

Denkmal, Münster

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



Investment-Report 2020

Mai 2021

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 Denkmal Münster GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Büro- und Gewerbeimmobilie »Denkmal«, Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster
Mietflächen	
- Gewerbeflächen	5.974 m ²
- PKW-Stellplätze	33 Stellplätze
Gesamtinvestitionskosten	22.773.550 Euro (inkl. Agio und Erhöhung des Emissionskapitals um 61 TEUR)
Eigenkapital (ohne Agio)	12.911.000 Euro
Fremdkapital	9.250.000 Euro
Jahr der Fondsaufgabe	2017
Fremdkapital zum 31.12.2020	9.083.764 Euro
Netto-Jahresmiete 2020	992.252 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	13.077.675 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 10.000 Euro	10.129 Euro

2. Wesentliche Ereignisse in 2020

- Vermietung
 - Die Fondsimmoblie ist voll vermietet.
 - Kieser Training hat den Mietvertrag bis zum 13.09.2037 verlängert.
 - Mit allen weiteren Mietern mit bis Ende 2022 auslaufenden Mietverträgen sind Gespräche über Mietvertragsverlängerungen terminiert.

- Bauliche Themen/ Versicherungsangelegenheiten
 - Im Geschäftsjahr 2020 sind mehrere Versicherungsschäden eingetreten (Eintritt Regenwasser durch Rigipsdecke, Wasserschäden Außenwand, Einbruchversuche und Rohrbruch). Die Schäden wurden der Versicherung gemeldet und behoben. Es sind keine finanziellen Belastungen für die Gesellschaft entstanden.
 - Ende 2020 hat sich ein unerwarteter größerer Sanierungsbedarf an der Außenfassade des Gebäudes ergeben. Dieser muss in Geschäftsjahren 2021 und 2022 behoben werden. Bei Wartungsarbeiten am Dach des Gebäudes wurde festgestellt, dass die Außenfassade im Bereich der Betonelemente, die horizontal und vertikal die Struktur der Fassade bilden, Risse aufweist und Betonteile teilweise gelockert sind. Ein daraufhin beauftragter Gutachter stellte bei einer weitergehenden Prüfung fest, dass Risse insbesondere in den waagerechten Betonelementen durch den gesamten Betonelementquerschnitt verlaufen und Betonabplatzungen im Bereich von korrodierten Bewehrungsstahl vorhanden sind.
 - Die Fondsgeschäftsführung geht derzeit von Kosten von rund 750 TEUR aus. Es ist geplant, diese im Rahmen einer Darlehensaufstockung überwiegend fremd zu finanzieren.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Unsicherheiten infolge der Corona-Krise verschoben. Diese wurde in voller Höhe im Juli 2020 nachgeholt.
- Positive Wertentwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie im Geschäftsjahr 2020 (+3,1% im Vergleich zum Vorjahr).
- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Es konnten rd. 15 TEUR höhere Mieteinnahmen vereinnahmt werden.
- Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres rd. 85 TEUR höher als prospektiert.
- Darlehenstilgung erfolgt planmäßig.
- Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte im März 2021, jedoch aufgrund des Instandsetzungsaufwandes in reduzierter Höhe von 2 % bezogen auf das nominale Eigenkapital.

Liquidität für prospektierte Ausschüttung i. H. v. 4 % für Geschäftsjahr 2020 wurde erwirtschaftet. Auszahlung wurde infolge der anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade auf 2,0 % reduziert.

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich Geschäftsjahr 2020:

	Prognose	Ist**
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	1.678	1.420
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	13,0	11,0

* Zeitanteilige Auszahlungen für Geschäftsjahre 2017 und 2018.

** Die für März 2021 prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4,0 % wurde nicht in voller Höhe vorgenommen. Ggf. erfolgt im 3./4. Quartal 2021 eine erweiterte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020. Dies könnte zu einer Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte um 258 TEUR bzw. 2,0 % führen.

5. Vermietung

- Leerstand: 0 %
- Die HVB hat per Optionsziehung ihren Mietvertrag um 3 Jahre bis zum 31.07.2023 und Kieser Training ihren Mietvertrag bis zum 13.09.2037 verlängert.
- Mit allen weiteren Mietern mit bis Ende 2022 auslaufenden Mietverträgen werden Gespräche über Mietvertragsverlängerungen geführt.
- Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT) beträgt zum 31.12.2020 rd. 5,2 Jahre.

6. Verkehrswert der Immobilie

- Verkehrswert der Immobilie beträgt zum Bilanzstichtag 20,1 Mio. Euro (dies entspricht rd. dem 20,2-fachen der Jahres-Ist-Miete).
- Immobilienbewertung durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmobilie ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 600 TEUR gestiegen und liegt rd. 1,0 Mio. Euro über dem ursprünglichen Kaufpreis.

Immobilienwert gegenüber Vorjahr um rd. 3 % gestiegen.

7. Ausblick

- Für das Geschäftsjahr 2021 werden aufgrund von sich lösenden Betonteilen Investitionen u.a. in die Fassade notwendig. Nach vorliegender Kostenschätzung wird von einem Sanierungsaufwand für die Fassade in Höhe von rund 750 TEUR ausgegangen. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wird die Sanierung der Fassade in zwei Abschnitten geplant. Dadurch würden die Sanierungskosten in zwei Tranchen verteilt in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 anfallen. In Abhängigkeit des Umfangs und der Dauer der Sanierungsmaßnahmen kann es – u.a. aufgrund der Verschattung durch die Einrüstung der Fassade – zu entsprechenden Mietminderungen kommen.
- Die Corona-Krise belastet die Gesellschaft derzeit nur in geringem Ausmaß. Ein Mieter musste vorübergehend seinen Geschäftsbetrieb schließen. In 2020 wurden die Mieten in voller Höhe gezahlt. Aufgrund des andauernden Lockdowns und der aktuellen gesetzlichen Regelungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2021 mit Mietverzichtsforderungen für die Zeiten der jeweils angeordneten Schließungen.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.

Instandhaltungskosten werden 2021 aufgrund der anstehenden Sanierung der Fassade höher ausfallen, als prospektiert.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Mieter können aktuell nicht abschließend eingeschätzt werden.

