

Cosmopolitan Estates Mallorca: Rendite mit und in großem Stil!

Der Markt der geschlossenen Fonds lebt und profitiert insbesondere von einer breiten Palette von Investitionsstilen und Anlagestrategien. Konzeptionelle Monokulturen sind dagegen schädlich. Insbesondere im Bereich der Immobilienfonds gab es jedoch zuletzt eine starke Fokussierung auf sog. 'Core-Immobilien'. Anleger sollten sich jedoch nicht der Illusion hingeben, daß sog. 'Core-Strategien' Risiken in jeglicher Form nur reduzieren würden (vgl. 'k-mi' 03/11): Gerade in 'überkauften' Bereichen und Standorten werden magere Renditen mit relativ viel Fremdkapital hochgehebelt, und Anleger haben bspw. kaum Einfluß auf Anschlußvermietungsrisiken und Veränderungen bei der Attraktivität des Standorts. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt die UNITED INVESTORS Emissionshaus GmbH: "Core-Immobilien erfreuen sich munterer Nachfrage. Dies resultiert aus der vermeintlichen Sicherheit einer solchen Investition. Durch den langfristigen Mietvertrag mit bonitätsstarkem Mieter an gutem Standort steigt einfach die Wahrscheinlichkeit, daß der Kapitalrückfluß wie erwartet eintritt. Häufig entscheidet jedoch zum Ende der Laufzeit die Höhe des Verkaufspreises bei solchen Investitionen, ob es sich tatsächlich um ein gutes Geschäft gehandelt hat oder ob aufgrund der langen Amortisationszyklen nur Geld gewechselt worden ist. Investiert ein Anleger in eine solche Core-Immobilie, hat er viel 'Upside' bereits aufgegeben. Der Makler hat für das Grundstück seine Courtage erhalten. Handwerker, Bauträger und Verkäufer haben ihren Gewinn realisiert. Zudem zahlt der Erwerber einer Core-Immobilie einen Aufpreis für den langfristigen Mietvertrag", so United Investors-Geschäftsführer Hauke Bruhn.



Aus diesen Überlegungen heraus steht der neue Fonds von United Investors – die Beteiligung **Cosmopolitan Estates Mallorca** – auch unter dem Motto "Core-Immobilie – einmal ganz anders". Es handelt sich um die Entwicklung eines hochwertigen 5-Sterne-Hotels mit 20jährigem Pachtvertrag an einem exklusiven Standort auf Mallorca. Die Immobilie weist also demnach 'Core-typische' Sicherheitsmerkmale auf, ohne daß die Anleger des Fonds entsprechende Mankos und Schwachstellen mit einkaufen, die Erwerber von langfristig vermieteten Bestandsimmobilien normalerweise hinnehmen müssen. Zu den Eckdaten des Projekts: ++ Das Objekt: Der Fonds finanziert über ein Darlehen die Erstellung des 5-Sterne Hotels 'Kameha Bay Portals'. Die Entwicklung erfolgt über den Umbau einer Bestandsimmobilie, des ehemaligen Hotels 'Aguamarina', das aus baurechtlichen Gründen nicht komplett abgerissen werden kann. Die Eröffnung des Hotels mit 12 Stockwerken und 44 Suiten ist für 2012 geplant ++ Die Lage: Das Hotel liegt im Südwesten Mallorcas in Bestlage in einem repräsentativen Villenviertel an einer Sandstrandbucht mit direktem Meereszugang. Zum Flughafen Palma de Mallorca sind es nur ca. 25 Autominuten. Die Umgebung verfügt über verschiedene Anziehungspunkte für eine exklusive Gästeklientel, wie z. B. den Yachthafen von Portals Nous, einen nahegelegenen Golfplatz sowie hochwertige Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.



