

Club Deal

Le bijou

Investieren Sie in die weltweit exklusivsten Immobilien.



01 | Die Neuerfindung des Hotels

Hotel war gestern. Jetzt gibt es Le Bijou. Das revolutionäre Hotelkonzept für Wohnimmobilien. Das Prinzip: Der hochwertige Service eines Fünfsterne-Hotels. Mit der Privatsphäre eines exklusiven Luxusappartements.



02 | James Butler

Der gute alte Butler Service. Für das digitale Zeitalter. Wir transformieren das persönliche Vertrauensverhältnis, das man mit einem Top Concierge hat, in eine jederzeit verfügbare App. Das heißt: individualisierte Dienstleistungen – auf Fingerdruck.



03 | Investment Strategie

Wir expandieren in Märkte, die unseren Investoren sichere und langfristige Erträge bieten. Paris, München, Berlin, Mailand, Rom, Venedig, Barcelona, Madrid, Zürich – diese Top Locations werden nie an Wert verlieren.



04 | Club Deal Struktur

Gemeinsam kaufen, das Risiko streuen, die unternehmerische Kontrolle erhöhen. Wenn man eine Gruppe von Investoren bildet, ist das ein schneller und effizienter Weg, um an der Le Bijou Welt teilzuhaben.

Die digitale Revolution hat die Art, wie wir die Welt erleben, verändert. Alte Gewohnheiten werden ersetzt durch neue Ideen – mit neuen spannenden Möglichkeiten.

Le Bijou präsentiert zwei Marken, die Hotelübernachtungen neu definieren. Denn wir führen die klassische Hotelerfahrung ins digitale Zeitalter. Mit exklusiven und personalisierten Services per Knopfdruck, in der grosszügigen Privatsphäre eines Appartements.

IMMOBILIEN AN TOP STANDORTEN

Der Le Bijou Club Deal ermöglicht Investoren einen schnellen Zugang zu den besten Locations. Champs-Élysées in Paris, Oxford Street in London, 5th Avenue in New York oder Bahnhofstrasse in Zürich – diese exklusiven Adressen verlieren nie an Anziehungskraft. Die Investments sind darauf ausgerichtet, hochwertige Appartements für unsere anspruchsvollen Gäste auszustatten. Le Bijou sorgt sowohl für das perfekte Design als auch für das effiziente Management.

Unser Club Deal richtet sich an traditionelle, risikoaverse Immobilien-Investoren, die ein Objekt über eine Körperschaft, z. B. eine AG, erwerben möchten. Da die Käufe durch Hypotheken gestützt werden, bewegt sich die geplante Rendite zwischen 6 % und 10 % p.a.

VORTEILE

- + Investment in Luxusobjekte an Top Standorten mit hohem Wiederverkaufswert
- + Eintrag der Investoren ins Grundbuch
- + Geringes Risiko aufgrund der hohen Marktnachfrage
- + Ertragsgarantie der Betreibergesellschaft
- + Geringe Managementkosten dank des digitalen Service-Konzepts von Le Bijou
- + Risikostreuung über mehrere Investoren (Club Deal)
- + Rendite bis zu 14 % p.a.



01

Die Neuerfindung des Hotels

"Le Bijou – das individuellste und eleganteste Hotel auf der Welt. Und ich übernachte in mehr als 80 Hotels jedes Jahr."

