



# Investment-Report Geschäftsjahr 2018 – „Die Direktion“ Münster

**HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

# Investment Report Geschäftsjahr 2018 – „Die Direktion“ Münster

## Agenda

---

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

## 1. Rahmendaten des Fonds

---

Investmentgesellschaft	HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
------------------------	------------------------------------------------------------------

---

Investmentobjekt	Büro- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1 -11/Wolbecker Straße 2 in 48143 Münster
------------------	----------------------------------------------------------------------------------

---

Gesamtinvestitionskosten	50.906.700 Euro (ohne gestundete Einlage i.H.v. 1.508.463 Euro)
Eigenkapital	29.670.700 Euro (einschl. gestundeter Einlage i.H.v. 1.508.463 Euro)
Ausgabeaufschlag	1.406.700 Euro
Fremdkapital	21.337.763 Euro

---

Fremdkapital zum 31.12.2018	19.858.549 Euro
-----------------------------	-----------------

---

Netto-Jahresmiete 2018	3.068.967 Euro
------------------------	----------------

---

Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2018	37.268.809 Euro
-----------------------------------------------	-----------------

---

Anteilswert zum 31.12.2018 je Anteil von 10.000 Euro	12.560,71 Euro
------------------------------------------------------	----------------

---

## 2. Wesentliche Ereignisse in 2018

---

- Deutlich positive Entwicklung des Anteilswertes bei zugleich planmäßigen Auszahlungen
- Die im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossenen Neu-/Nachvermietungen konnten zum Teil über dem kalkulierten Mietpreis abgeschlossen werden.
- Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich auf insgesamt rd. 286 TEuro. Davon wurden aufgrund der fehlenden Ratenzahlung und der außerordentlichen Kündigung die Mietforderungen eines Mieters in Höhe insgesamt 153 TEuro wertberichtigt.
- Insgesamt zeigt sich ein planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve in Höhe von ca. 670 TEuro wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

---

 **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 3,07 Mio. Euro und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete in Höhe von 3,04 Mio. Euro.
- In 2018 sind ca. 100 TEuro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen. Dies liegt deutlich unter dem prognostizierten Betrag in Höhe von 238 TEuro.
- Zum 31. Dezember 2018 verfügt die Investmentgesellschaft - nach Berücksichtigung der Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 per Ende März 2019 in Höhe von 1.483 TEuro an die Anleger - über eine Liquiditätsreserve in Höhe von ca. 670 TEuro. Darüber hinaus besteht eine Reserve für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 480 TEuro.

---

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

---

## 4. Angaben zur Fondsentwicklung

---

- Fondsentwicklung bis einschließlich 2018

	<b>Prognose</b>	<b>Ist</b>
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in Tausend €	5.934	6.231
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	20,0	21,0
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in Tausend €	5.242	4.776
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	17,8	16,1

## 5. Vermietung

---

- Aufgrund von Mieterwechseln in geringem Umfang entstandene Leerstands- und Nachvermietungskosten wurden größtenteils im Rahmen der mit dem Verkäufer geschlossenen Mietgarantievereinbarung ausgeglichen.
- Durch die vom Verkäufer gegebene Mietgarantie werden Vermietungen unter der kalkulierten Miete ausgeglichen. Im Gegenzug partizipiert der Mietgarant mit 80 Prozent am Mehrerlös für einen Teil der Nachfolgeverträge.
- Mitte des Jahres 2015 wurde mit einem Mieter eine Stundung über einen Teil der monatlichen Mietzahlungen vereinbart. Im einem Nachtrag wurden die offenen Mietforderungen in Höhe von 113.260 Euro (brutto) fixiert, diese sollten beginnend ab Oktober 2018 bis zum 30.04.2021 ratierlich ausgeglichen werden. Der Mieter hat die Ratenzahlung jedoch nicht aufgenommen und die offenen Forderungen bis zum Berichtszeitpunkt betragen 152.762 Euro. Das Mietverhältnis wurde daher außerordentlich gekündigt und die Forderungen wertberichtigt.
- Vermietungsstand:
  - Büro- und Ladenfläche: 92 %
  - Archiv- und Lagerfläche: 68 %
  - Parkplätze: 4 %(Leerstand der obengenannten Flächen weitgehend über Mietgarantie des Verkäufers abgedeckt)  
Nutzungsentgeltausfallquote 0 %

## 6. Verkehrswert der Immobilie

---

- Durchschnittlicher Verkehrswert entsprechend zwei Gutachten zum Stichtag 31.12.2018:

51.750.000 Mio. Euro (entspricht rund dem 17-fachen der Jahressollmiete)

- Immobilienbewertung durch zwei Immobiliensachverständige gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Steigerung des Verkehrswertes der Immobilie um 1,67 Mio. Euro in 2018

---

 **Verkehrswert der Immobilie gegenüber Kaufpreis in 2014 um 7,8 % gestiegen.**

---



## 7. Ausblick 2019

---

- Für das Objekt werden Mieteinnahmen in Höhe von 3,15 Mio. Euro erwartet.
- Die Budgetplanung 2019 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen in Höhe von ca. 650 TEuro vor und liegt damit über dem hierfür prospektierten Wert in Höhe von 240 TEuro. Grund hierfür sind zum Großteil Maßnahmen, die die Mietfläche der Bundespolizei betreffen. In der Mietfläche der Bundespolizei treten seit einiger Zeit massive Geruchsbelästigungen auf. Bisherige Maßnahmen (u.a. Spülungen, Verschließung still gelegter Leitungen) führten zu keinem Erfolg. Durch eine detaillierte Untersuchung (Berauchung, Kamerabefahrung) konnte ein „offenes Gerinne“ unter einem Teilbereich der Mietfläche als Ursache definiert werden.
- Der Businessplan für 2019 sieht eine prospektgemäße Auszahlung in Höhe von 5 % des Eigenkapitals vor. Voraussetzung hierfür ist die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve entsprechend den Anlagebedingungen



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

