

Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Investment-Report 2020

Mai 2021

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

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 Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Mittelbare Beteiligung am Leonardo Royal Hotel mit 148 Zimmern und zwei Büroetagen mit insgesamt 746 qm sowie einer gemeinsamen Tiefgarage in der Mörikestraße 15/19, 89077 Ulm über die MultiSpace 1 GmbH & Co. KG („OG“) mit 94,89 %
Mietflächen:	
– Hotel	6.705 m ²
– Büro	746 m ²
– Stellplätze	101
Gesamtinvestitionskosten	28.984.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag von 0,72 Mio. Euro)
Eigenkapital (ohne Agio)	14.500.000 Euro
Fremdkapital	13.759.050 Euro (94,89 % des Darlehens der OG)
Jahr der Fondsauflage	2018
Fremdkapital zum 31.12.2020	13.588.697 Euro (94,89 % des Darlehens der OG)
Netto-Jahresmiete 2020	1.252.359 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	15.372.067 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 20.000 Euro	21.232 Euro (+ 6%)

2. Wesentliche Ereignisse in 2020

- Vermietung
 - Die Fondsimmobilie ist voll vermietet.
 - Pachtstundung bzw. Pachtreduzierung ggü. dem Hotelbetreiber aufgrund der Corona Pandemie.
 - Pacht- und Mieteinnahmen wurden gemäß Stundungsvereinbarung vereinnahmt.
 - Prognosegemäße Vereinnahmung der Büro- und Stellplatzmieten.
- Ein Versicherungsschaden (Glasschaden im 6. OG, Vorraum Aufzug) wurde vollumfänglich von der Versicherung ausgeglichen.
- Auszahlungen wurden auf unbestimmte Zeit verschoben.
- Verkehrswert der Fondsimmobilie nahezu auf Vorjahresniveau.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Von der Prognose abweichende Entwicklung der Ertragslage des Fonds aufgrund der Corona-Pandemie.
- Umsatzerlöse (Mieten): Es wurden 141 TEUR weniger Mieten vereinnahmt als im Jahr 2019. Dies resultiert aus der mit dem Hotelpächter abgeschlossenen Stundungsvereinbarung. In den Monaten April bis Juni 2020 wurde auf 50 % der Mietpacht verzichtet (141 TEUR), die restlichen 50 % sind in die Stundungsvereinbarung eingeflossen.
- Höhere nicht umlagefähige Kosten aufgrund nicht umlegbarer Kosten für die kaufmännische Objektverwaltung (ca. 36 TEUR p.a.)
- Darlehenstilgung erfolgte planmäßig.
- Auszahlungen für 2019 und 2020 i. H. v. je 5,0 % bislang nicht durchgeführt.



Von der Prognose abweichender Verlauf aufgrund der Corona-Pandemie.

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2020

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	1.813	203 **
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	12,5	2,5 **

* Zeitanteilige Auszahlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2018.

** Die für März 2020 bzw. März 2021 prognostizierten Ausschüttungen für die Geschäftsjahre 2019 bzw. 2020 in Höhe von je 5,0 % wurden nicht vorgenommen. Die Auszahlungen sollen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden, sobald die vorherrschende Situation dies zulässt. Dies würde zu einer entsprechenden Erhöhung der IST-Ausschüttungswerte führen.

5. Vermietung

- Hotel:
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit des Pachtvertrags: 22,17 Jahre
 - Vereinbarung zu Stundung bzw. Reduzierung der Pacht von April 2020 bis März 2021
 - Zahlung der Pacht gemäß Vereinbarung
 - Evtl. Verlängerung der Stundungsvereinbarung von April bis Juni 2021; Konditionen offen

- Büroflächen (Staffelgeschosse 5 und 6):
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit der Mietverträge: 7,42 Jahre

- Tiefgaragen-Stellplätze:
 - Leerstand: 0 %
 - Restlaufzeit des Mietvertrags: 7,42 Jahre

- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 19,3 Jahre

6. Verkehrswert der Immobilie

- Verkehrswert der Immobilie zum Stichtag 31.12.2020 liegt bei 28,0 Mio. Euro (entspricht dem 20-fachen der Jahres-Netto-Soll-Miete).
- Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmobilie ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 100 TEUR gesunken

 **Immobilienwert gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant.**

7. Ausblick

- Aktives Mietermanagement
- Bis März 2021 hat das Hotel die Pacht gemäß Stundungsvereinbarung geleistet
- Im Februar 2021 wurde darüber hinaus eine weitere hälftige Zahlung bzw. Stundung der Pacht für die Monate April bis Juni 2021 angefragt. In den Monaten April und Mai wurde entgegen der Vereinbarung nur die Hälfte der Pacht geleistet. Die Verhandlungen hierzu dauern an.
- Derzeit ist die weitere Entwicklung nicht abzusehen, da unter anderem Faktoren wie die Rückkehr des Hotels zum Regelbetrieb oder die Auslastung nicht bekannt sind.
- Insbesondere durch die bestehende Liquiditätsreserve ist die Investmentgesellschaft in 2021 in der Lage, z. B. höhere Aufwendungen oder aber kurzfristige Mietstundungen zu kompensieren.
- Die aktuelle Unsicherheit aufgrund der Corona-Pandemie lässt aktuell keine Aussage zu Zeitpunkt und Höhe künftiger Auszahlungen zu.

Die Entwicklung ist auch in 2021 stetig zu evaluieren. Es ist aktuell nicht absehbar, wie schnell sich die HL Hotel Ulm KG von den Folgen der Corona Krise erholen wird.