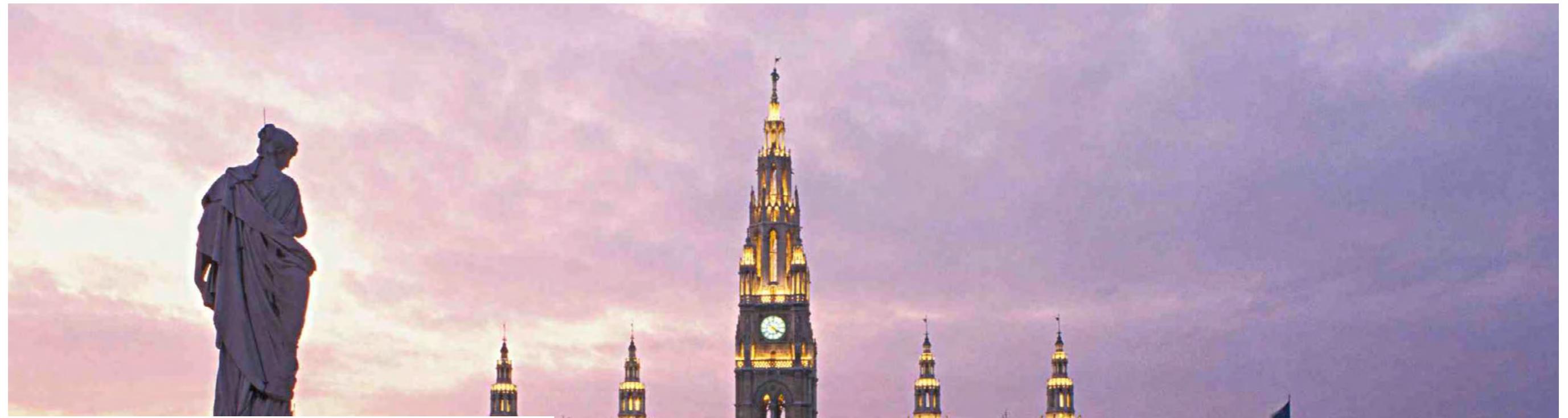
Steve Wozniak, Apple Co-Gründer

Willkommen in einer neuen Ära! Die Digitalisierung des Alltags verändert die Art, wie wir uns verhalten, wie wir denken und wie wir mit anderen kommunizieren. Marken wie Apple, Dropbox, Uber oder Airbnb haben einen unglaublichen Stellenwert bekommen. Nahtlos integrierte digitale Services erscheinen uns mittlerweile selbstverständlich, angefangen von Computerspielen bis hin zu ganz elementaren Bereichen unseres Lebens: Geld, Gesundheit, Behörden und – jetzt auch – Hotelübernachtungen. Wir von Le Bijou revolutionieren die Hotelbranche mit unseren privaten, digitalisierten Appartements. Entdecken Sie Fünf-Sterne Hotel Service für das 21. Jahrhundert.

Das Einzigartige an Le Bijou: Wir digitalisieren als erstes Unternehmen den gehobenen Hotel-Sektor. Dabei kombinieren wir bewährte und bereits erfolgreiche Elemente von anderen revolutionären Konzepten wie Airbnb mit einer ganz neuen Art des Reisekomforts. Unsere innovativen Appartement Konzepte und unsere bahnbrechende Service Software machen Le Bijou zur attraktivsten Alternative zu herkömmlichen Hotelangeboten. Denn bei uns findet der anspruchsvolle Guest von heute ein noch bequemeres, praktischeres und höherwertiges Angebot.

Wir sind das erste Hotel Management Konzept für konventionelle Wohnungen. Unser Ansatz ist eigentlich ganz ähnlich wie der einer Hotelkette: Wir bieten Immobilienbesitzern ein Betriebsmodell inklusive Upgrade Möglichkeiten und einer anschliessenden Betriebsführung des jeweiligen Objekts. Während Mieterräge immer weiter sinken, kann man mit Le Bijou die Rentabilität von Immobilien enorm steigern. Sowohl was den Ertrag betrifft als auch den Marktwert.

Das Le Bijou Interieur ist zeitgenössisch, komfortabel und geschmackvoll. Geplant und umgesetzt mit der sprichwörtlichen Schweizer Liebe zum Detail. Natürliche Materialien in Kombination mit modernem Design und innovativer Technologie schaffen eine Wohlfühlatmosphäre, wie man sie sonst nur in seinem eigenen Zuhause erlebt. Darauf hinaus ersetzt unser digitales Konzept das traditionelle Hotelmanagement. Für einzigartigen personalisierten Service, reibungslosen Check-in und jederzeitige Unterstützung während des gesamten Aufenthalts. Unser virtuelles Concierge System und unsere cleveren Ausstattungsdetails machen Le Bijou zum Hotelerlebnis der Zukunft. Mit einer neuen, noch intensiveren Service-Erfahrung für Gäste – und mit einer nachhaltigen Rentabilitätssteigerung für Immobilienbesitzer.



ZIEL DESTINATION
WIEN, ÖSTERREICH





Was würde die beste Ausstattung nutzen, wenn der Service schlecht wäre? Le Bijou definiert den Hotel Lifestyle neu. Unser digitales Concierge-System und unsere interaktiven Technologien personalisieren jeden Aufenthalt. Alles auf Basis von Bits und Bytes - ohne Allüren.

