

---

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum 31.12.2022****Bilanz zum 31.12.2022****A. AKTIVA**

	<b>2022 Euro</b>	<b>2021 Euro</b>
1. Sachanlagen	45.000.000,00	47.700.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	825.068,11	1.100.090,84
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	2.579.866,06	1.857.429,69
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	658.331,09	530.098,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	660,73	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	2.255,00	55,00
	49.066.180,99	51.187.673,68

**B. PASSIVA**

1. Rückstellungen	36.940,00	54.987,50
2. Kredite von Kreditinstituten	19.630.686,38	19.846.997,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.000,45	9.878,35
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	2.250,00
b) Andere	347.250,24	15.431,14
	347.250,24	17.681,14
5. Passive Rechnungsabgrenzung	73.080,38	0,00
6. Eigenkapital		
Kapital der Komandisten		
a) Kapitalanteil	24.265.598,38	23.783.086,27



	<b>2022 Euro</b>	<b>2021 Euro</b>
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.001.048,11	5.976.070,84
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.577,05	1.498.972,11
	28.845.223,54	31.258.129,22
	49.066.180,99	51.187.673,68

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2022 Euro</b>	<b>2021 Euro</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	2.643.605,62	2.523.709,92
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3.891,74	0,00
Summe der Erträge	2.647.497,36	2.523.709,92
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-239.088,91	-241.700,79
b) Bewirtschaftungskosten	-497.031,64	-452.110,95
c) Verwaltungsvergütung	-261.976,69	-261.083,49
d) Verwahrstellenvergütung	-18.000,00	-18.000,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.157,62	-19.686,48
f) Sonstige Aufwendungen	-27.665,45	-32.156,10
Summe der Aufwendungen	-1.068.920,31	-1.024.737,81
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.578.577,05	1.498.972,11
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.577,05	1.498.972,11
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	600.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.700.000,00	0,00
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-275.022,73	-275.022,70
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.975.022,73	324.977,30
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.396.445,68	1.823.949,41



## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach im Isartal

Amtsgericht München, HRA 104594

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Die Gesellschaft hat daher für Rechnungslegung, Prüfung und Offenlegung die besonderen Vorschriften nach §§ 158 - 160 KAGB sowie die Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) zu beachten.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Personen als persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Der Vorjahres- und der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem KAGB erstellt.

Hinsichtlich Ihrer Größenmerkmale ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft und Co. gemäß § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB.

Die Gesellschaft wendet für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Gliederungsvorschriften der §§ 21 und 22 KARBV an.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

Art. 7 Taxonomie-Verordnung: Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (vgl. auch §§ 26 ff. KARBV)

Die Vermögensgegenstände werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Immobilie wird gemäß den Regelungen des § 30 Abs. 1 KARBV durch ein Ertragswertverfahren ermittelt, das die individuellen technischen Merkmale und weitere Parameter wie z.B. den Restwert des Objekts und den entsprechend adäquaten Diskontierungssatz berücksichtigt. Sowohl für die Büro- als auch für die Hotelimmobilie wird zum Bilanzstichtag der Verkehrswert nach einem Verkehrswertgutachten angesetzt. Die Ermittlung des Verkehrswerts ist gemäß § 216 KAGB erfolgt.

Die Anschaffungsnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB linear über zehn Jahre abgeschrieben.

Das Bankguthaben wird nach § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennbetrag bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr die Bilanzierung von Nebenkostenvorauszahlungen geändert. Aufgrund der Tatsache, dass die vorläufige Nebenkostenabrechnung erst zu einem späteren Zeitpunkt im Folgejahr generiert werden kann, wendet die Gesellschaft im Geschäftsjahr erstmalig die aus der Wohnungsunternehmens-Abschlussverordnung ergebende Bilanzierung von Nebenkosten an. Danach werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter den Vorräten ausgewiesen und erst im Jahr der entsprechenden Nebenkostenabrechnung erfolgswirksam realisiert. Die erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden zum Bilanzstichtag unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag belaufen sich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten auf 416.138,37 EUR sowie die erhaltenen Vorauszahlungen auf 305.519,38 EUR.

### III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Von den Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.489.898,63 Euro entfallen auf die Büroimmobilie (Heinrich-von-Stephan-Straße 19) 2.447.396,13 Euro und auf die Hotelimmobilie 42.502,50 Euro. Bei der Büroimmobilie entfallen 8,2% (200.686,49 Euro) auf den Grund und Boden und 91,8% (2.246.709,64 Euro) auf das Gebäude. Bei der Hotelimmobilie entfallen 7,76% auf den Grund und Boden (3.298,20 Euro) und 92,24% (39.204,30 Euro) auf das Gebäude. Anschaffungsnebenkosten setzten sich zusammen aus Steuern und Gebühren in Höhe von 2.054.124,50 Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 435.774,13 Euro. Im Berichtszeitraum wurden 275.022,70 Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 825.068,11 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 4 Jahre 11 Monate.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die vorläufigen Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2021 und 2022.

Der Jahresabschluss wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

#### Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

Unter den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung erfolgt der Ausweis der Neubewertung des Büro- und Hotelgebäudes sowie die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten.