Der Fonds besticht darüber hinaus insbesondere durch die Auswahl seiner Partner hinsichtlich des Betreibers, des Bauträgers und Entwicklers sowie bei Architektur und Design: ++ Das Betriebskonzept: Der Fonds fungiert nicht selbst als Betreiber, sondern das 'Kameha Bay Portals' wird von der LH&E Management AG/ Zürich, eine Schwestergesellschaft des Projektentwicklers und Fondspartners **Cosmopolitan Estates Ltd./Isle of Man**, nach Fertigstellung und Veräußerung für 20 Jahre gepachtet und betrieben werden. Geschäftsführer der LH&E ist **Carsten Rath**, der in dieser Funktion im vergangenen Jahr den Branchenpreis 'Hotelier des Jahres' erhalten hat. Rath war zuvor langjährig als Hotelmanager und bspw. zuletzt drei Jahre lang als Präsident & CEO der **Arabella Hotel Holding** und gleichzeitig Chairman der **Arabella Starwood Hotels & Re-**

Der Fonds besticht darüber hinaus insbesondere durch die Auswahl seiner Partner hinsichtlich des Betreibers, des Bauträgers und Entwicklers sowie bei Architektur und Design: ++ Das Betriebskonzept: Der Fonds fungiert nicht selbst als Betreiber, sondern das 'Kameha Bay Portals' wird von der LH&E Management AG/ Zürich, eine Schwestergesellschaft des Projektentwicklers und Fondspartners **Cosmopolitan Estates Ltd./Isle of Man**, nach Fertigstellung und Veräußerung für 20 Jahre gepachtet und betrieben werden. Geschäftsführer der LH&E ist **Carsten Rath**, der in dieser Funktion im vergangenen Jahr den Branchenpreis 'Hotelier des Jahres' erhalten hat. Rath war zuvor langjährig als Hotelmanager und bspw. zuletzt drei Jahre lang als Präsident & CEO der **Arabella Hotel Holding** und gleichzeitig Chairman der **Arabella Starwood Hotels & Re-**

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt-intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

sorts tätig, wobei eines seiner Aufgabengebiete die Renovierung und der Relaunch des 5-Sterne Hotels 'Castilla Palma de Mallorca' war. Rath als Manager des Hotelbetreibers verfügt demnach über das erforderliche Spezial-Know-how sowie intimste Kenntnisse über den mallorquinischen Hotelmarkt. Das erste Hotel der LH&E, das 'Kameha Grand' in Bonn, hat seit seiner offiziellen Eröffnung Anfang 2010 mit seinem speziellen Design-Konzept viel Anerkennung erfahren. Es wurde im Jahr 2010 als 'Hotel des Jahres' und 'Bestes Businesshotel' prämiert und erhielt in Cannes auf der 'mipim' den sogenannten 'Hotel-Oscar'.

Die hohe Qualität der Projektpartner setzt sich nahtlos fort: ++ Für das sog. 'Interior Design' der 'Kameha Bay Portals' ist der renommierte Designer **Marcel Wanders** vorgesehen. In den letzten Jahren hat Marcel Wanders mit vielen international beachteten und angesehenen Projekten neue Standards in der Innenarchitektur gesetzt, nicht zuletzt mit dem bereits erwähnten Hotel 'Kameha Grand Bonn' unter Regie der Fondspartner ++ Als Architekten wurde die Gruppe **tecARCHITECTURE** verpflichtet, die diverse nationale und internationale Wettbewerbe und Preise gewonnen sowie spektakuläre Objekte entwickelt und entworfen hat (u. a. Eco City Hamburg, Landeszentralbank Halle, Inotera Headquarters/Taipeh, Asia Pacific Headquarters/Singapur) ++ Der Projektentwickler und Fondspartner Cosmopolitan Estates deckt die ganze Bandbreite an internationaler Immobilienentwicklung im Luxusbereich ab, von der Standortsuche und Planung über das Projektmanagement bis hin zum Verkauf. Die Besonderheit hierbei: Der Entwickler und Fondspartner hat bereits ca. 7,5 Mio. € in die Entwicklung investiert, was insbesondere für den Publikumsfondsmarkt ein extrem hohes Eigenengagement darstellt. Hinzu kommen zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung von ca. 29 Mio. € das geplante Fondsvolumen von 10,5 Mio. € sowie Fremdkapital i. H. v. rund 11 Mio. €, wobei die Baumaßnahmen schon begonnen haben.