Dürfen wir Ihnen vorstellen? James. Das Gesicht unseres virtuellen Concierge Service. Geführt von einer Software und unterstützt von einem internationalen Team an Lifestyle-Spezialisten kann James alle nur erdenklichen Wünsche der Gäste erfüllen. Aber das ist noch längst nicht alles: Nicht nur, dass James für den Guest rund um die Uhr verfügbar ist. Er kann auch aufgrund einzelner Interaktionen dazulernen und quasi unsichtbar im Hintergrund für den persönlichen Wohlfühlkomfort sorgen. Das ist traditionelle Schweizer Gastfreundschaft, digitalisiert und optimiert.

Jedes Le Bijou Appartement ist zusätzlich mit interaktiver und intelligenter Technologie ausgestattet, die wiederum mit dem Concierge Service verbunden ist. Das heisst: Unsere Appartements passen sich an die persönlichen Vorlieben der Gäste an und reagieren auf aktuelle Stimmungen und Wünsche, sowohl was die Ansprache als auch das Ambiente betrifft. Vom massgeschneiderten TV und Film-Angebot über die Musik bis hin zu Tipps für lokale Veranstaltungen und Ticketbestellungen. Jedes Detail ist exakt auf den Guest ausgerichtet.

Und alles funktioniert mit einem Antippen des Bildschirms, dank unserer interaktiven App. Wenn zum Beispiel der Guest eine lokale Veranstaltung auswählt, erscheint direkt daneben der "Fahren Sie mich dahin" Knopf. Damit man gleich seinen privaten Chauffeurdienst dazubestellen kann. Das ist individueller Service genau dann, wann man ihn braucht. Einfach antippen. Einfach geniessen.

02

James Butler

"Le Bijou präsentiert ein komplett neues Hotelkonzept, das uns von Anfang an fasziniert hat. Wir haben die Innovationskraft und die Möglichkeiten für die Branche sofort erkannt. Eine Win-Win-Situation für beide Parteien."

