

# Büro- und Hotelimmobilie, Freiburg

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

## Investment-Report 2020

Mai 2021

# Investment Report Geschäftsjahr 2020 – „Businessmeile“, Freiburg

## Agenda

---

1. Rahmendaten des Fonds
2. Wesentliche Ereignisse in 2020
3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich
4. Angaben zur Fondsentwicklung
5. Vermietung
6. Verkehrswert der Immobilien
7. Ausblick

## 1. Rahmendaten des Fonds

---

Investmentgesellschaft	HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Büroimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 21 in 79100 Freiburg im Breisgau Hotelimmobilie in der Heinrich-Stephan-Straße 19 in 79100 Freiburg im Breisgau (derzeit unter Marke HolidayInn Express)
Gesamtinvestitionskosten	47.310.500 Euro
Eigenkapital	25.410.500 Euro
Agio	1.200.000 Euro
Fremdkapital	20.700.000 Euro
Jahr der Fondsauflage	2016
Fremdkapital zum 31.12.2020	19.946.847 Euro
Netto-Jahresmiete 2020	2.120.497 Euro (Gesamt)
- Büro	1.272.757 Euro
- Hotel (Pacht)	847.740 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	30.450.640 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 10.000 Euro	11.983 Euro (+20%)

---

## 2. Wesentliche Ereignisse in 2020

---

- Der Nutzungsänderungsantrag beim zuständigen Bauamt der Stadt Freiburg der „Gastro-Fläche“ auf Büronutzung wurde mit Schreiben vom 25.06.2020 genehmigt. Durch die anhaltende Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen ist die Nachfrage nach Büroflächen im Objekt jedoch derzeit sehr gering.
- Für das Geschäftsjahr 2020 ist der Mieter (Rosens/Pursuit) in Höhe von insgesamt 36 TEUR inkl. Mietnebenkosten in Rückstand. Dies entspricht ca. 1,50 % der Gesamteinnahmen. Der Mieter hat staatliche Hilfe beantragt. In Abhängigkeit von der Gewährung staatlicher Hilfen werden entsprechende Ratenzahlungen vereinbart. Die Verhandlungen mit den Mietern sind bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen
- Die Hotelpacht wurde trotz der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie in voller Höhe bezahlt. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde keine Anfragen vom Hotelbetreiber zu Mietstundungen bzw. -reduzierungen gestellt.
- Wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Pandemie und mit dieser in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt, ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.
- Aufgrund der nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Gesellschaft wurde zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten und der Substanzerhaltung von der Geschäftsführung entschieden, die für März 2021 prospektierte Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4,5 % des Eigenkapitals um 0,5 Prozentpunkte auf 4,0 % zu reduzieren.

### 3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

---

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds im Geschäftsjahr 2020.
- Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf insgesamt rd. 2,1 Mio. Euro und liegt damit rd. 61 TEUR unterhalb der prognostizierten Miete. Hauptgrund hierfür ist die nicht vermietete Gastronomiefläche, die nun als Bürofläche genutzt werden soll.
- Durch den über Prognose liegenden Nettoinventarwert erhöhen sich die prozentual abzurechnenden Gebühren für die Gesellschaft.
- Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr beträgt ca. 591 TEUR und ist niedriger als geplant. Wesentlicher Grund hierfür ist die Anwendung des Zufluss-Abflussprinzips nach § 11 EStG, da sich daraus steuerliche Korrekturen im Rahmen der Erstellung der steuerlichen Einnahmenüberschussrechnung ergeben sowie die höheren betrieblichen Aufwendungen.
- Zum 31.12.2020 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe rd. 1,9 Mio. Euro. Nach Abzug der prognostizierten Auszahlung an die Investoren für das Geschäftsjahr 2020 errechnet sich eine bereinigte Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro. Gründe für die unter Plan liegende Liquiditätsreserve sind die nicht vermietete Gastronomiefläche, höher als geplante Instandhaltungskosten sowie die fehlende Einigung mit dem Mieter Straumann bezüglich der Mietflächen.

---

 **Das Geschäftsjahr 2020 verlief nahezu planmäßig.**

## 4. Angaben zur Fondsentwicklung

---

### Fondsentwicklung bis einschließlich 2020

(zeitanteilig für Geschäftsjahr 2017)

	<b>Prognose</b>	<b>Ist</b>
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	4.447	4.320
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	17,5	17,0
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in TEUR	2.594	1.823
Steuerliche Ergebnisse kumuliert in %	10,2	7,2

## 5. Vermietung

---

- Büroimmobilie  
Der Nutzungsänderungsantrag der Gastronomiefläche auf Büronutzung wurde mit Schreiben vom 25.06.2020 genehmigt.
  - Vermietungsstand: 95,3 %
  - Leerstand: 4,7 %  
(vorher Gastronomiefläche)
  - Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 4,92 Jahre
  
- Hotelimmobilie
  - Vermietungsstand: 100 %
  - Restlaufzeit des Pachtvertrages: 16 Jahre (bis 05/2037)

## 6. Verkehrswert der Immobilien

---

- Verkehrswerte entsprechend Gutachten zum Stichtag 31.12.2020
  - Büroimmobilie 30,9 Mio. Euro
  - Hotelimmobilie 16,2 Mio. Euro
  - Gesamt 47,1 Mio. Euro (entspricht dem 21,6-fachen des Jahresrohertrages)
- Immobilienbewertung durch einen Immobiliensachverständigen gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Steigerung des Verkehrswertes der Büroimmobilie um rd. 0,9 Mio. Euro
- Reduktion des Verkehrswertes der Hotelimmobilie um rd. 1,9 Mio. Euro  
Wesentlicher Grund für die Reduktion der Bewertung des Hotels sind die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der anhaltenden Maßnahmen auf die Hotelbranche.

---

 **Verkehrswert der Immobilien gegenüber den Kaufpreisen um 8,6 % gestiegen.**



## 7. Ausblick

---

- Bis zum Berichtszeitpunkt zeigt sich – trotz der anhaltenden Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie - ein im Wesentlichen planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft.
- Wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Pandemie und mit dieser in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt, ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Gesellschaft zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten und der Substanzerhaltung die prospektierten Auszahlungen nicht in voller Höhe getätigt werden können.

---

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

---