Die im Handelsregister eingetragenen Hafeinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag 254.115,00 EUR.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2022 (18,9 TEuro) sowie die Kosten für die Verwahrstelle (18,0 TEuro).

	<b>31.12.2022</b>
1. Kapitalanteil der Komandisten	
a) Pflichteinlagekonto I	22.299.555,04
b) Ergebnisvortragskonto V	7.942.114,18
davon realisiertes Ergebnis	1.966.043,34
davon nicht realisiertes Ergebnis	5.976.070,84
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.577,05
3. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-2.975.022,73
	<b>28.845.223,54</b>

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten (Restlaufzeiten) in dem nachstehend dargestellten Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst:

	<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vor-</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5</b>	<b>Restlaufzeit mehr als 5 Jahre</b>
	<b>EUR</b>	<b>jahr)</b>	<b>Jahren (Vorjahr)</b>	<b>(Vorjahr)</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kredite von Kreditinstituten	19.630.686,38	322.804,92	19.297.881,46	0,00
	19.846.997,47	330.161,09	1.082.602,65	18.434.233,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.000,45	133.000,45	0,00	0,00
	9.878,35	9.878,35	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	41.730,86	41.730,86	0,00	0,00
Andere	15.431,14	15.431,14	0,00	0,00



	Stand 31.12.2022 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr) EUR
enthaltene Nebenkostenvorauszahlungen	305.519,38	305.519,38	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	20.110.937,07	813.055,61	19.297.881,46	0,00
	19.872.306,96	355.470,58	1.082.602,65	18.434.233,73

Die Kredite von Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschild zu Gunsten der finanzierenden Bank in Höhe von 25.800.000 EUR zuzüglich 18 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistungen gesichert. Die Grundschild ist hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 2.580.000 EUR vollstreckbar nach § 800 ZPO. Außerdem sind die Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen und der Mietgarantie abgetreten.

## IV. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Bewertung des Assets (4,0 TEuro) sowie Komplementärvergütung (2,8 TEuro).

Die Zeitwertveränderung enthält Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von TEuro 2.975 (Vorjahr: Erträge aus der Neubewertung TEuro 325).

## V. Angaben nach § 101 Abs. 2 KAGB

### 1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 1,11 % des wirtschaftlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2022.

Die Gesamtkostenquote umfasst die von der Investmentgesellschaft getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Bewirtschaftungskosten und an Dritte gezahlte Zinsen). Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in §7 der Anlagebedingungen enthalten.

### 2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine variablen Vergütungen durch die Gesellschaft gezahlt. Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarten pauschalen Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Gesellschaft an die HANNOVER LEASING Investment GmbH geleistet:

Vergütung	Empfänger	Betrag (Euro netto)
KVG-Vergütung	HANNOVER LEASING Investment GmbH	261.976,69

### 3. Rückvergütungen

Rückvergütungen im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB sind der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zugeflossen.

### 4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

## VI. Sonstige Pflichtangaben

### Angaben zur Anzahl der umlaufenden Anteile (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV)

Die Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Kommanditkapitals und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro 2.541,15 Anteile.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Vermögen	49.066.180,99	51.187.673,68	50.677.183,11
Schulden	20.220.957,45	19.929.544,46	19.929.544,46
Nettoinvestmentvermögen	28.845.223,54	31.258.129,22	30.450.639,81
Wert je Anteil	11.351,25	12.300,78	11.983,02

Verwendungsrechnung

	2022 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.578.577,05 €
2. Gutschrift/ Belastung auf Kapitalkonten	-1.578.577,05 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2022 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	31.258.129,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.016.460,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	30.241.669,22
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.578.577,05
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.975.022,73
	-1.396.445,68



II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres

28.845.223,54

Gesamtsumme von Vergütungen und Änderungen im Verkaufsprospekt (§ 101 Abs. 3 KAGB)

Bezüglich der Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB wird auf den Lagebericht verwiesen.

## Angaben gemäß § 300 KAGB

### 1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenständen

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0 Prozent.

### 2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

### 3. Risikoprofil des AIF

Mit der Investition in den AIF sind neben der Chance auf Auszahlungen auch Risiken verbunden. Bei dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Aufgrund der Langfristigkeit der zu tätigenen Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung des AIF nicht fest und kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation eines Anlegers können nicht dargestellt werden. Neben den im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen den AIF bzw. die im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf den AIF und somit auch auf den Anleger verstärken.

Das Risikoprofil des AIF wird im Wesentlichen bestimmt durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-, operationelle und steuerliche Risiken. Die Investmentgesellschaft investiert aufgrund der Mieterstruktur der Immobilie nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB. Neben der Immobilie gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten.

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

### 4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängigen Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden mindestens jährlich angemessene Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die Gesellschaft für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes Limitsystem ein.

Zum 30.09.2022 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuchs.