Stephan Lüdi, Asset Manager
PSP Swiss Property

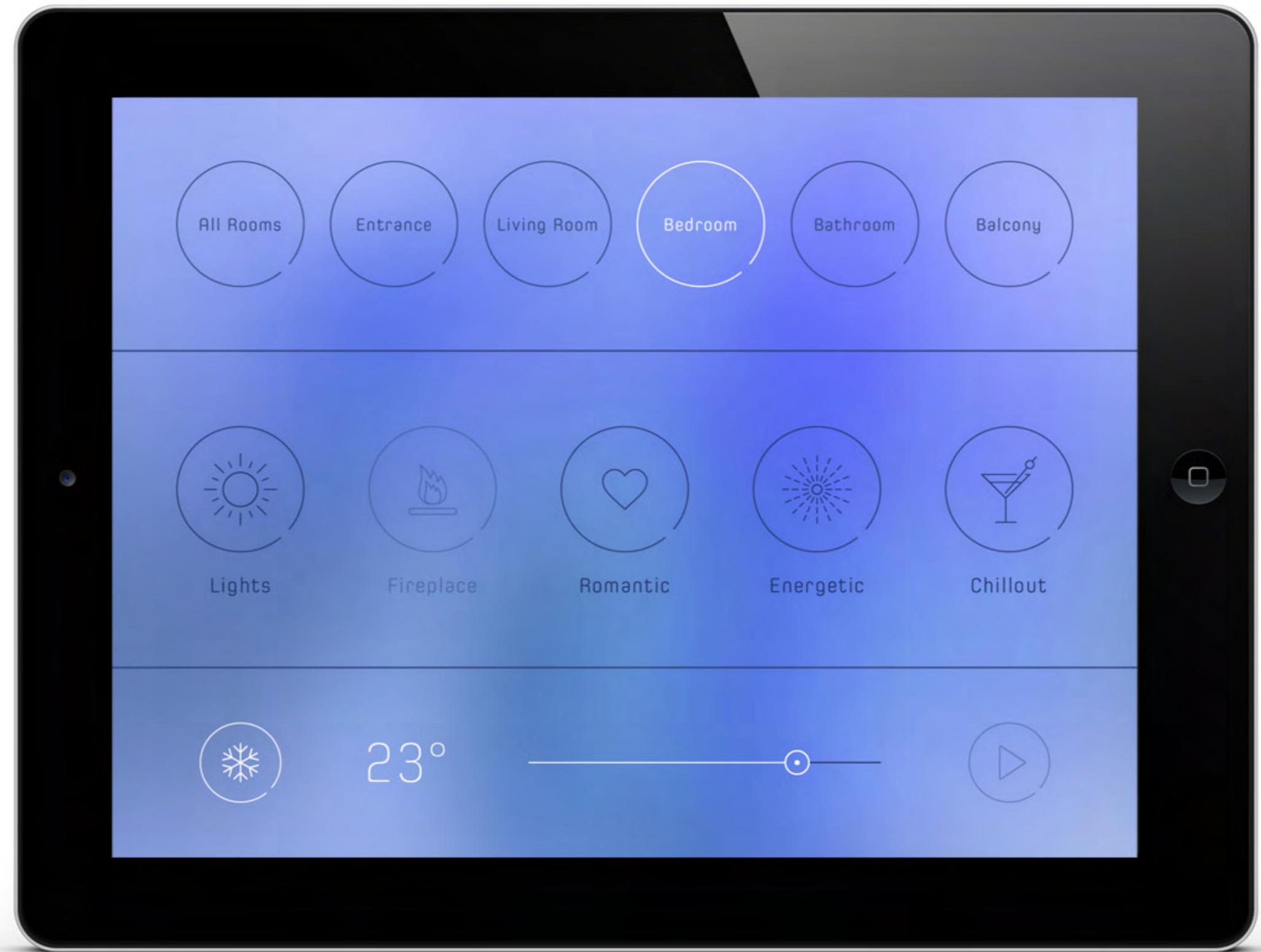


Bild: Homescreen der iPad App "Q" / **Funktionen:** Unterhaltung, Mood-Control, Services, City Guide, Event-Planner, Administration und mehr

03

Investment Strategie

“Das innovative Konzept und der intelligente Einsatz von Technologie haben uns begeistert. Deshalb haben wir uns im gehobenen Immobiliensegment zur Zusammenarbeit mit Le Bijou entschlossen.“

