

Quartier West, Darmstadt

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



Investment-Report 2019

Mai 2020

Investment Report 2019 – Quartier West Darmstadt

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

Investment Report 2019 – Quartier West Darmstadt

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Mittelbare Beteiligung an einer Hotelimmobilie unter der Marke Moxy by Marriott in der Georg-Ohm-Str. 1, 64295 Darmstadt und einer Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Str. 2A, 64295 Darmstadt, über die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG mit 89,9%.
Mietflächen:	
– Hotel	5.758 m ²
– Büro	9.586 m ²
– Stellplätze	29 Außenstellplätze und 87 Tiefgaragenstellplätze
Gesamtinvestitionskosten	63.092.206 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
Eigenkapital (ohne Agio)	32.500.000 Euro
Ausgabeaufschlag	1.624.750 Euro
Fremdkapital	28.967.456 Euro
Fremdkapital zum 31.12.2019	28.861.610 Euro
Netto-Jahresmiete 2019	1.699.715 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	16.721.425 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 10.000 Euro	9.470 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2019

- Das Hotelgebäude wurde im Dezember 2018 und das Bürogebäude im Januar 2019 erfolgreich fertiggestellt.
- Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im Februar 2019.
- Die Fondsimmoblie ist voll vermietet.
- Positive Wertentwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie.
- Bis zum Berichtsstichtag konnten 17.657.000 Euro, des geplanten Emissionskapital von 32.495.000 Euro, platziert werden.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Die erzielte Jahresnettokaltmiete liegt mit 1,7 Mio. Euro etwas über der prognostizierten Jahresnettokaltmiete von rd. 1,6 Mio. Euro.
- Darlehenstilgung erfolgt planmäßig.
- 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.
- Die prognostizierte Auszahlung über 650 TEUR für das Jahr 2019, die im März 2020 geplant war, wurde insofern verschoben.
- Durch die nicht erfolgte Auszahlung sowie durch Effekte aus der zum Jahresende 2019 andauernden Platzierung des Eigenkapitals, war die Liquiditätsreserve zum Jahresende höher als prospektiert.



Die Übernahme der Objekte in 2019 verlief weitgehend planmäßig.

Investment Report 2019 – Quartier West Darmstadt

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	650	0 *)
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	2,0	0 *)

*) Die für März 2020 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 2,0 % wurde nicht vorgenommen. Eine Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 soll ggf. nachgeholt werden, sofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt. Dies würde zu einer entsprechenden Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte führen.

5. Vermietung

- Büroimmobilie:
 - Leerstand: 0 %
 - Die Restlaufzeiten der vier Mietverträge per 31.12.2019 betragen 4 Jahre bei der CH. Becker GmbH & Co. KG; 11 Jahre bei der KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH; 9 Jahre bei der Plexus Deutschland GmbH und 6 Jahre bei der unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH.
- Hotelimmobilie:
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit des Pachtvertrags mit der Odyssey Darmstadt I GmbH per 31.12.2019 beträgt 19 Jahre.
- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 13,7.
- Die Odyssey Group hat im März 2020 darüber informiert, dass aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hotelbetrieb die Pachtzahlungen für April, Mai und Juni nicht geleistet werden können. Derzeit finden Abstimmungsgespräche mit dem Pächter statt.

6. Verkehrswert der Immobilien

- Der Verkehrswert der Immobilie beträgt zum Bilanzstichtag 54,4 Mio. Euro (Kapitalisierungsfaktor der baulichen Anlage entspricht dem 23,4-fachen des Gebäudeertragsanteils).
- Die Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) im August 2019 durchgeführt.
- Der Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zur Vorbewertung leicht gestiegen.

 **Immobilienwert leicht 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.
- Der Hotelbetreiber des Moxy Hotels hat für die Monate April, Mai und Juni 2020 die Pachtzahlungen nicht geleistet. Ein Rückzahlungsplan wird derzeit verhandelt. Die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebs des Hotels - nach der Schließung Anfang März - ist derzeit für Juni 2020 geplant.
- Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 soll ggf. im Jahresverlauf 2020 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.