### 5. Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage



Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

## 6. Gesamthöhe des Leverage

Leverage-Umfang nach der Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	3,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode:	1,58
Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	3,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode:	1,68

## 7. Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

## Angaben zu den Vermögensgegenständen (§ 25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV)

Büro- und Geschäftshaus:

Grundstücksgröße:	4.483 m <sup>2</sup>
Art und Lage:	Büro- und Geschäftshaus in 79100 Freiburg, Heinrich-von- Stephan-Straße 21
Baujahr:	August 2016
Erwerb:	31. Dezember 2016
Gebäudenutzfläche (Mietfläche):	7.536 m <sup>2</sup>
Kaufpreis gem. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB:	25.098.720,99
Verkehrswert zum 31.12.2022:	29.100.000,00 EUR
Anschaffungsnebenkosten:	2.447.396,13 EUR
Hotelgebäude:	
Grundstücksgröße:	1.460 m <sup>2</sup>
Art und Lage:	Hotelgebäude in 79100 Freiburg, Heinrich-von-Stephan-Straße 19
Baujahr:	August 2016
Erwerb:	31. Oktober 2017
Gebäudenutzfläche (Mietfläche):	5.900 m <sup>2</sup>
Kaufpreis gem. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB:	15.471.255,00 EUR





Verkehrswert zum 31.12.2022:	15.900.000,00 EUR
Anschaffungsnebenkosten:	42.502,50 EUR

**Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022:**

Büro- und Geschäftshaus:

Leerstandsquote:	3,4 % bezogen auf Fläche
Nutzungsausfallentgeltquote:	3,2 % bezogen auf Sollmiete
Fremdfinanzierungsquote:	bezogen auf die Langfristfinanzierung: 40,92 %
Restlaufzeiten der Mietverträge:	3,2 Jahre
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens:	
Jahresrohertrag:	1.399.386 Euro
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	53 Jahre
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen:	keine
Hotelgebäude:	
Leerstandsquote:	0,0%
Nutzungsausfallentgeltquote:	Null
Fremdfinanzierungsquote:	bezogen auf die Langfristfinanzierung: 40,92 %
Restlaufzeiten der Mietverträge:	14,4 Jahre
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens:	
Jahresrohertrag:	873.677 Euro
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen:	keine

**Weitere Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach im Isartal, deren gezeichnetes Kapital 25.000 EUR beträgt. Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
- Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Assetmanagement, HANNOVER LEASING Investment GmbH



- Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH
- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
- Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Investment GmbH für die Marktfolge und HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH
- Birgitt Fritz, Iffeldorf, Group Head of Structuring CORESTATE Capital Group / HANNOVER LEASING Investment GmbH (ab 23.06.2022 bis 17.03.2023)

Pullach im Isartal, 02.08.2023

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Marcus Menne*

*gez. Michael Kitzing*

*gez. Laurentius Rucker*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 1) Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 26.07.2016 eine Büroimmobilie in der Heinrich- von-Stephan-Straße 21 und eine Hotelimmobilie in der Heinrich-von-Stephan-Straße 19 in Freiburg im Breisgau als Anlageobjekte erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Büroimmobilie auf die Käuferin erfolgte nach Teil-Kaufpreiszahlung am 31.12.2016; der Übergang der Hotelimmobilie erfolgte zum 12.10.2017.

Die beiden Anlageobjekte sind Teil der Quartiersentwicklung »Heinrich-von-Stephan Businessmeile«. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines nachhaltigen Büroquartiers mit einem Neubauvolumen von ca. 47.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) verteilt auf sieben Bauabschnitte. Im Umfeld befinden sich überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen, die durch diese Quartiersentwicklung weiter ergänzt werden. Bei der Büroimmobilie handelt es sich um ein fertiggestelltes Gebäude mit insgesamt fünf Geschossen und einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 7.536 m<sup>2</sup>. Das Anlageobjekt 1 verfügt neben den geplanten Büromietflächen in den Obergeschossen im Erdgeschoss über eine Handels- / Gewerbefläche von rund 437 m<sup>2</sup> und eine Gastronomiefläche von rund 354 m<sup>2</sup> sowie im Untergeschoss neben Lager- und Technikräumen über 134 Tiefgaragenstellplätze. Bei der Hotelimmobilie handelt es sich um ein Gebäude mit sechs Obergeschossen, 130 Hotelzimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 5.900 m<sup>2</sup>.

Der Gesellschaftsvertrag wurde mit Datum vom 28.07.2016 auf die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) umgestellt. Die Gesellschaft hat mit Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 22.09.2016 die Erlaubnis zur Verwendung der Anlagebedingungen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF erhalten.

Die Gesellschaft hat mit Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 05.12.2016 die Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an dem geschlossenen inländischen Publikums- AIF erhalten.

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 31.10.2027 („Grundlaufzeit“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Geschäftsführenden Gesellschafter anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind, dass

- die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder



• andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll und erforderlich erscheinen lassen.

## II. Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5 KARBV sowie § 101 Abs. 2 Nr. 2 - 4, Abs. 3 KAGB)

Als Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH („HLI GmbH“) bestellt. Mit der HLI GmbH wurde am 15.11.2016 ein Verwaltungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

### a) Dauer

Der Vertrag endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

### b) Kündigungsrechte

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die HLI GmbH beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate und sie hat die Kündigung durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken.

