

Die Direktion, Münster

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

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



Investment-Report 2019

Mai 2020

Investment Report Geschäftsjahr 2019 – „Die Direktion“ Münster

Agenda

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

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
Eigenkapital	29.670.700 Euro
Ausgabeaufschlag	1.406.700 Euro
Fremdkapital	21.337.763 Euro
Fremdkapital zum 31.12.2019	19.482.937 Euro
Netto-Jahresmiete 2019	3.128.730 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	38.958.096 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 10.000 Euro	13.130 Euro


2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- Deutlich positive Entwicklung des Anteilswertes.
- Das Geschäftsjahr 2019 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf insgesamt rd. 3,1 Mio. Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete.
- Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt 204 TEUR. Davon wurden bis zum Berichtszeitpunkt rd. 123 TEUR ausgeglichen. Weitere Positionen befinden sich noch in Klärung (Belegeinsicht). Von einem Ausgleich der Nachzahlungsansprüche wird ausgegangen.
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 sind ca. 243 TEUR Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen. Darin enthalten sind 123 TEUR für die Sanierung des Abwasserkanals (u.a. Spülungen, Verschließung still gelegter Leitungen) im Bereich der Mietfläche der Bundespolizei. Die Maßnahme wurde im November 2019 fertig gestellt und hat das Problem der aufgetretenen Geruchsbelästigungen gelöst.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Das Geschäftsjahr 2019 verlief weitgehend planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf insgesamt rd. 3,1 Mio. Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete.
- Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr beträgt ca. 1.361 TEUR und ist um 53 TEUR 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.

Nach Berücksichtigung der prospektierten Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 in 2020 in Höhe von 1.480 TEUR besteht zum Geschäftsjahresende eine Liquiditätsreserve in Höhe von 858 TEUR. Die Liquiditätsreserve wurde um den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 475 TEUR bereinigt.

 **Das Geschäftsjahr 2019 verlief nahezu planmäßig.**

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	7.418	6.231 *)
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	25,0	21,0 *)
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in TEUR	6.656	6.137
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	22,4	20,7

*) Die für März 2020 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 5,0 % 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

- Die Einzelhandelsfläche (ehemals KH Schuhhaus) mit einer Größe von ca. 392,20 m² sowie 230,86 m² Lagerfläche im Kellergeschoss konnte ab August 2019 für 5 Jahre (Festlaufzeit) an die Schum Euroshop GmbH & Co. KG vermietet werden.
- Vermietungsstand:
 - Büro- und Ladenfläche: 97,8 %
 - Archiv- und Lagerfläche: 70,8 %
 - Parkplätze: 94,1 %(Leerstand der obengenannten Flächen weitgehend über Mietgarantie des Verkäufers abgedeckt)
Nutzungsentgeltausfallquote 0 %

6. Verkehrswert der Immobilie

- Durchschnittlicher Verkehrswert – auf Basis von zwei Gutachten - zum Stichtag 31.12.2019:
53.120.000 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 rd. 1,4 Mio. Euro in 2019

 **Verkehrswert der Immobilie gegenüber Kaufpreis in 2014 um 23 % 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 die Monate April und Mai 2020 sind die Mietzahlungen bis auf zwei Ausnahmen geleistet worden. Der Mietausfall für die beiden Monate beträgt somit 0,8 Prozent der Gesamtnettokaltmiete. Das Reisebüro (Mietfläche 50,36m² / Nettokaltmiete: 827,94 Euro) hat eine Mietstundung in Höhe von 50% der Nettokaltmiete für die Monate April bis einschl. Juni 2020 angefragt. Der Mieter Myfit (Mietfläche 77,40m² / Nettokaltmiete: 1.401,06 Euro) hatte angekündigt ab April 2020 keine Miete zu zahlen. Für Juni werden Mietausfälle dieser beiden Mieter in Höhe von rd. 0,8 Prozent der Nettokaltmiete erwartet. Wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Pandemie und mit dieser in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt, ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.
- 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.