Thomas Trösch,
Lienhardt & Partner
Privatbank Zürich

Bild: Performance Monitor Le Bijou / **Objekt:** Münstergasse, Zürich

Performance

CURRENT ACCOUNTING PERIOD

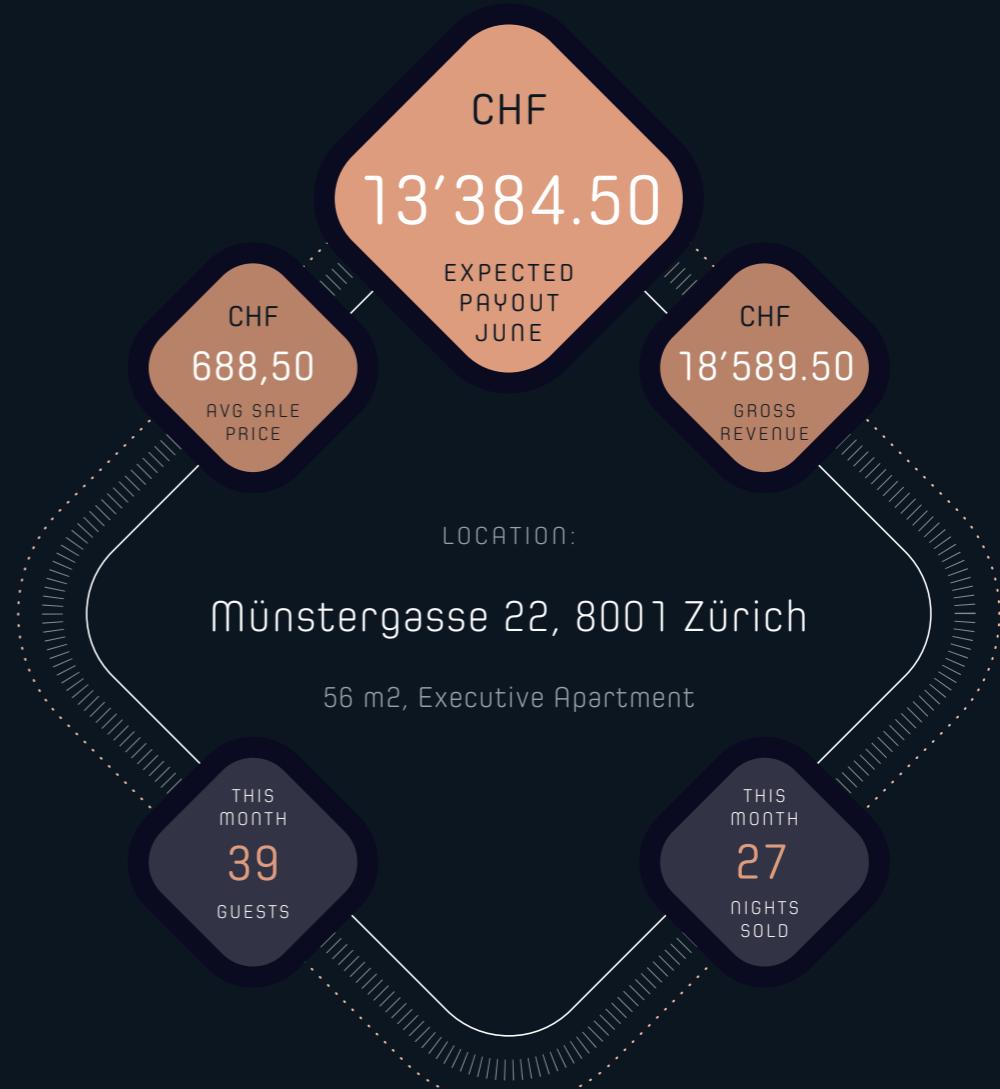
Expansion

LE BIJOU GROWTH MONITOR

Insider

LATEST INSIDER NEWS

ABOUT LE BIJOU



Wir durchsuchen den Markt ständig nach Investmentmöglichkeiten an den weltweit gefragtesten Destinationen. Paris, London, Barcelona, New York – diese Städte kommen einfach nie aus der Mode. Dort ist die Nachfrage konstant hoch, die Rendite für einen Immobilien-Investor ist garantiert.

Aber: Sogar in den angesagtesten Städten verzeichnet das traditionelle Vermieten von Luxusappartements einen Rückgang. Und genau da setzt Le Bijou an. Wir konzentrieren uns auf Objekte an bester City-Lage, die sowohl für Geschäftsreisende als auch für private Besucher sehr attraktiv sind. Dann stattet wir diese Wohnungen mit dem digitalen Betriebsmodell von Le Bijou aus und machen daraus Luxus-Appartement-Hotels für kurze oder auch längere Aufenthalte. Mit bis zu 31 Gästen pro Monat ist das Auslastungsrisiko auf eine viel grössere Anzahl von Kunden verteilt als bei der herkömmlichen Appartement-Vermietung. Das Ergebnis: konstante, sichere Erträge.

Wir analysieren jeweils die letzten fünf Jahre hinsichtlich Hotelpreisentwicklung, Wettbewerb, Marktkapazität und Marktsättigung. Sobald wir ein interessantes Objekt entdeckt haben, führen wir eine strenge Bewertung durch, bevor wir es als Club Deal Investment vorschlagen. Diese Bewertung beinhaltet unter anderem juristische Überprüfungen, den Kaufs- und Wiederverkaufswert, die Qualitätssicherung sowie eine Preiskalkulation für die Le Bijou gerechte Ausstattung der Wohnung. Jede Immobilie wird anhand dieser Kriterien auf Herz und Nieren geprüft und erst dann potenziellen Investoren vorgestellt.

Sobald sich die Club Deal Mitglieder geschlossen für das Investment aussprechen, übermittelt das Club Deal Management ein Angebot an den Verkäufer.



ZIEL DESTINATION VENEEDIG, ITALIEN





04

Club Deal Struktur

“Le Bijou steht für hochwertige, aussergewöhnliche Technologie und die Schweizer Liebe zum Detail; die perfekte Kombination für anspruchsvolle Projekte.”

Feyza Ciritoglu, Verkaufsleiterin
Mobimo Management AG

Der Le Bijou Club Deal ermöglicht privaten als auch institutionellen Immobilien-Anlegern den gemeinschaftlichen Erwerb eines Top Objekts über eine Körperschaft, z. B. eine AG. Das Kapital für das gemeinsame Unternehmen wird entweder in Form eines Darlehens zugeführt oder als Eigenkapital. Jeder Investor hält einen Anteil an der Firma. Zusätzlich wird das Investment über eine Grundbucheintragung jedes einzelnen Investors abgesichert.

