

Denkmal, Münster

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Investment-Report 2019

Mai 2020

Agenda

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 Denkmal Münster GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Büro- und Gewerbeimmobilie »Denkmal«, Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster
Mietflächen	
- Gewerbeflächen	5.974 m ²
- PKW-Stellplätze	33 Stellplätze
Gesamtinvestitionskosten	22.773.550 Euro (inkl. Agio und Erhöhung des Emissionskapitals um 61 TEUR)
Eigenkapital (ohne Agio)	12.911.000 Euro
Fremdkapital	9.250.000 Euro
Fremdkapital zum 31.12.2019	9.132.183 Euro
Netto-Jahresmiete 2019	991.760 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	12.600.996 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 10.000 Euro	9.760 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- **Vermietung**

- Die Fondsimmoblie ist voll vermietet.
- Die HVB hat per Optionsziehung ihren Mietvertrag um 3 Jahre bis zum 31.07.2023 verlängert.
- Mit allen weiteren Mietern mit bis Ende 2022 auslaufenden Mietverträgen werden fortlaufend Gespräche über Mietvertragsverlängerungen geführt.
- Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt zum 31.12.2019 rd. 3,5 Jahre.

- **Bauliche Themen/ Versicherungsangelegenheiten**

- Im Geschäftsjahr sind mehrere Versicherungsschäden eingetreten (Eintritt Regenwasser durch Rigipsdecke, Wasserschäden Außenwand, Einbruchversuche und Rohrbruch). Die Schäden wurden der Versicherung gemeldet und behoben. Es sind keine finanziellen Belastungen für die Gesellschaft entstanden.
- Die Kosten für Instandhaltungen liegen im Jahr 2019 ca. 50 % unter dem prospektierten Wert.

- **Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Unsicherheiten infolge der Corona-Krise verschoben. Hierzu wird auf das Anlegerinformationsschreiben vom 24.03.2020 verwiesen.**

- **Leicht positive Wertentwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie**

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Es konnten rd. 15.000 Euro höhere Mieteinnahmen vereinnahmt werden.
- *Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres* rd. 85.000 Euro höher als prospektiert.
- Darlehenstilgung erfolgt planmäßig.
- Auszahlungen für 2019:
Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Unsicherheiten infolge der Corona-Krise verschoben. Hierzu wird auf das Anlegerinformationsschreiben vom 24.03.2020 verwiesen.

Liquidität für prospektierte Ausschüttung i. H. v. 4 % für Geschäftsjahr 2019 wurde erwirtschaftet. Auszahlung wurde infolge der Corona-Krise verschoben.

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich Geschäftsjahr 2019:

	Prognose	Ist**
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	1.161	645
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	9,0	5,0

* Zeitanteilige Auszahlungen für Geschäftsjahre 2017 und 2018.

** Die für April 2020 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 4,0 % wurde nicht vorgenommen. Eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 soll ggf. noch im Jahr 2020 nachgeholt werden, sofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt. Dies würde zu einer entsprechenden Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte führen.

5. Vermietung

- Leerstand: 0,00 %
- Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge: rd. 3,5 Jahre.
- Die HVB hat per Optionsziehung ihren Mietvertrag um 3 Jahre bis zum 31.07.2023 verlängert.
- Mit allen weiteren Mietern mit bis Ende 2022 auslaufenden Mietverträgen werden fortlaufend Gespräche über Mietvertragsverlängerungen geführt.

6. Verkehrswert der Immobilien

- Verkehrswert der Immobilien beträgt zum Bilanzstichtag 19,5 Mio. Euro (dies entspricht rd. dem 19,7-fachen der Jahres-Ist-Miete).
- Immobilienbewertung durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zum Vorjahr um 200.000 Euro gestiegen und liegt 400.000 Euro über dem ursprünglichen Kaufpreis.



Immobilienwert gegenüber Vorjahr um 1 % gestiegen.

7. Ausblick 2020

- Für das Geschäftsjahr 2020 sind Investitionen u.a. in die Gebäudeautomation und Feuerlöschanlagen notwendig. Die Summe der Kosten der Einzelmaßnahmen wird über dem für das Jahr 2020 prospektierten Wert liegen.
- Die Corona-Krise belastet die Gesellschaft derzeit nur in geringem Ausmaß. Ein Mieter musste vorübergehend seinen Geschäftsbetrieb schließen. In der Folge leistete dieser Mieter ab April nicht die volle geschuldete Miete. Es wurde eine Stundung der offenen Mieten vereinbart. Die derzeit noch zur Zahlung fälligen Nettokaltmieten dieses Mieters belaufen sich auf rd. 12.000 Euro (Stand 15.05.2020).
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.

Weitgehend planmäßiger Verlauf des Fonds in 2020 aktuell zu erwarten. Instandhaltungen werden leicht höher als prospektiert erwartet.

