

# Tiergarten-Carré, Hannover

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Invest Hannover 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 Hannover GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftszentrum »Tiergarten Carré«, Tiergartenstraße 114, 116, 118, 118a, 118b / Großer Hillen 2, 2a, 2b und 4 in 30559 Hannover
Mietflächen:	
- Einzelhandel	2.402 m <sup>2</sup>
- Wohnen	1.826 m <sup>2</sup>
- Büro /Praxis	1.181 m <sup>2</sup>
Gesamtinvestitionskosten	25.500.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag
Eigenkapital (ohne Agio)	13.886.000 Euro
Fremdkapital	13.000.000 Euro
Fremdkapital zum 31.12.2019	12.918.126 Euro
Netto-Jahresmiete 2019	893.403 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019	3.847.128 Euro
Anteilswert zum 31.12.2019 je Anteil von 200.000 Euro (umlaufende Anteile)	207.616 Euro

---

## 2. Wesentliche Ereignisse in 2019

---

- **Übergang von Nutzen und Lasten mit Kaufpreiszahlung am 15.02.2019**
- **Vermietung**
  - Die Fondsimmoblie ist sowohl betreffend der Gewerbemietflächen als auch der Wohnungen voll vermietet. Die Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls zu 100% vermietet, die Stellplätze auf dem Hinterhof (30 Stück) sowie die Stellplätze Ottenshof (12 Stück - Erbbaurechtsgrundstück) sind nicht vermietet.
  - Für die Stellplätze auf dem Hinterhof sind insgesamt 18.000,- Euro/Jahr (50,- Euro/Stellplatz/Jahr), für die Stellplätze Ottenshof sind insgesamt 2.880,- Euro/Jahr (20,- Euro/Stellplatz/Jahr) als entgangene Mieten zu kalkulieren.
  - Das Asset Management arbeitet an der Vermietung der Stellplätze.
- **Bauliche Themen / Versicherungsangelegenheiten**

Im Geschäftsjahr 2019 waren keine nennenswerten Investitionen in die Bausubstanz erforderlich. Versicherungsschäden wurden nicht gemeldet.
- **Planmäßige Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 nicht erfolgt (Verschiebung auf vrsl. Beginn Q3, insofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt).**
- **Positive Entwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie.**
- **Bis zum Bilanzstichtag lag noch keine Vollplatzierung des Emissionskapitals vor. Daraus ergibt sich das unter dem Eigenkapital liegende Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2019.**

### 3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

---

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Durch die vorzeitige Übernahme des Objektes konnten in 2019 rd. 115 TEUR höhere Mieteinnahmen vereinnahmt werden.
- Die Darlehenstilgung in 2019 erfolgte weitgehend planmäßig.
- Auszahlungen für 2019:
  - Prognostizierte zeitanteilige Ausschüttung i. H. v. 3,0 % vorerst nicht vorgenommen.



**Das Geschäftsjahr 2019 verlief besser als prognostiziert.**

## 4. Angaben zur Fondsentwicklung

---

Fondsentwicklung bis einschließlich 2019:

	<b>Prognose</b>	<b>Ist</b>
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	417	0 *)
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	3,0	0,0 *)

---

\*) Die für April 2020 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 3,0 % 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 Fondsimmobilie ist sowohl betreffend der Gewerbemietflächen als auch der Wohnungen voll vermietet. Die Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls zu 100 % vermietet, die Stellplätze auf dem Hinterhof (30 Stück) sowie die Stellplätze Ottenshof (12 Stück - Erbbaurechtsgrundstück) sind nicht vermietet.
- Für die Stellplätze auf dem Hinterhof sind insgesamt 18.000 Euro/ Jahr (50 Euro/ Stellplatz/ Jahr), für die Stellplätze Ottenshof sind insgesamt 2.880 Euro/ Jahr (20 Euro/ Stellplatz/ Jahr) als entgangene Mieten zu kalkulieren.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.
- Hinsichtlich der aktuell unbefristet laufenden Gewerbemietverträge werden Verhandlungen zu einer Festmietzeit von mindestens 5 Jahren mit den jeweiligen Mietern begonnen.

## 6. Verkehrswert der Immobilien

---

- Verkehrswert der Immobilien beträgt zum Stichtag 31.12.2019 23,1 Mio. EUR
- Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zum Vorjahr um 500 TEUR gestiegen und liegt 700 TEUR über dem ursprünglichen Kaufpreis.



**Immobilienwert gegenüber Vorjahr um 2,2 % gestiegen.**



## 7. Ausblick 2020

---

- Für das Geschäftsjahr 2020 sind keine größeren Investitionen geplant.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.
- Hinsichtlich der aktuell unbefristet laufenden Gewerbemietverträge werden Verhandlungen zu einer Festmietzeit von mindestens 5 Jahren mit den jeweiligen Mietern begonnen.
- Es liegen derzeit konkrete Mietreduzierungsanfragen von vier Mietern vor, die eine Netto-Kaltmiete von rd. 15 % auf sich vereinen. Die Mieter fordern aufgrund voraussichtlicher Umsatzeinbußen Mietreduzierungen von 50 % für Zeiträume von April bis Mai bzw. bis Juni oder Dezember. Für zwei der genannten Mieter konnten für April Mieteingänge verzeichnet werden. Das Asset Management ist darauf bedacht, mit den Mietern einvernehmliche Lösungen zu finden und ggf. Stundungen zu vereinbaren.
- Die für April 2020 vorgesehene Auszahlung aus der Investmentgesellschaft wurde aus Vorsichtigkeitsgründen verschoben. Derzeit ist davon auszugehen, dass diese im weiteren Jahresverlauf nachgeholt werden kann, insofern die dann vorherrschende Situation dies zulässt.

---

**Die Entwicklung in 2020 ist fortlaufend zu evaluieren, um etwaige Folgen und Auswirkungen der Corona Krise auf die Gesellschaft einschätzen zu können.**

---

