

# Tiergarten-Carré, Hannover

Geschlossener inländischer Spezial-AIF

HL Invest Hannover 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 Invest Hannover GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentobjekt	Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftszentrum »Tiergarten Carré«, Tiergartenstraße 114, 116, 118, 118a, 118b / Großer Hillen 2, 2a, 2b und 4 in 30559 Hannover
Mietflächen:	
- Einzelhandel	2.402 m <sup>2</sup>
- Wohnen	1.826 m <sup>2</sup>
- Büro /Praxis	1.181 m <sup>2</sup>
Gesamtinvestitionskosten	25.500.000 Euro zzgl. Agio
Eigenkapital (ohne Agio)	13.886.000 Euro
Fremdkapital	13.000.000 Euro
Jahr der Fondsauflage	2019
Fremdkapital zum 31.12.2020	12.818.024 Euro
Netto-Jahresmiete 2020	1.008.550 Euro
Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2020	13.972.762 Euro
Anteilswert zum 31.12.2020 je Anteil von 200.000 Euro (umlaufende Anteile)	216.548 Euro

---

## 2. Wesentliche Ereignisse in 2020

---

- Vermietung
  - Die Fondsimmoblie ist sowohl betreffend der Gewerbemietflächen, der Wohnungen als auch die Tiefgaragenstellplätze voll vermietet.
  - Die Stellplätze auf dem Hinterhof und die Stellplätze Ottenshof sind nicht vermietet; Das Asset Management arbeitet an der Vermietung der Stellplätze.
- Bauliche Themen / Versicherungsangelegenheiten


Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine nennenswerten Investitionen in die Bausubstanz durchgeführt. Es wurden zwei Wasserschäden an den Versicherer gemeldet.
- Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 wurde im August 2020 in planmäßiger Höhe von 3,0 % vollzogen.
- Positive Entwicklung des Verkehrswertes der Fondsimmoblie.

### 3. Erläuterungen Soll-Ist-Vergleich

---

- Weitgehend planmäßige Entwicklung der Ertragslage des Fonds.
- Umsatzerlöse (Mieten): Die COVID-19 Pandemie hatte im Geschäftsjahr 2020 keine negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen.
- Die Darlehenstilgung in 2020 erfolgte planmäßig.
- Prognostizierte Auszahlung für 2020 i. H. v. 3,9 % wurde im April 2021 vorgenommen.

---

 **Das Geschäftsjahr 2020 verlief planmäßig.**

## 4. Angaben zur Fondsentwicklung

---

Fondsentwicklung bis einschließlich 2020:

	<b>Prognose</b>	<b>Ist</b>
Ausschüttungen/ Entnahmen kumuliert in TEUR*	958	585
Ausschüttungen/Entnahmen kumuliert in %	6,9	6,9

---

\* Zeitanteilige Auszahlung für die Jahre 2019 u. 2020 an die Anleger ohne Berücksichtigung der EK-Vorfinanzierungszahlungen.

## 5. Vermietung

---

- Die Fondsimmobilie ist sowohl betreffend der Gewerbemietflächen als auch der Wohnungen voll vermietet. Die Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls zu 100 % vermietet, die Stellplätze auf dem Hinterhof (30 Stück) sowie die Stellplätze Ottenshof (12 Stück - Erbbaurechtsgrundstück) sind nicht vermietet.
- Für die Stellplätze auf dem Hinterhof sind insgesamt 18.000 Euro/Jahr (50 Euro/Stellplatz/Jahr), für die Stellplätze Ottenshof sind insgesamt 2.880 Euro/Jahr (20 Euro/Stellplatz/Jahr) als entgangene Mieten zu kalkulieren.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.
- Hinsichtlich der aktuell unbefristet laufenden Gewerbemietverträge werden Verhandlungen zu einer Festmietzeit von mindestens 5 Jahren mit den jeweiligen Mietern geführt.
- Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 7,4 Jahre.

## 6. Verkehrswert der Immobilien

---

- Verkehrswert der Immobilien zum Stichtag 31.12.2020 liegt bei 23,9 Mio. Euro
- Immobilienbewertung wurde durch einen Immobiliensachverständigen gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) durchgeführt.
- Verkehrswert der Fondsimmoblie ist im Vergleich zum Vorjahr um 800 TEUR gestiegen und liegt 1,5 Mio. Euro über dem ursprünglichen Kaufpreis.

---

 **Immobilienwert gegenüber Vorjahr um 3,5 % gestiegen.**



## 7. Ausblick

---

- Für das Geschäftsjahr 2021 sind Investitionen in Höhe von ca. 180 TEUR geplant.
- Weitere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen werden soweit möglich angestrebt.
- Hinsichtlich der aktuell unbefristet laufenden Gewerbemietverträge werden Verhandlungen zu einer Festmietzeit von mindestens 5 Jahren mit den jeweiligen Mietern geführt.
- Trotz der Corona-Krise liegen aktuell keine Mietstundungs- bzw. Mietreduzierungsanfragen vor.
- Nach aktuellem Kenntnisstand ist weiterhin von einem planmäßigen Verlauf des Investments auszugehen.

---

**Weiterhin planmäßige Entwicklung des Investments zu erwarten.**