### c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

Die HLI GmbH übernimmt hinsichtlich der Anlageobjekte insbesondere die nachstehend aufgeführten Aufgaben, wobei die Aufzählung keine Einschränkung des gesetzlichen Auftrags an die HLI GmbH darstellt:

#### • Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der kaufmännischen Verwaltung und Vermietung der Anlageobjekte:

kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte oder Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Koordinierung einer kaufmännischen Verwaltung; laufende vermierterseitige Betreuung der Mietverhältnisse; Koordination der Mietflächenvermarktung;

• Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlageobjekte: über die kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte im Sinne des oben stehenden Absatzes hinausgehende Betreuung der Anlageobjekte oder Auswahl eines oder mehrerer Hausverwalter / Gebäudemanager sowie Verhandlung und Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Gebäudemanagern; laufende Geschäfte während der Betriebsphase; Geschäfte bei besonderem Anlass, z. B. Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung erforderlich werdender Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubau- und Umbaumaßnahmen und Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit diesen Unternehmen oder Personen; Abwicklung von Versicherungsfällen;

• Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs der Anlageobjekte: Beauftragung von Maklern mit einer Vermittlung von Käufern, Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

Die HLI GmbH übernimmt ferner die weiteren ihr durch das KAGB zugewiesenen Aufgaben, sofern kein gesonderter Vertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der HLI GmbH besteht. Die HLI GmbH übernimmt weiterhin Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

### d) Haftungsregelungen

Die HLI GmbH haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder der Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften. Die HLI GmbH haftet für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die Investmentgesellschaft regelmäßig vertrauen darf (sog. „Kardinalpflichten“). In diesen Fällen ist die Haftung der HLI GmbH auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die HLI GmbH nicht für leichte Fahrlässigkeit.

### e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Bestellsvertrag kann sich die HLI GmbH der Dienstleistungen Dritter bedienen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist. Im Fall der Auslagerung hat die HLI GmbH sicherzustellen, dass die vertraglichen Pflichten in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten dem Dritten in gleicher Weise auferlegt werden und überwacht deren Einhaltung durch den Dritten.

### f) Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Die Anlagebedingungen wurden am 29.09.2016 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seit ihrer Bestellung sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die HLI GmbH von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,85 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von der Auflegung des Investmentvermögens bis zum Abschluss des zweiten vollen Geschäftsjahres - 31.12.2018 - wurde eine feste Mindestvergütung vereinbart. Diese beträgt insgesamt 337.500 Euro zuzüglich Umsatzsteuer.

## III. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

### 1) Tätigkeit der KVG

Die Tätigkeit der HLI GmbH umfasst die Konzeption, den Vertrieb und die Verwaltung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF), die nach Inkrafttreten des KAGB am 22.07.2013 aufgelegt wurden.



Mit Bestellsungsvertrag vom 15.11.2016 wurde die HLI GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (HLI GmbH) der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG bestellt. Die HLI GmbH übernimmt die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens als externe AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft. Als solche obliegen ihr die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die HLI GmbH übernimmt ferner die im Bestellsungsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie).

## 2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik zur Erreichung der Ziele ergeben sich für die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist der unmittelbare Erwerb und das Halten der Anlageobjekte, welche langfristig an eine Mehrzahl von Mietern vermietet sind, vorgesehen. Der Erwerb wurde anfänglich durch die Eigenkapital-Vorfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wird durch das Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von rund 11 Jahren sollen die Anlageobjekte veräußert werden.

## 3) Auslagerungen

### a) Gruppeninterne Auslagerungen

Die zwischen der KVG und der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach im Isartal am 04.07.2014 geschlossenen Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen, welche die nachfolgenden wesentlichen Pflichten umfassten, wurden mit Wirkung zum 31.05.2022 beendet.

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT-Organisation
- Übernahme der Investorenbetreuung
- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

Mit der Beendigung erbringt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG) diese bisher ausgelagerten Tätigkeiten selbst oder durch Personalgestellung.

### b) Außerhalb der Hannover Leasing Gruppe wurden folgende Funktionen durch die HLI GmbH ausgelagert:

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten

Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten hat Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, übernommen.

- Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie seit dem 01.07.2018 an die Geiger FM Technik Süd GmbH, Dietmannsried, ausgelagert.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie seit dem 01.01.2017 an die STRABAG Property and Facility Services GmbH 60327 Frankfurt am Main, ausgelagert.

## IV. Wirtschaftsbericht Entwicklung der Branche

Die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau, am Übergang von Oberrheingraben und Schwarzwald, ist die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs und die südlichste Großstadt Deutschlands. Freiburg ist Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Freiburg bildet mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Wirtschaftsregion Freiburg in der europäischen trinationalen Metropolregion Oberrhein. Durch die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt von Rheinschiene und Schwarzwald/Elsass markiert Freiburg einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Freiburg ist aufgrund seiner historischen Altstadt mit Münster und Bächle als besondere Wahrzeichen ein beliebtes touristisches Ziel, darüber hinaus ein bedeutender Universitäts- und Forschungsstandort und berühmt für die alternative und innovative Einstellung seiner Einwohner und ansässigen Unternehmen.

