



Investment-Report Geschäftsjahr 2018 - „Denkmal“, Münster

HL Denkmal Münster GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Agenda

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

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL Denkmal Münster GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Büro- und Gewerbeimmobilie »Denkmal«, Schorlemerstraße 26, 48143 Münster
Netto-Jahresmiete 2018	977.809 Euro
Gesamtinvestitionskosten	22.773.550 Euro (inkl. Agio und Erhöhung des Emissionskapitals um 61 TEUR)
Eigenkapital (ohne Agio)	12.910.000 Euro
Fremdkapital	9.250.000 Euro
Mietflächen	
- Gewerbeflächen	5.974 m ²
- PKW-Stellplätze	33 Stellplätze
Fremdkapital zum 31.12.2018	9.183.800 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2018	12.349.517 Euro
Anteilswert zum 31.12.2018 je Anteil von 10.000 Euro	9.565,11 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2018

▪ Vermietung

Die Fondsimmoblie ist voll vermietet.

Der Mietvertrag mit IMC (Prof. Dr. Joos) wurde aufgehoben und an Bestandsmieter der Fondsimmoblie weitervermietet. Prof. Dr. Meyer hat zum 31.12.2018 die Mietflächen (ca. 230 m² Praxisfläche im EG) übernommen. Gleichzeitig wurde die Laufzeit des Mietvertrages bis zum 31.12.2027 (Festlaufzeit) prolongiert und weitere drei Optionen zur Verlängerung der Festlaufzeit um weitere 5 Jahre eingeräumt. Die Archivflächen im Gartengeschoss (86,33 m²) sowie 3 Stellplätze wurden durch den Mieter MIB (ebenfalls Prof. Dr. Joos) übernommen.

Die Mieter Prof. Meyer, MIB und ZVM haben per Optionsziehung ihren Mietvertrag um jeweils 5 Jahre verlängert.

▪ Bauliche Themen / Versicherungsangelegenheiten


Im Geschäftsjahr sind zwei Versicherungsschäden eingetreten (Eintritt Regenwasser durch Dach und Schäden durch Sturmtief Friederike). Beide Schäden wurden der Versicherung gemeldet und behoben. Es sind keine finanziellen Belastungen für die Gesellschaft entstanden.

▪ Planmäßige Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt

▪ Konstante Wertentwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Es konnten rd. 20.000 Euro höhere Miteinnahmen vereinnahmt werden.
- Zinsaufwendungen: höherer Zinsaufwand aufgrund längerer Inanspruchnahme einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung
- Darlehenstilgung erfolgt planmäßig.
- Auszahlungen für 2018:
 - Prognostizierte Ausschüttung i. H. v. 4% erreicht

 **Prospektierte Ausschüttung i. H. v. 4 % für Geschäftsjahr 2018 planmäßig erfolgt.**

4. Angaben zur Fondsentwicklung

- Fondsentwicklung bis einschließlich 2018:

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	642	642
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	5,00	5,00

* Zeitanteilige Auszahlungen für Geschäftsjahre 2017 und 2018.

5. Vermietung

	Mietfläche in m ² (inkl. Archivflächen)	Anteil Fläche in %	Laufzeit Mietvertrag
Mönig und Partner Rechtsanwälte	1.580	26,44	31.03.2022
Krafttrainig Halle/S. GbR (Kieser Training)	681	11,40	13.09.2022
ZVM Zweckverband SPNV Münsterland	854	14,29	31.12.2023
Christoph-Dornier-Stiftung für klinische Psychologie	588	9,83	31.12.2020 (jährliche Kündbarkeit)
HypoVereinbank/Private Banking & Wealth Management	549	9,19	31.07.2020
K+G Konzeption und Gestaltung Agentur für Kommunikation GmbH & Co. KG	540	9,03	31.07.2023
Prof. Dr. Dr. Meyer, MKG Klinik Münster	620	10,36	31.12.2027
MIB GmbH Medizin-Information & Beratung	363	6,07	31.12.2027
Heinz Gahrman Unternehmensberatung	32	0,53	31.03.2019*
Zahnarztpraxis Hüttenbrink	172	2,86	31.12.2022
	5.979	100,00%	Restlaufzeit Mietverträge 31.12.2018: 3,71 Jahre

* wurde in 2019 an Mönig & Partner Rechtsanwälte weitervermietet.

6. Verkehrswert der Immobilien

- Verkehrswert der Immobilien beträgt zum Stichtag 31.12.2018 EUR 19,3 Mio. (entspricht dem 19,7-fachen der Jahres-Istmiete)
- Immobilienbewertung durch ein Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zum Vorjahr konstant und liegt leicht über dem ursprünglichen Kaufpreis

 **Immobilienwert gegenüber Vorjahr konstant.**

7. Ausblick 2019

- Für das Geschäftsjahr 2019 sind keine größeren Investitionen geplant.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.
- Der einzige im Geschäftsjahr 2019 auslaufende Mietvertrag mit *Heinz Gahrman Unternehmensberatung* über 32 Quadratmeter wurde aufgelöst und an den Bestandsmieter *Mönig & Partner* weitervermietet.

 **Planmäßiger Verlauf des Fonds in 2019 aktuell zu erwarten.**

