



Investment-Report Geschäftsjahr 2018 – „Businessmeile“, Freiburg

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

21. Mai 2019

1. Rahmendaten des Fonds
2. Wesentliche Ereignisse in 2018
3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich
4. Angaben zur Fondsentwicklung
5. Vermietung
6. Verkehrswert der Immobilien
7. Ausblick 2019

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG		
Investmentobjekt	Büroimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 21, 79100 Freiburg im Breisgau Hotelimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 19, 79100 Freiburg im Breisgau (derzeit unter Marke Holiday Inn Express)		
Gesamtinvestitionskosten	47.310.500 Euro		
Eigenkapital	25.410.500 Euro		
Ausgabeaufschlag	1.200.000 Euro		
Fremdkapital	20.700.000 Euro		
Fremdkapital zum 31.12.2018	20.365.873 Euro		
Netto-Jahresmiete 2018 (Büro)	1.191.911 Euro		
Netto-Jahrespacht 2018 (Hotel)	847.740 Euro	Gesamt	2.039.651 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2018	30.703.695 Euro		
Anteilswert zum 31.12.2018 je Anteil von 10.000 Euro	12.082,60 Euro		

2. Wesentliche Ereignisse in 2018

- Deutlich positive Entwicklung des Anteilswertes bei zugleich planmäßigen Auszahlungen
- Auslaufen der Mietgarantie für die leerstehende Gastronomiefläche zum 30.06.2018.
Die Vermietung wurde vom Assetmanagement intensiv beworben und eine Vielzahl von Gesprächen mit Maklern geführt. Die Vermietung der Gastronomiefläche wird erschwert durch die andauernde Bebauung / Entwicklung des Quartiers.

 **Positive Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2018**

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds
- Umsatzerlöse (Mieten): Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf insgesamt 2,04 Mio. Euro und liegt damit unterhalb der prognostizierten Miete in Höhe von 2,16 Mio. Euro. Hauptgrund hierfür ist der Leerstand für die Gastronomiefläche und das Auslaufen der Mietgarantie des Verkäufers zum 30.06.2018 für diese Fläche.
- Steuerliches Ergebnis:
Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr beträgt ca. 400 TEuro und ist deutlich niedriger als geplant. Wesentlicher Grund hierfür ist die Anwendung des Zufluss-Abflussprinzips nach § 11 EStG, da sich daraus steuerliche Korrekturen im Rahmen der Erstellung der steuerlichen Einnahmenüberschussrechnung ergeben.
- Liquiditätsreserve
Der Stand der Liquiditätsreserve zum 31.12.2018 in Höhe von rd. 471 TEuro liegt durch die spätere Übernahme der Objekte und dem Leerstand der Gastronomiefläche unter dem Wert der Prospektkalkulation.

Ausschüttung i. H. v. 4,5 % des Eigenkapitals für Geschäftsjahr 2018 planmäßig erfolgt

4. Angaben zur Fondsentwicklung

- **Fondsentwicklung bis einschließlich 2018**

(zeitanteilig für Geschäftsjahr 2017)

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in Tausend €	2.160	2.160
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	8,5	8,5
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in Tausend €	1.128	662
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	4,4	2,6

5. Vermietung

- Büroimmobilie

Die Mietgarantie des Verkäufers für die Gastronomiefläche endete zum 30.06.2018.

Die Vermietung der Gastronomiefläche wird erschwert durch die andauernde Bebauung / Entwicklung des Quartiers. Derzeit sind nur die Bauabschnitte Nr. 1 (Büroimmobilie) und Nr. 5a (Hotelimmobilie) fertiggestellt. Aufgrund der bislang schleppenden Nachfrage von Mietinteressenten für die Gastronomiefläche der Büroimmobilie ist beabsichtigt, einen Nutzungsänderungsantrag auf Büronutzung in 2019 zu stellen.

Vermietungsstand:	95,3 %
Leerstand (Gastronomiefläche)	4,7 %

- Hotelimmobilie

Der Mieter der Hotelimmobilie, die Foremost Hospitality HIEX GmbH („FHH GmbH“) ist einer der führenden Betreiber von Markenhotels in der Bundesrepublik Deutschland.

Aufgrund einer Neuordnung der Eigentümerstruktur der FHH GmbH ist geplant, dass voraussichtlich ab 2020 das Hotel unter der Marke „Premier Inn“ geführt wird. Entsprechende Umbaumaßnahmen werden im Zuge der Umflaggung stattfinden. Das bestehende Mietvertragsverhältnis wird in seinem Bestand nicht berührt.

Vermietungsstand:	100 %
-------------------	-------

6. Verkehrswert der Immobilien

- Verkehrswerte entsprechend Gutachten zum Stichtag 31.12.2018
 - Büroimmobilie 29,49 Mio. Euro
 - Hotelimmobilie 18,04 Mio. Euro
 - Gesamt 47,53 Mio. Euro (entspricht dem 23-fachen der Jahressollmiete)
- Immobilienbewertung durch ein Immobiliensachverständigen gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Steigerung des Verkehrswertes der Immobilien von + 3,45 Mio. Euro in 2018
(In 2017 wurde gem. § 271 Abs. 1 Nr.1 KAGB der Kaufpreis der Hotelimmobilie angesetzt)

 **Verkehrswert der Immobilien gegenüber den Kaufpreisen um rd. 10 % gestiegen.**

7. Ausblick 2019

- Für das Objekt werden Mieteinnahmen in Höhe von 2,06 Mio. Euro erwartet. Weiterhin sind im Businessplan Kosten (Umbaukosten und Maklercourtage) für die Vermietung/Umbau der Gastronomiefläche in Höhe von ca. 282 TEuro budgetiert.
- Aufgrund der bislang schleppenden Nachfrage von Mietinteressenten für die Gastronomiefläche der Büroimmobilie ist beabsichtigt einen Nutzungsänderungsantrag auf Büronutzung in 2019 zu stellen.
- Der Businessplan für 2019 sieht eine prospektgemäße Auszahlung in Höhe von 4,5 % des Eigenkapitals vor. Voraussetzung hierfür ist die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve entsprechend den Anlagebedingungen.



Planmäßiger Verlauf des Fonds für 2019 aktuell zu erwarten

