

Büro- und Hotelimmobilie, Freiburg

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Investment-Report 2019

Mai 2020

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

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Büroimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 21 in 79100 Freiburg im Breisgau Hotelimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 19 in 79100 Freiburg im Breisgau (derzeit unter Marke HolidayInn Express)
Gesamtinvestitionskosten	47.310.500 Euro
Eigenkapital	25.410.500 Euro
Ausgabeaufschlag	1.200.000 Euro
Fremdkapital	20.700.000 Euro
Fremdkapital zum 31.12.2019	20.157.296 Euro
Netto-Jahresmiete 2019	2.064.495 Euro (Gesamt)
- Büro	1.216.755 Euro
- Hotel (Pacht)	847.740 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	31.325.428 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 10.000 Euro	12.327 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- Deutlich positive Entwicklung des Anteilswertes.
- Die Vermietung der Gastronomiefläche wurde vom Asset Management intensiv beworben und es wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Maklern geführt. Die Vermietung wird erschwert durch die andauernde Bebauung/Entwicklung des Quartiers.
- Aufgrund der bislang schleppenden Nachfrage von Mietinteressenten für die Gastronomiefläche der Büroimmobilie wurde ein Nutzungsänderungsantrag beim zuständigen Bauamt der Stadt Freiburg auf Büronutzung gestellt. Bis zum Berichtszeitpunkt lag noch keine Genehmigung vor.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds im Geschäftsjahr 2019.
- Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf insgesamt rd. 2,1 Mio. Euro und liegt damit rd. 90 TEUR unterhalb der prognostizierten Miete. Hauptgrund hierfür ist die nicht vermietete Gastronomiefläche sowie eine noch fehlende Einigung mit dem Mieter Straumann in Bezug auf die Flächengröße des Mietbereiches.
- Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr beträgt ca. 571 TEUR und ist 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.
- Aufgrund der noch nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Mieter und auf die Investmentgesellschaft wurde - zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft - entschieden, die für März 2020 geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 zunächst nicht vorzunehmen.
- Zum 31. Dezember 2019 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe rd. 1,8 Mio. Euro. Nach Abzug der prognostizierten Auszahlung an die Investoren für das Geschäftsjahr 2019 errechnet sich eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,7 Mio. Euro. Gründe für die etwas unter Plan liegende Liquiditätsreserve sind die nicht vermietete Gastronomiefläche, höhere Instandhaltungskosten als geplant sowie die fehlende Einigung mit dem Mieter Straumann bezüglich der Mietflächen.

Das Geschäftsjahr 2019 verlief nahezu planmäßig.

Investment Report Geschäftsjahr 2018 – „Businessmeile“, Freiburg

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019

(zeitanteilig für Geschäftsjahr 2017)

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	3.303	2.160 *)
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	13,0	8,5 *)
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in TEUR	1.848	1.234
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	7,3	4,9

*) Die für März 2020 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 4,5 % wurde nicht vorgenommen. Eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 soll ggf. im dritten Quartal 2020 nachgeholt werden, sofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt. Dies würde zu einer entsprechenden Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte führen.

5. Vermietung

- Büroimmobilie

Aufgrund der geringen Nachfrage von Mietinteressenten für die Gastronomiefläche der Büroimmobilie wurde ein Nutzungsänderungsantrag auf Büronutzung gestellt. Bis zum Berichtszeitpunkt lag die Genehmigung noch nicht vor.

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

- Hotelimmobilie

Die FHH GmbH und die IHG Hotels Limited (IHG) haben ihre Kooperation beendet. Die Anteile der IHG wurden zu 100 % zum 28.02.2020 von der börsennotierten Whitbread Unternehmensgruppe übernommen. Ende März 2020 wurden die notwendigen Baumaßnahmen im Zuge der Umflagung des Hotels begonnen. Das Premier Inn Hotel - Freiburg City Süd wurde trotz der aktuellen Situation am 23.03.2020 teileröffnet. Der Abschluss der Arbeiten und damit Nutzung der weiteren Räume sind für Ende Mai 2020 vorgesehen.

- Das bestehende Mietvertragsverhältnis wurde durch die Übernahme der Anteile an der FHH GmbH in seinem Bestand nicht berührt.

6. Verkehrswert der Immobilien

- Verkehrswerte entsprechend Gutachten zum Stichtag 31.12.2019
 - Büroimmobilie 29,94 Mio. Euro
 - Hotelimmobilie 18,07 Mio. Euro
 - Gesamt 48,01 Mio. Euro (entspricht dem 23-fachen der Jahressollmiete)
- Immobilienbewertung durch einen Immobiliensachverständigen gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Steigerung des Verkehrswertes der Immobilien um rd. 0,5 Mio. Euro in 2019

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

7. Ausblick

- Im ersten Quartal 2020 hat die weltweite Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Coronavirus), das die Erkrankung COVID-19 verursacht, negative Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen genommen. Die Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung auf Grund der Corona-Krise ist dabei aktuell das Hauptrisiko der Gesellschaft.
- Für den Monat April 2020 und Mai 2020 wurden die Mietzahlungen eines Mieters (Rosens/Pursuit) nicht geleistet und bedeutet einen Mietausfall in Höhe von 4,4 % der Nettokaltmiete im jeweiligen Monat. Die vom Mieter Straumann gewünschte Mietreduzierung in Höhe von 50 Prozent wurde abgelehnt. Die Verhandlungen mit den Mietern u.a. bezüglich der Mietstundungen sind bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.
- Für den Monat Juni werden liquiditätsmäßige Ausfälle der Nettokaltmiete sowie der Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter Straumann und Rosens/Pursuit erwartet. Die Höhe des Mietausfalls/-stundung ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen nicht bekannt.
- Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 soll ggf. im dritten Quartal nachgeholt werden, sofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt. Aufgrund der nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Gesellschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine gesicherte Aussage darüber getroffen werden, ob und in welcher Höhe eine Auszahlung erfolgen kann.

Die Entwicklung in 2020 ist fortlaufend zu evaluieren, um etwaige Folgen und Auswirkungen der Corona Krise auf die Gesellschaft einschätzen zu können.