Die Freiburger Wirtschaft ist durch eine mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die Albert-Ludwig-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informatik- und Medientechnik sowie der Medizintechnik, der Umwelt- und der Biotechnologie. Mit den entstandenen Clustern Green City, HealthRegion, BioRegion, Upper Rhine Valley und MicroTEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext.

Freiburgs Rolle als "Ökohauptstadt" Deutschlands und seine Geschichte der Alternativ- und Umweltbewegung spiegeln sich auch in der wirtschaftlichen Struktur wider: Größter Arbeitgeber ist die Universität und das Universitätsklinikum sowie die öffentliche Verwaltung mit vielen Einrichtungen auf Landesebene und darunter. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Trotz japanischer Übernahme steht keine Verlagerung oder Verkleinerung in der Diskussion. Mit dem Großverlag Haufe, einer Vielzahl von kleineren Verlagen, sowie dem Sitz der Badischen Zeitung ist Freiburg außerdem wichtiger Verlags- und Medienstandort. Mit Haufe-Lexware entwickeln sich am Standort Freiburg auch in dieser Branche innovative, wachstumsorientierte Unternehmen. Durch die Lage im Dreiländereck profitiert Freiburg von internationalen Effekten. So hat der Gebäudetechniker Sauter 2015 große Teile seiner Produktion von Basel nach Freiburg verlagert, um dem teuren Franken zu entgehen.



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Freiburg von 2016 bis 2021 um 11,5% auf 132.800 angestiegen. Parallel dazu ist die Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen) in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Bedingt durch einen Stellenabbau im Zuge der Corona-Pandemie hat die Arbeitslosigkeit 2020 kurzfristig zulegt, weist jedoch 2022 mit 5,0 % wieder ein Vorkrisenniveau auf. Diese liegt damit leicht unter dem bundesweiten Schnitt von 5,3 %, datiert jedoch deutlich über dem Durchschnitt auf Landesebene von 3,5 %

## Büromarkt

Freiburg ist ein überwiegend kleinteilig geprägter Büromarkt. Das Marktgeschehen, das wenig spekulativ ausgerichtet ist und weitestgehend von Einzelprojekten geprägt ist, wird wesentlich durch den Dienstleistungssektor sowie die Bereiche Forschung und Bildung bestimmt. Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen war in der Vergangenheit durchweg positiv, aktuell zählt Freiburg rund 69.500 Bürobeschäftigte.

Mit rund 39.000 qm MFG lag der Büroflächenumsatz 2022 leicht über dem fünfjährigen Mittel. Auch die Leerstandsrate verbleibt auf einem äußerst niedrigen Niveau, welches nahezu einer Vollvermietung entspricht. Die Corona-Pandemie hat sich entsprechend bis dato noch nicht signifikant im Marktgeschehen niedergeschlagen.

Auf der Angebotsseite wurden dem Freiburger Büromarkt im Jahr 2022 mit einem Neubauvolumen von 22.000 qm MFG mehr Flächen hinzugeführt als im fünfjährigen Mittel. Zu den wichtigsten Bürostandorten und -konzentrationen in Freiburg gehören das Umfeld des Hauptbahnhofs, das Gewerbegebiet Haid sowie der Bereich Basler-/Stephan-Straße.

U.a. wurde 2022 das Gebäudeensemble des Green City Tower mit rd. 7.300 qm MF fertiggestellt. Mit den Entwicklungsarealen Neue Messe/Europaplatz und Heinrich von Stephan Businessmile ist in den kommenden Jahren weiterhin mit überdurchschnittlichen Fertigstellungsvolumina zu rechnen.

## Hotelmarkt Deutschland

Auf dem Hotelmarkt deuten nach den einschneidenden Corona-Jahren 2020 und 2021 alle wichtigen Performance-Kennziffern darauf hin, dass die Erholung des Tourismus in Deutschland insbesondere seit Sommer 2022 deutlich an Schwung gewonnen hat. Mit insgesamt rund 349 Millionen Gästeübernachtungen zwischen Januar und Ende September 2022 konnten bereits vor Beginn des vierten Quartals die Werte aus dem Gesamtjahr 2021 (rund 310 Mio. Gäste) um knapp 13 Prozent getoppt werden. In der monatsweisen Betrachtung liegen die Übernachtungszahlen durch die wiedererstarke Nachfrageimpulse im Städte- und Geschäftstourismus sowie bei den Gästen aus dem Ausland bereits seit August wieder auf Augenhöhe mit dem Niveau des Jahres 2021.

Somit erreichte die Auslastungsquote im Oktober 2022 knapp 70 Prozent, was einem Anstieg um rund 26 Prozentpunkte in den vergangenen sechs Monaten gleichkommt (März 2022: 44 % Auslastung) und an die Quoten anknüpft, die man mit etwas über 70 Prozent in den Vor-Corona-Jahren gewöhnt war. In den größten Tourismus-Hochburgen, allen voran Berlin, Hamburg und München, werden bereits wieder Monatswerte von fast 79, 76 und 73 Prozent erreicht. Ein ähnliches Bild ergibt sich beim Blick auf die Preis- beziehungsweise Erlös-Indikatoren ADR (Zimmerraten) und RevPAR (Zimmerpreise), die in den vergangenen sechs Monaten um ein beziehungsweise knapp zwei Drittel auf fast 127 und 87 Euro pro Zimmer im Oktober zugelegt haben.