Das Club Deal Management organisiert den Kauf des Objekts und schliesst einen Vertrag mit der Le Bijou Hotel & Resort Management AG für das Upgrade und den Betrieb des Appartements – nach den bewährten Le Bijou Standards - ab. Das heisst: Der Investor muss sich um keine verwaltungstechnischen Aufgaben mehr kümmern, das erledigt alles das Club Deal Management.

Ein Club Deal bietet eine Reihe von Ausstiegsmöglichkeiten, wird aber grundsätzlich für eine unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Im Falle eines Ausstiegs steht dem Club Deal Management das Vorkaufsrecht zu mit der Absicht, die Anteile an einen neuen Club Deal Investor zu verkaufen.

Das Investment beträgt – abhängig vom jeweiligen Objekt – mindestens 100.000 €. Zusätzlich zu den Erträgen aus dem laufenden Umsatz erhält jeder Investor Vergünstigungen aus dem Deal. Zum Beispiel kann man eine festgelegte Anzahl an Tagen das erworbene Le Bijou Appartement nutzen. Außerdem hat man direkten Zugang zum weltweiten Le Bijou Appartement Netzwerk - zu Vorzugskonditionen.

Finanzielle Struktur

Für jedes Objekt wird ein detaillierter Finanzplan entwickelt.

Der Club Deal gründet auf der folgenden Struktur:

Auf der Appartement-Stufe:

+ Vermietumsatz
. Reinigung & Unterhalt (zwischen 6-10% des Umsatzes)*
. Gebühren & Kommissionen (zwischen 12 - 18% des Umsatzes)**
= Nettoertrag des Appartements

Verwaltungsgebühr:

. 20% Verwaltungsgebühr
= Auszahlung an Club Deal Körperschaft

Club Deal Ausgaben:

. Club Deal Verwaltung (3% der Club Deal Einnahmen)
. Hypothekarzins
. Nebenkosten (0.7 - 1.5% des Immobilienwertes)
= Club Deal Ertrag

Gewinnaufteilung

. Darlehensrückzahlung oder
. Dividendenzahlung
= Profit für jeden Club Deal Investor

* Unterhaltsgebühr beinhaltet Erneuerungskosten

** Gebühren beinhalten Software-Lizenz und Agentur-Kommissionen

Beispiel basierend auf 300 Übernachtungen (82%):

+ CHF 240'000.-
. CHF 24'000.-
. CHF 36'000.-
= CHF 180'000.-

Verwaltungsgebühr:

. CHF 36'000.-
= CHF 144'000.-

Club Deal Ausgaben:

