

Die Direktion, Münster

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

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



Investment-Report 2020

Mai 2021

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – „Die Direktion“ Münster

Agenda

1. Rahmendaten des Fonds
2. Wesentliche Ereignisse in 2020
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
Agio	1.406.700 Euro
Fremdkapital	21.337.763 Euro
Jahr der Fondsauflage	2014
Fremdkapital zum 31.12.2020	19.096.171 Euro
Netto-Jahresmiete 2020	3.219.516 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	42.197.874 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 10.000 Euro	14.222 Euro (+42%)

2. Wesentliche Ereignisse in 2020

- Deutlich positive Entwicklung des Anteilswertes.
- Das Geschäftsjahr 2020 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf insgesamt rd. 3,2 Mio. Euro und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete.
- Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich zum 31.12.2020 auf insgesamt 34 TEUR. Von einem Ausgleich der Nachzahlungsansprüche wird ausgegangen.
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 sind ca. 240 TEUR Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Das Geschäftsjahr 2020 verlief weitgehend planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf insgesamt rd. 3,2 Mio. Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen, der Auflösung von Rückstellungen als auch von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (Mietvorauszahlungen).
- Im Geschäftsjahr 2020 wurden aufgrund der Corona-Pandemie geplante Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt und auf 2021 verschoben.
- Die Höhe der Gebühren, die die Gesellschaft zu zahlen hat, ist prozentual von dem Nettoinventarwert abhängig. Durch die deutliche Wertsteigerung des Objektes errechnet sich ein höherer Nettoinventarwert als kalkuliert.
- Das Realisierte Ergebnis der Gesellschaft entspricht nahezu der Prognose.
- Nach Berücksichtigung der prospektierten Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in 2021 in Höhe von 1,483 Mio. Euro besteht zum Geschäftsjahresende eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 1 Mio. Euro. Die Liquiditätsreserve wurde um den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 475 TEUR bereinigt.

 **Das Geschäftsjahr 2020 verlief planmäßig.**

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2020

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	8.901	9.198
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	30,0	31,0
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in TEUR	8.161	7.759
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	27,5	26,2

5. Vermietung

- Vermietungsstand:

Büro- und Ladenfläche:	99,6 %
Archiv- und Lagerfläche:	94,1 %
Parkplätze:	96,7 %
- Leerstand der Flächen weitgehend über Mietgarantie des Verkäufers abgedeckt
- Nutzungsentgeltausfallquote 0 %
- Zu den Hauptmietern gehören die Deutsche Bahn AG, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die ibau GmbH, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe und die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See.
- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 3,2 Jahre.

6. Verkehrswert der Immobilie

- Verkehrswert zum Stichtag 31.12.2020:
56,1 Mio. Euro (entspricht rund dem 17-fachen der Jahressollmiete)
- Steigerung des Verkehrswertes der Immobilie um rd. 3,0 Mio. Euro im Jahr 2020
- Immobilienbewertung durch einen Immobiliensachverständigen gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Verkehrswert der Immobilie gegenüber Kaufpreis in 2014 um 30 % gestiegen.

7. Ausblick

- Zum Berichtszeitpunkt fragen zwei Mieter aufgrund der mit der COVID-19 Pandemie bedingten Einschränkungen bzw. verordneten Schließung der Geschäfte einen Mietverzicht über 50% der Nettokaltmiete an. Schum Euroshop mit einer Mietfläche von ca. 623 m² (mtl. Nettokaltmiete von 10.500,00 Euro, entspricht 3,89% der Gesamtmieteinnahmen) und Myfit mit einer Mietfläche von ca. 77 m² (mtl. Nettokaltmiete von 1.401,06 Euro, entspricht 0,47% der Gesamtmiete). Der angefragte Mietverzicht betrifft jeweils die Zeiträume während denen die Geschäfte geschlossen bleiben müssen.
- Die Budgetplanung 2021 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung, Reparaturen sowie Mieterumbauten in Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro vor und liegt damit über dem hierfür prospektierten Wert in Höhe von 272 TEUR. Aus vorangegangenen Geschäftsjahren wird jedoch ein Betrag in Höhe von 477 TEUR für Instandsetzung und Reparaturen vorgetragen, da geplante Instandsetzungen u.a. aufgrund der COVID-19 Pandemie zunächst zurückgestellt wurden. Die aufwendigsten Maßnahmen sind die Flachdachsanieierung einschl. Laufwege, die Erneuerung der Schließanlage sowie die Nachrüstung von Wasseruhren in Verbindung mit dem Rückbau alter Verrohrungen wegen Legionellengefahr.
- Zum Berichtszeitpunkt ist nicht abschließend absehbar, wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Pandemie und mit dieser in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt.
- Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 wurde in prospektierter Höhe in Höhe von 5,0 % des Eigenkapitals Ende März 2021 an die Investoren ausgereicht.

Die Entwicklung in 2021 ist fortlaufend zu evaluieren, um etwaige Folgen und Auswirkungen der Corona Krise auf die Gesellschaft einschätzen zu können.