Quelle: Riwis online Q 1 2023

## Hotelmarkt Freiburg im Breisgau

Freiburg i. Br. ist speziell im Hinblick auf das wachsende Segment des Städtetourismus eine bedeutende Destination in Deutschland. Die Stadt liegt am Schwarzwald und an der Badischen Weinstraße. Mit ihrer attraktiven historischen Altstadt und den beiden Wahrzeichen, dem berühmten Münster und den Bächle, gehört die Stadt zu den beliebtesten Reisezielen in Südwestdeutschland und der Fremdenverkehr spielt eine herausragende Rolle.

Nachdem der Tourismus in Freiburg und der Region in den letzten zwei Jahren stark von der Coronapandemie und deren Auswirkungen geprägt war, konnte Freiburg im Jahr 2022 bei den Übernachtungszahlen einen neuen Rekord verzeichnen und zum ersten Mal die 2-Millionen-Marke übertreffen: Von Januar bis Dezember 2022 wurden in Freiburg 2,04 Millionen Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten registriert. Das entspricht einem Plus von 60,8 Prozent gegenüber dem Krisenjahr 2021 sowie einem Plus gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019 von 11,9 Prozent. Die Übernachtungszahlen in ganz Baden-Württemberg befinden sich für das Jahr 2022 46,7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Um die Hotellerie und die Gastronomie nachhaltig zu unterstützen und Freiburg weiterhin als attraktive Reisedestination zu präsentieren, hat die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) nach den ersten beiden Restart-Kampagnen 2020 und 2021 eine dritte Restart-Kampagne im Jahr 2022 umgesetzt, die rund 87 Mio. Impressionen verzeichnen konnte. Nachdem 2021 der touristische Markenprozess als eine priorisierte Maßnahme aus dem Tourismuskonzept für Freiburg abgeschlossen werden konnte, folgten 2022 außerdem die Umsetzung beziehungsweise der Abschluss weiterer priorisierter Maßnahmen. Dazu gehören der Online-Veranstaltungskalender für Freiburg, die Eröffnung des „Erlebnis Schlossberg“ (Touristisches Aufwertungsprogramm Schlossberg) sowie die Erneuerung des touristischen Fußgängerleitsystems in der Freiburger Innenstadt. Der Aufbau einer touristischen Datenbank sowie die Fortschreibung des Tourismuskonzepts sind aktuell in Arbeit. Daneben hat die FWTM in Zusammenarbeit mit ihren Partnern auch im Jahr 2022 verschiedene Projekte für die Belebung der Freiburger Innenstadt umgesetzt, wie die Entwicklung und Durchführung verschiedener Veranstaltungsformate und Projekte zur Schaffung von Besuchsimpulsen, unter anderem den Feierabend Markt im Colombipark oder die Beteiligung an der Deutschland Tour 2022, sowie den Förderantrag „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) unter Federführung des Stadtplanungsamtes der Stadt Freiburg.

## Tourismuskennzahlen im Jahr 2022:

Mit insgesamt 2.039.853 Übernachtungen verzeichnet der Freiburger Reiseverkehr, also die Summe aus Hotels, Gasthöfen, Pensionen, Campingplätzen und der Jugendherberge, für das Jahr 2022 im Vergleich zu den Jahren vor der Coronapandemie einen neuen Rekord, die Zahlen liegen 11,9 Prozent über dem Vorkrisenniveau von 2019. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg einem Plus von 60,8 Prozent.

Der Anteil der internationalen Gäste am Reiseverkehr in Freiburg ist 2022 im Vergleich zu 2021 um 140,0 Prozent gestiegen (495.320 ausländische Übernachtungsgäste in 2022), befindet sich allerdings 13 Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019 (569.667 ausländische Übernachtungsgäste in 2019).



Die Hotellerie hat bei den Übernachtungszahlen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ein Plus von 65,1 Prozent (1.437.300 Übernachtungen in 2022) zu verzeichnen. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Schlafgelegenheiten in der Hotellerie liegt 2022 bei 51 Prozent und ist somit im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (36 Prozent in 2021). Die Auslastung liegt allerdings insgesamt weiterhin unter dem Niveau des Vorkrisenjahrs 2019 (57,6 Prozent), was unter anderem auf die gestiegene Hotelbettenanzahl in Freiburg zurückzuführen ist. Die Auslastung der Schlafgelegenheiten im Reiseverkehr insgesamt belief sich für 2022 auf 47,7 Prozent. 2021 belief sich die Bettenauslastung im Reiseverkehr auf 35,9 Prozent, 2019 auf 50,2 Prozent.

Quelle: Regio-Trends, Artikel vom 28.02.2023

## V. Geschäftsverlauf

Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf insgesamt 2,25 Millionen Euro und entspricht dem prospektierten Wert. Nicht umlegbare Kosten für Reparatur und Instandsetzung sind in Höhe von ca. 59.000 Euro entstanden.