Begleitet und untermauert wird das Fondskonzept u. a. von einer Machbarkeitsanalyse eines spezialisierten Hotel-Consulting-Unternehmens aus dem Oktober 2010, mit dem Ergebnis, daß "das vorgesehene Konzept am geplanten Standort aus betriebswirtschaftlicher Hinsicht erfolgreich umgesetzt werden kann". Der Projektstandort eignet sich auf Grund der Lage am Meer mit direktem Strandzugang, der vorhandenen Infrastruktur sowie der hochwertigen Umgebung "außerordentlich gut für die Entwicklung eines exklusiven Hotels". Die Positionierungsstrategie bestehe darin, daß durch das außergewöhnliche Design und den sehr gehobenen Service eine deutliche Abgrenzung zu den bestehenden Betrieben im 5-Sterne-Segment geschaffen wird ('fiktive 6 Sterne'), was die Berater auf der Insel Mallorca als "einzigartig" erachten. Insgesamt zeichne sich Mallorca – anders als teilweise auf dem Festland – durch eine relativ hohe Hotelauslastung und eine stabile Touristenfrequenz aus, wobei der Trend in der Substituierung des Massentourismus durch hochwertige Angebote besteht, allerdings nur wenige der bestehenden 5-Sterne Hotels auf Mallorca echten Luxus bieten. Gegenüber 'k-mi' betont UI-Geschäftsführer Hauke Bruhn besonders zwei Highlights der Beteiligung, die in diese Marktlücke stößt – die hohe Beteiligung des Projektpartners und die kurze Laufzeit mit guten Renditechancen: "Der Fondsanleger investiert gemeinsam mit dem Entwickler, welcher rund 40 % des Eigenkapitals bereitgestellt hat. Eine außergewöhnliche Sicherheit für jeden Anleger: Denn der Anleger partizipiert vorrangig, d. h., erst, wenn das gesamte Fondskapital zurückgeflossen ist und dazu pauschal 14,5 % Nachsteuerrendite realisiert worden sind, amortisiert der Fondspartner und erzielt seinen Gewinn." Ein weiterer Vorteil, so Bruhn: "Der Verkaufspreis und somit auch der Käufer stehen fest, da der Vertragsschluß zum Verkauf der Immobilie vor der Finalisierung steht." Die Laufzeit soll dementsprechend bei max. 24 Monaten liegen, bei einer Renditeerwartung von 7,25 % p. a. nach Steuern. Das Upside-Potential zur Prospekt-Prognose liegt, so Bruhn, in einem noch früheren Exit für die Anleger, da eine Fertigstellung und Übergabe der Hotelimmobilie schon zum Herbst 2012 möglich sein könnte, was die Renditekennziffer der Anleger deutlich erhöhen würde.

'k-mi'-Fazit: Rendite im großen Stil muß auch immer mit echtem Stil aufwarten, lautet das Motto von United Investors und den renommierten Fondspartnern. Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen bergen spezifische Risiken. Gleiches gilt für reine Core-Strategien. Mit diesem Angebot, das sich durch eine geplante Laufzeit von max. 2 Jahren auszeichnet, hat United Investors die Ertragschancen und Sicherheitselemente aus beiden Investmentstilen optimiert und deren jeweilige Risiken reduziert.

Auszug aus 'k-mi' 20/11 vom 20.05.2011

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater Intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Autogepäckel, Auto, Autoteile, Waren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Installation, Sanitär, Heizung, DOB, Fachhandel, Binn, Fachhandel, Sport, Fachhandel, Elektro, Fachhandel, Möbel, Fachhandel, Parfümerie, Kosmetik, Eisenwaren, Werkzeuge, Garten, Young Fashion, Jeans, Sportswear, Schuh, Fachhandel, Foto, Fachhandel, Tele, Kommunikation, Spielwaren, Modellbau, Basteln, Elektro, Installation, HAK, Fachhandel, Wäsche, Stoffe, Wandarbeiten, Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)