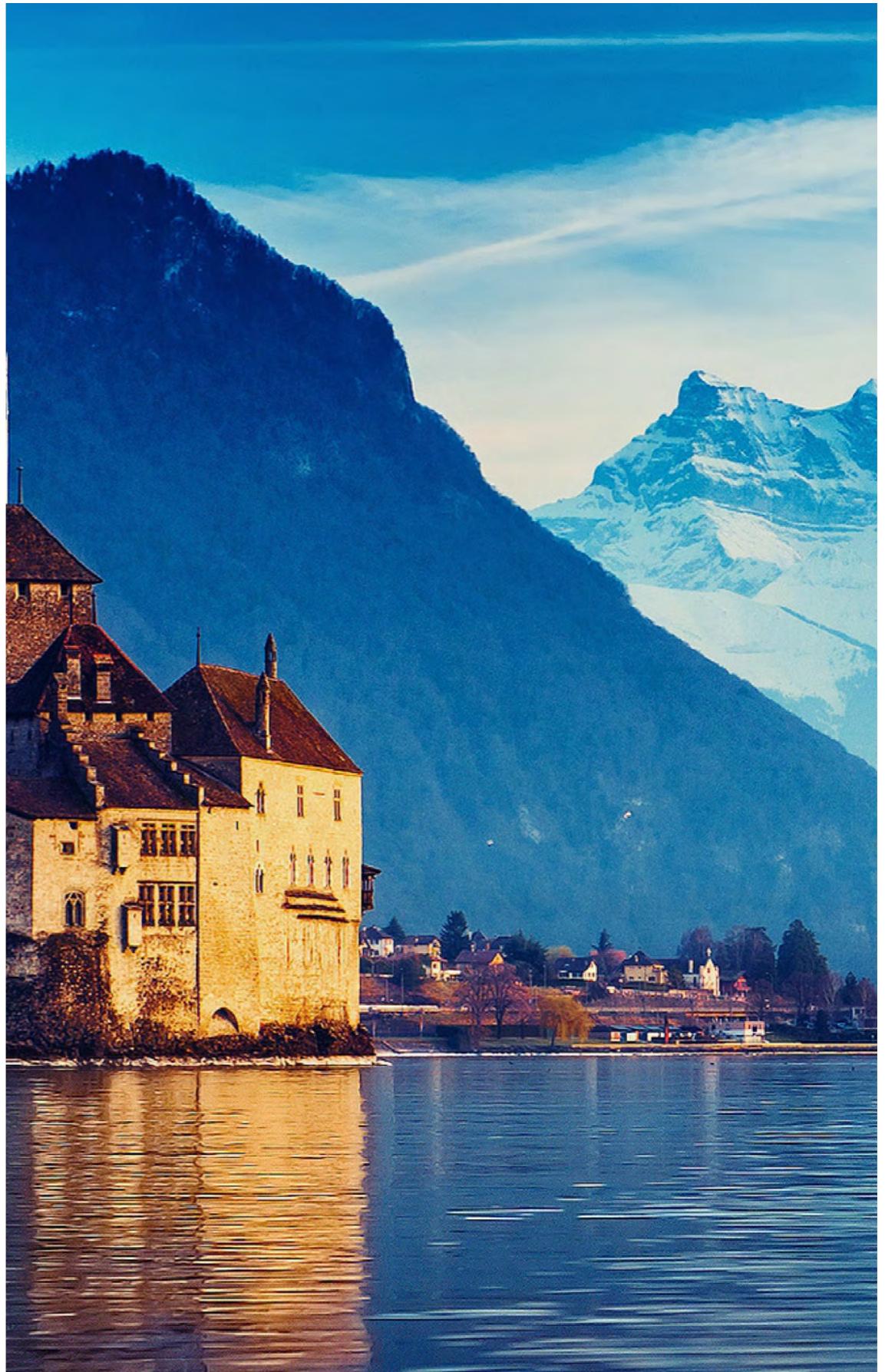
. CHF 4'320.-
. CHF 30'000.-
. CHF 21'000.-
= CHF 88'680.-

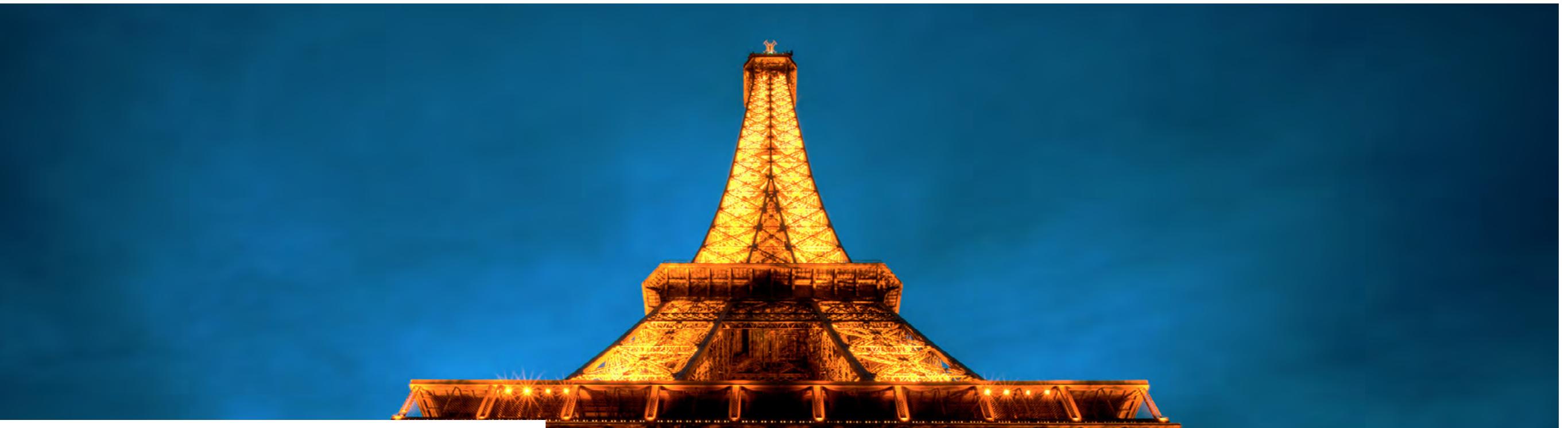
Gewinnaufteilung *

= CHF 88'680.-

*Angenommen das Gesamtinvestment wäre CHF 3'000'000.-

mit einem Eigenkapitalanteil von 30% oder CHF 900'000.-, so würde die Jahresrendite 9.85 % betragen.