Mit den für den Gebäudebetrieb beauftragten Unternehmen wird das Anlageobjekt der Investmentgesellschaft in regelmäßigen Abständen begangen. Die beauftragten Unternehmen werden entsprechend überwacht und kontrolliert.

Die zur Bürofläche geänderte Gastrofläche von ca. 345 qm konnte auch in 2022 nicht vermietet werden. Aufgrund der Marktentwicklung im Zusammenhang mit dem Ukraine Krieg ist jedoch derzeit eine Zurückhaltung im Vermietungsmarkt erkennbar.

## VI. Wert des Eigenkapitals

Der Wert des Eigenkapitals (bilanzieller Nettoinventarwert) sowie der Anteilwert haben sich im letzten Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Eigenkapital	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilwert
31.12.2020	30.450.639,81 Euro	2.541,15	11.983,02 Euro
31.12.2021	31.258.129,22 Euro	2.541,15	12.300,78 Euro
31.12.2022	28.845.223,54 Euro	2.541,15	11.351,25 Euro

## VII. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die Mietobjekte „Büroimmobilie“ sowie „Hotelimmobilie“ (Erträge aus Sachwerten) und deren Finanzierung (Zins- und Tilgungsaufwendungen) bestimmt.

Der Gesamtaufpreis für beide Gebäude in Höhe von 40,3 Mio. Euro sowie die Erwerbsnebenkosten wird aus einem langfristigen Darlehen über 20,7 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 31.10.2027. Der Zinssatz inklusive Kreditmarge für das langfristige Bankdarlehen beträgt 1,20 Prozent p. a., die Tilgung erfolgt annuitätisch mit anfänglich 1,00 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

Der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft war im Berichtsjahr durch die vertragsgemäß erbrachten Mietzahlungen gesichert.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe 2,54 Mio. Euro. Nach Abzug der Auszahlung an die Investoren für das Geschäftsjahr 2022 im März 2023 in Höhe 1,14 Mio. Euro errechnet sich eine Liquiditätsreserve in Höhe von 1,40 Mio. Euro.

Die Immobilienwerte sind zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. Euro auf 45,0 Mio. Euro gesunken. Wesentliche Einflussfaktoren sind die Erhöhung der Instandhaltungskosten pro qm Bürofläche ggü. Vorjahr von 10 Euro auf 13,50 Euro sowie für die Tiefgaragenplätze von 80 Euro auf 100 Euro. Für das Hotel wurde von 10 Euro auf 12 Euro erhöht. Ebenso wurde die Verwaltungskosten auf 3 Prozent festgelegt. Der Liegenschaftszins für des Grundstück des Bürogebäudes wurde von 3,25 auf 3,5 Prozent erhöht, für das Grundstück des Hotels von 3,5 auf 3,75 Prozent. Die Ausbauposten für den Leerstand (ehemalige Gastro-Fläche) wurde von 500 Euro pro qm auf 600 Euro pro qm erhöht.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf -1.396.445,68 Euro (Vj. 1.823.949,41) und beinhaltet nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vj. nicht realisierte Erträge aus der Neubewertung 600.000 Euro). Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf 1.578.577,05 Euro (Vj. 1.498.972,11 Euro) und resultiert aus der Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen.

## VIII. Risikobericht

Die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist in das Risikomanagement der KVG eingebunden. In diesem Rahmen werden die Anforderungen der KAGB an das Risikomanagement umgesetzt. Die Risikostrategie für HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die die Geschäftsstrategie konkretisiert, wird in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst.

Die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Investition verschie- denen Risiken ausgesetzt. Neben der Immobilie gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken - einzeln oder kumulativ - können die Wertentwicklung HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

- Das Adressenausfallrisiko, das in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen besteht;
- Das Marktpreisrisiko, das in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung auf Grund von unerwarteten Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;



- Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann;

Das Adressenausfallrisiko wird durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten begrenzt.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die erzielten Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Krise unter den Prognosewerten liegen könnten. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für eine negative Entwicklung keine Hinweise vor. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der KVG werden die Mieteinnahmen und Ausgabenpositionen der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG über Soll-Ist-Vergleiche regelmäßig überwacht.

Ein Marktpreisrisiko in Form von Wechselkursrisiken besteht nicht, da die Investitionen der Gesellschaft, die Mieteinnahmen und die Kosten während der Laufzeit, ein möglicher Verwertungserlös sowie die Zahlungen für die Fremdfinanzierung in Euro erfolgen.

Die HLI GmbH verfügt für die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem. Darin sind Grundsätze, Mittel und Verfahren festgelegt, die die Bestimmung und Einhaltung der festgelegten Limits sowie die Koordination des kurz- und mittelfristigen Liquiditätsbedarfes zur Schaffung der Transparenz der Liquiditätsströme der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG gewährleisten.

Das Liquiditätsrisiko wird durch eine Liquiditätsplanung, welche monatlich aktualisiert wird, überwacht. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen werden so frühzeitig eingeleitet.

