 2010.

Fotos: Ingo Boelter Photodesign, iStockphoto.



Die börsennotierte Lloyd Fonds AG ist eines der führenden Emissionshäuser von geschlossenen Fonds in Deutschland. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Assetklassen Transportation und Real Estate. Seit 1995 hat Lloyd Fonds mit seinen etwa 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 100 Beteiligungen mit einem Investitionsvolumen von circa 4,5 Milliarden Euro realisiert. Die mittlerweile mehr als 52.000 Anleger werden von der Lloyd Treuhand GmbH betreut. Lloyd Fonds ist seit Oktober 2005 im Prime Standard der Frankfurter Börse notiert.

[www.lloydfonds.de](http://www.lloydfonds.de)