

Büroimmobilie, Düsseldorf

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Invest Düsseldorf 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 Immobilie
7. Ausblick

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Mittelbare Beteiligung an der Büroimmobilie Unfallkasse NRW in der Moskauer Straße 18, 40227 Düsseldorf über die HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG mit 89,9 %
Mietflächen	
- Büroflächen einschließlich Archivflächen	12.145 m ²
- PKW-Stellplätze	180 Stellplätze
Gesamtinvestitionskosten	59.439.418 Euro (inkl. Agio in Höhe von 903 TEUR)
Eigenkapital (ohne Agio)	30.105.000 Euro
Ausgabeaufschlag	903.000 Euro
Fremdkapital	27.800.000 Euro (Darlehen der Objektgesellschaft)
Fremdkapital zum 31.12.2019	27.800.000 Euro (Darlehen der Objektgesellschaft)
Netto-Jahresmiete 2019	553.739 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	32.208.123 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 100.000 Euro	106.986 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- Vollplatzierung des Emissionskapitals von 30.100.000 Euro zum 30.09.2019
- Vollvermietung an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen („Unfallkasse NRW“)
- Übergabe sämtlicher Flächen an den Mieter per 30.09.2019
- Fertigstellung der Büroimmobilie im Oktober 2019
- Übergang Besitz, Nutzen, Lasten im Oktober 2019
- Übernahme der Immobilie mit einem Wertansatz von rund 55,5 Mio. Euro ist durch Übernahme der Anteile an der Objektgesellschaft nach Kaufpreiszahlung zum 18.10.2019 erfolgt
- Konstituierende Sitzung des Stiftungsbeirats im Dezember 2019
- Planmäßige zeitanteilige Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 soll bis Juli 2020 erfolgen

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds
- Umsatzerlöse (Mieten): Die erzielte Ist-Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2019 liegt mit insgesamt rund 554 TEUR über der prognostizierten Soll-Jahresnettomiete von rund 369 TEUR, da die Mieteinnahmen einen Monat früher als geplant vereinnahmt werden konnten
- Auszahlungen für 2019: Die prognostizierte zeitanteilige Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 soll bis Juli 2020 erfolgen

 **Prospektierte Ausschüttung i.H.v. 0,25 % für Geschäftsjahr 2019 soll bis Juli 2020 erfolgen**

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019

	Prognose	Geplant bis 07/2020
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	75	75
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in %	0,25	0,25

* Zeitanteilige Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2019. Darstellung Plan-Wert im Rumpfgeschäftsjahr auf Basis eines gleichmäßigen Beitrittsverlaufs entsprechend den Prospektangaben.

5. Vermietung

	Mietfläche in m² (inkl. Archivflächen)	Anteil Fläche in %	Laufzeit Mietvertrag
Unfallkasse Nordrhein-Westfalen, Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung	12.145	100	Restlaufzeit Mietvertrag: 30.09.2034

6. Verkehrswert der Immobilie

- Der Wertansatz zum Bilanzstichtag erfolgt auf Basis der vorliegenden Wertgutachten und beträgt zum Stichtag 56,05 Mio. Euro. Dieser Wertansatz ersetzt die bisher angesetzten Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Immobilienbewertung wurde durch Immobiliensachverständige gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt
- Die Folgebewertung der Immobilie erfolgt voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2020

Bewertung der Immobilie erfolgt zu den Verkehrswerten aus den Ankaufsgutachten

7. Ausblick

- Planmäßige wirtschaftliche Entwicklung des Fonds für 2020 erwartet
- Die Büroimmobilie ist zu 100 % an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen – eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung – langfristig vermietet. Vor diesem Hintergrund werden derzeit keine maßgeblichen Auswirkungen aufgrund der Corona-Pandemie erwartet.

 **Planmäßiger Verlauf des Fonds in 2020 aktuell zu erwarten**

