

Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Investment-Report 2019

Mai 2020

Investment Report Geschäftsjahr 2019 – Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

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 Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Mittelbare Beteiligung am Leonardo Royal Hotel mit 148 Zimmern und zwei Büroetagen mit insgesamt 746 qm sowie einer gemeinsamen Tiefgarage in der Mörikestraße 15/19, 89077 Ulm über die MultiSpace 1 GmbH & Co. KG mit 94,89 %
Mietflächen:	
– Hotel	6.705 m ²
– Büro	746 m ²
– Stellplätze	101
Gesamtinvestitionskosten	28.984.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag von 0,72 Mio. Euro)
Eigenkapital (ohne Agio)	14.500.000 Euro
Fremdkapital	13.759.050 Euro (94,89 % des Darlehens der OG)
Fremdkapital zum 31.12.2019	13.660.227 Euro (94,89 % des Darlehens der OG)
Netto-Jahresmiete 2019	1.405.193 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	14.786.322 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 20.000 Euro	20.423 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- **Vermietung**

- Die Fondsimmobilie ist voll vermietet.
- Pacht- und Mieteinnahmen wurden prognosegemäß in voller Höhe vereinnahmt.

- **Planmäßige Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 auf unbestimmte Zeit verschoben.**


- **Positive Wertentwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmobilie.**

- **Ereignisse in 2019**

- 2 Versicherungsschäden (Hagelschaden, Anfahrtschaden), die vollumfänglich von der Versicherung ausgeglichen wurden

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Es konnten rd. 1 TEUR höhere Mieteinnahmen vereinnahmt werden.
- Höhere nicht umlagefähige Kosten aufgrund nicht umlegbarer Kosten für die kaufmännische Objektverwaltung (ca. 37 TEUR p.a.)
- Darlehenstilgung erfolgte planmäßig.
- Auszahlungen für 2019:
 - Prognostizierte Ausschüttung i. H. v. 5,0 % verschoben

 **Das Geschäftsjahr 2019 verlief planmäßig.**

Investment Report Geschäftsjahr 2019 – Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	1.088	203 **
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	10,0	5,0 **

* Zeitanteilige Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2018.

** 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. zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden, sofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt. Dies würde zu einer entsprechenden Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte führen.

5. Vermietung

- Hotel:
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit des Pachtvertrags: 23 Jahre
- Büroflächen (Staffelgeschosse 5 und 6):
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit der Mietverträge: 8 Jahre
- Tiefgaragen-Stellplätze:
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit des Mietvertrags: 8 Jahre
- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT): 20,8 Jahre

6. Verkehrswert der Immobilie

- Verkehrswert der Immobilie beträgt zum Stichtag 31.12.2019 28,1 Mio. Euro (entspricht dem 20-fachen der Jahres-Ist-Miete).
- Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmobilie ist im Vergleich zur Vorjahr um rd. 700 TEUR gestiegen.



Immobilienwert gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % gestiegen.

7. Ausblick 2020

- Aktive Mieterbetreuung.
- Es liegt derzeit eine konkrete Mietstundungsanfrage der Sunflower Management GmbH & Co. KG (Hotel-Mieter) vor. Sie fordert die zinslose Stundung der Miete für die Monate April bis Juni. Bisher wurden die Mieten für April und Mai nicht geleistet. Derzeit steht eine Stundungsvereinbarung zur Diskussion. Diese sieht vor, dass der Gesamtbetrag der zinslos gestundeten Mieten für die Monate April bis Juni ab dem 01.01.2021 in 12 gleichgroßen monatlichen Raten jeweils zusätzlich zur monatlich fällig werdenden Miete zu zahlen ist. Zudem hat die Pro Invest GmbH, als Mieter der 98 Tiefgaragen-Stellplätze, um eine fast vollständige Mietreduzierung (81 Stellplätze die hauptsächlich durch das Hotel genutzt werden) für die Monate April bis Juni 2020 gebeten. Die Miete für die Stellplätze wurde bisher weiterbezahlt.
- Derzeit ist die weitere Entwicklung nicht abzusehen, da unter anderem Faktoren wie die Wiederaufnahme des Hotelbetriebs oder die Auslastung des Hotels nicht bekannt sind.
- Insbesondere durch die bestehende Liquiditätsreserve ist die Investmentgesellschaft in 2020 in der Lage, z. B. höhere Aufwendungen oder aber kurzfristige Mietstundungen zu kompensieren.

Die Entwicklung in 2020 ist stetig zu evaluieren. Es ist aktuell nicht absehbar, wie sich die Folgen der Corona Krise auf die HL Hotel Ulm KG auswirken werden.