ZIEL DESTINATION
PARIS, FRANKREICH



Management Vertrag mit Le Bijou

Bevor eine Wohnung als Le Bijou Appartement vermarktet wird, muss sie drei Upgrade Phasen durchlaufen:

1. Architektonische Anpassungen und Technik
2. Möblierung und Montage der Design Module
3. Dekoration und Gebrauchsgegenstände

Diese Upgrade Massnahmen steigern nicht nur den Wert des Appartements, sie reduzieren auch dauerhaft die Kosten für Strom und Instandhaltung.

Das fertige Appartement wird dann von Le Bijou vermarktet und verwaltet. Dabei kommt automatisierte Technologie ebenso zum Einsatz wie unser exzellenter digitaler Service – ohne Personalkosten. Der Managementvertrag gilt für fünf Jahre, mit einer jederzeitigen Ausstiegsoption, die eine jährliche Managementgebühr-Zahlung an Le Bijou vorsieht. Le Bijou verrechnet eine Gewinnbeteiligung von 20%.



Ertragsgarantie

Wir legen grössten Wert auf die Auswahl unserer Objekte. Le Bijou engagiert sich nur an Standorten, wo die Rendite für hochwertige Appartementvermietung entsprechend attraktiv ist. Wir konzentrieren uns auf die weltweit angesagtesten Adressen in den beliebtesten Städten. Und wir sorgen dafür, dass jede Le Bijou Immobilie perfekt vermarktet und verwaltet wird.

Sollte einmal ein Objekt die Erwartungen nicht erfüllen, garantieren wir unseren Investoren trotzdem einen kontinuierlichen Profit.

Le Bijou garantiert eine Rendite von 2% p.a. vom investierten Club Deal Kapital. Das gilt für die gesamte Dauer des Managementvertrags. Diese Garantie ist gedeckt durch Umlaufvermögen und ist Bestandteil des Managementvertrags zwischen der Club Deal Körperschaft und Le Bijou.



Ausstieg aus dem Club Deal

Club Deal Investoren haben in der Regel die Absicht, ihr Kapital langfristig anzulegen. Der Club Deal ermöglicht aber auch ungeplante Rückzüge. Jeder Investor hat folgende Ausstiegsmöglichkeiten:

- 1) Verkauf der Anteile an das Club Deal Management, das ein Vorkaufsrecht besitzt. Das Club Deal Management kann die Anteile entweder an einen neuen Investor weitergeben oder selbst zurückkaufen.
- 2) An zweiter Stelle nach dem Club Deal Management hat auch jeder Club Deal Investor das Recht, Anteile vom ausscheidenden Investor zu kaufen.
- 3) Sollten weder Club Deal Management noch andere Club Deal Investoren die Anteile erwirben wollen, kann der ausscheidende Investor die Anteile auf dem öffentlichen Markt verkaufen.
- 4) Das Club Deal Management kann den Verkauf des Objekts prüfen und den Club Deal – unter Zustimmung aller beteiligten Investoren – auflösen.

Zusätzliche Vorteile

Club Deal Mitglieder geniessen nicht nur die Rendite aus ihrem Investment. Sie haben auch Zugang zu einem exklusiven Netzwerk herausragender Persönlichkeiten. Le Bijou steht für eine hochrangige Community, in denen man interessante Kontakte knüpfen und neue Perspektiven entdecken kann.

Jedes Club Deal Mitglied erhält:

- + Le Bijou Buchungen zu Vorzugspreisen
- + Einladungen zu exklusiven Le Bijou Events
- + aktuelle Insider Informationen
- + persönlichen Login zum Performance Monitor
- + Ambassador Status (Kommissionsprogramm)
- + VIP Status für alle Le Bijou Buchungen

Willkommen in der Welt von Le Bijou.



ZIEL DESTINATION
LONDON, ENGLAND