Zinsänderungsrisiken sind durch fest vereinbarte Zinssätze bis zum 31. Oktober 2027 abgesichert.

Die sich im Geschäftsjahr 2020 global ausbreitende Covid-19-Pandemie hatte und hat erhebliche Auswirkungen auf die weltweite Wirtschaft. Das Bürogebäude der HL INVEST Freiburg ist zum Berichtszeitpunkt zu 95,3 Prozent vermietet und das Hotel weist durch den Pachtvertrag einen Vermietungsstand von 100 Prozent aus. Die Mieten konnten und können planmäßig vereinnahmt werden.

Zum Ende März 2023 erfolgte die prospektierte Auszahlung in Höhe von 4,5 % (1,14 Mio. Euro).

## IX. Prognosebericht

Das Ergebnis der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen der Anlageobjekte und den für die Objekte aufzuwendenden Ausgaben abhängig.

Insgesamt zeigt sich - trotz Corona-Pandemie und dem russischen Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 - ein im Wesentlichen planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve von 1,40 Mio. Euro nach prospektgemäßer Auszahlung wird die Investmentgesellschaft auch zukünftig in die Lage versetzt, z.B. unerwartet auftretende höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellte Büroimmobilie und die in 2017 fertiggestellte Hotelimmobilie sind derzeit nahezu vollvermietet, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Mieteinnahmen planmäßig entwickeln.

Der Mietvertrag mit JobRad über eine Bürofläche von insgesamt 974 qm endete zum 30.06.2023. Mit dem Bestandsmieter Straumann werden derzeit Verhandlungen über die zusätzliche Anmietung von ca. 795 qm geführt, die unter anderem einen Mietbeginn zum 01.10.2023 vorsehen. Bis zum Berichtszeitpunkt wurden die Verhandlungen hierüber noch nicht abgeschlossen.

Die HLI GmbH hat das ausgelagerte kaufmännische Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmobilie mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH 60327 Frankfurt am Main, zum 31.12.2023 gekündigt. Derzeit erfolgt die Auswahl und Neuvergabe des kaufmännischen Gebäudemanagements durch die HLI GmbH.

Der Businessplan 2023 sieht für das Objekt Mieteinnahmen in Höhe von 2,202 Mio. Euro vor. Nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen sind in Höhe von ca. 121 TEuro netto angesetzt. Weiterhin sind im Businessplan Kosten für Umbaukosten der Gastronomiefläche in Büronutzung entsprechend Nachtragsgenehmigung sowie für Makler für die Vermietung in Höhe von insgesamt ca. 220 TEuro budgetiert. Des Weiteren wurden für den Mieterumbau der voraussichtlich zusätzlichen Anmietung der Fläche durch Straumann ca. 90.000 Euro angesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von ca. 0,95 Mio. Euro erwartet.

Potentielle, im Zusammenhang mit der Corona Pandemie und des Krieges in der Ukraine stehende, Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung sind aktuell nicht einschätzbar.

Jedoch ist nicht auszuschließen, dass der russische Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 und die daran anschließenden Sanktionsmaßnahmen auch im Jahr 2023 deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft haben und damit auch negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft bzw. deren Mieter in Form von Mieteinbußen ergeben könnten. Insbesondere die erwartete Erholung der Weltwirtschaft von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie könnte sich ggf. weiterhin verzögern. Trotz der geringen Wirtschaftsleistung Russlands ist die Weltwirtschaft und insbesondere auch die europäische Wirtschaft abhängig von russischen Rohstoffen. Deutschland bezieht zwischenzeitlich kein Erdgas mehr aus Russland. Die Erdgaslieferungen wurden u.a. durch Lieferungen aus Norwegen und den Niederlanden ersetzt. Dennoch ist die konjunkturelle Entwicklung in Europa und insbesondere Deutschland auch weiterhin von den in der Folge erhöhten Energiepreisen und der u.a. daraus resultierenden Inflation beeinflusst. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aus dieser Entwicklung auch negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft bzw. deren Mieter in Form von Mieteinbußen ergeben könnten.

Die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## X. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB



Im Geschäftsjahr 2022 hat die KVG insgesamt 6.673 TEUR für ihr aus 62 Mitarbeitern (Stand 31.12.2022) bestehendes Personal aufgewendet, davon 1.091 TEUR als variable Vergütung. Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 898 TEUR, davon entfielen 898 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 02.08.2023

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH  
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Marcus Menne*

*gez. Michael Kitzing*

*gez. Laurentius Rucker*

## **Bilanzeid**

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzeid") für das Geschäftsjahr 2022

## **der HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach i. Isartal**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Pullach i. Isartal, 02.08.2023

**HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH  
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Marcus Menne*

*gez. Michael Kitzing*

*gez. Laurentius Rucker*

## **Bestätigungsvermerk**

### **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Prüfungsurteile





Wir haben den Jahresabschluss der HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unserer bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 3. August 2023

**ACCONSIS GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*gez. Zelaskowski, Wirtschaftsprüfer*  
*gez. Losse, Wirtschaftsprüferin*

Der Jahresabschluss wurde am 15.09.2023 festgestellt.