

Quartier West, Darmstadt

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



Investment-Report 2020

Mai 2021

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Quartier West Darmstadt

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

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Quartier West Darmstadt

1. Rahmendaten des Fonds

Investmentgesellschaft	HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Mittelbare Beteiligung an einer Hotelimmobilie unter der Marke Moxy by Marriott in der Georg-Ohm-Str. 1, 64295 Darmstadt und einer Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Str. 2A, 64295 Darmstadt, über die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG mit 89,9%.
Mietflächen:	
– Hotel	5.758 m ²
– Büro	9.586 m ²
– Stellplätze	29 Außenstellplätze und 87 Tiefgaragenstellplätze
Gesamtinvestitionskosten	63.092.206 Euro (inkl. Agio)
Eigenkapital (ohne Agio)	32.500.000 Euro
Agio	1.624.750 Euro
Fremdkapital	28.967.456 Euro
Jahr der Fondsaufgabe	2019
Fremdkapital zum 31.12.2020	28.682.334 Euro
Netto-Jahresmiete 2020	2.439.048 Euro (davon 516.372 Euro Hotelpacht gestundet)
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	31.078.305 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 10.000 Euro	9.563 Euro

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Quartier West Darmstadt

2. Wesentliche Ereignisse in 2020

- Vermietung:
 - Fondsimmoblie ist voll vermietet.
 - Mieteinnahmen der Büroimmobilie wurden planmäßig vereinnahmt.
 - Pachteinnahmen der Hotelimmobilie wurden gemäß der Stundungsvereinbarung vom Pächter gezahlt.
- Planmäßige Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wurden in Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hotelpächter nicht vorgenommen.
- Vollplatzierung des Eigenkapitals im Juni 2020, durch den Beitritt der Platzierungsgarantin.
- Verkehrswert der Fondsimmoblie nahezu auf Vorjahresniveau.

3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

- Von der Prognose abweichende Entwicklung der Ertragslage des Fonds aufgrund der Corona-Pandemie.
- Die erzielte Jahresnettokaltmiete beträgt 2,4 Mio. Euro und liegt damit unter der prognostizierten Jahresnettokaltmiete von 2,5 Mio. Euro. Der Pachtausfall über 119 TEUR wurde bereits berücksichtigt. Die gestundeten Zahlungen für die Hotelpacht und die gemieteten Parkplätze betragen 516 TEUR und sind derzeit unter den Forderungen erfasst. Die tatsächlich gezahlte Jahresnettokaltmiete beträgt damit 1,9 Mio. Euro.
- Die Darlehenstilgung erfolgte planmäßig.
- Die prognostizierte Auszahlung über 1,3 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020, die im März 2021 geplant war, wurde nicht vorgenommen.
- Durch die nicht erfolgten Auszahlungen war die Liquiditätsreserve zum Jahresende höher als prospektiert.

 **Von der Prognose abweichender Verlauf aufgrund der Corona-Pandemie.**

Investment Report Geschäftsjahr 2020 – Quartier West Darmstadt

4. Angaben zur Fondsentwicklung

Fondsentwicklung bis einschließlich 2020

	Prognose	Ist
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR	1.950	0 *
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	6,0	0 *

* Die für März 2020 und März 2021 prognostizierte Ausschüttung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 in Höhe von kumuliert 6,0 % wurde jeweils 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

- Büroimmobilie:
 - Leerstand: 0 %.
 - Die Restlaufzeiten der fünf Mietverträge betragen 10 Jahre bei der KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH, 8 Jahre bei der Plexus Deutschland GmbH, 5 Jahre bei der unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, 3 Jahre bei der CH. Becker GmbH & Co. KG und 1 Jahr bei Sauter FM.
- Hotelimmobilie:
 - Leerstand: 0 %.
 - Restlaufzeit des Pachtvertrags mit der Odyssey Darmstadt I GmbH beträgt 18 Jahre.
 - In 2020 wurde mit dem Pächter aufgrund der Corona-Situation eine Stundungsvereinbarung geschlossen.
- Stellplätze:
 - Leerstand: 0 %.
 - Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 12 Jahre.
- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 12,4 Jahre.


6. Verkehrswert der Immobilie

- Der Verkehrswert der Immobilie beträgt zum Bilanzstichtag per 31.12.2020 etwa 54,4 Mio. Euro (Kapitalisierungsfaktor der baulichen Anlage entspricht dem 20,7-fachen des marktüblichen Jahresrohertrags).
- Die Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) im Dezember 2020 durchgeführt.
- Der Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zur Vorjahresbewertung leicht um 1,8 Prozent gesunken. Im Jahr 2021 ist jedoch wieder mit einer Aufwertung des Verkehrswerts zu rechnen, sofern der Betrieb des Hotels wieder vollumfänglich aufgenommen werden kann.

 **Immobilienwert leicht gesunken.**

7. Ausblick

- Das Hauptrisiko der Gesellschaft sind weiterhin die Auswirkungen der Folgen der Corona-Pandemie und die davon abhängige weitere wirtschaftliche Entwicklung des Hauptmieters.
- Die Wiederaufnahme des Hotelbetriebs sowie eine anhaltende Auslastung des Hotels sollten zum langfristigen Erfolg des Investments beitragen.
- Die für den Monat April 2021 gemäß Stundungsvereinbarung vereinbarte 100-prozentige Pachtzahlung ist bisher nur zu 50% (durch Vorauszahlung im Rahmen der März-Rate) eingegangen. Bis zum Berichtszeitpunkt stehen weitere Zahlungen aus. Derzeit ist es wahrscheinlich, dass ein Nachtrag der bestehenden Stundungsvereinbarung abgeschlossen werden muss, um einen Ausfall des Pächters zu vermeiden.
- Durch ein weiterhin aktives Mietermanagement können Risiken frühzeitig erkannt werden, um ggf. rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.
- Die aktuelle Unsicherheit aufgrund der Auswirkungen der Folgen der Corona-Pandemie lässt aktuell keine Aussage zu Zeitpunkt und Höhe künftiger Auszahlungen zu. Die Einhaltung der getroffenen Stundungsvereinbarung sowie ein damit einhergehender nachhaltiger Cashflow des Fondsobjektes spielen hierbei die zentrale Rolle.

 **Die nachhaltige Entwicklung ist auch im Jahr 2021 fortlaufend zu evaluieren.**

