

Suchen

| Name | Bereich | Information | V.-Datum |
|--|------------------------------------|---|------------|
| HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach | Rechnungslegung/ Finanzberichte | Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 | 29.07.2016 |

HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Pullach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

A. AKTIVA

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Investmentanlagevermögen | | |
| 1. Sachanlagen | 48.000.000,00 | 42.971.776,67 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten | 1.949.703,98 | 2.192.793,26 |
| 3. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| Täglich verfügbare Bankguthaben | 2.889.697,91 | 58.166,08 |
| 4. Forderungen | | |
| a) Forderungen aus der Bewirtschaftung | 91.383,62 | 14.854,92 |
| b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | 1.508.463,00 | 1.508.463,00 |
| c) Andere Forderungen | 85.982,39 | 153.812,48 |
| | 1.685.829,01 | 1.677.130,40 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 6.772,10 | 55.216,54 |
| 6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten | 0,00 | 692.727,52 |
| | 54.532.003,00 | 47.647.810,47 |

B. PASSIVA

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 1. Rückstellungen | 30.539,84 | 183.161,91 |
| 2. Kredite | | |
| Von Kreditinstituten | 20.921.629,44 | 44.778.809,93 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 0,00 | 119.983,40 |
| b) Aus anderen Lieferungen und Leistungen | 217.280,34 | 2.400.746,87 |
| | 217.280,34 | 2.520.730,27 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| Andere | 29.923,42 | 5.000,00 |
| 5. Passive Rechnungsabgrenzung | 189.578,51 | 160.108,36 |
| 6. Eigenkapital | | |
| Kapital der Kommanditisten | | |
| a) Kapitalanteil | 28.556.078,54 | -493.385,40 |
| b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 4.586.972,91 | -199.342,12 |
| c) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil | 0,00 | 692.727,52 |
| | 33.143.051,45 | 0,00 |
| | 54.532.003,00 | 47.647.810,47 |

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | 3.628.770,64 | 2.832.384,05 |
| b) Zinsen und ähnliche Erträge | 68.823,62 | 17.268,19 |

| | 2015 EUR | 2014 EUR |
|--|--------------|---------------|
| Investmenttätigkeit | | |
| c) Sonstige betriebliche Erträge | 58.715,11 | 44.701,55 |
| Summe der Erträge | 3.756.309,37 | 2.894.353,79 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 738.553,48 | 935.179,42 |
| b) Bewirtschaftungskosten | 900.973,33 | 602.332,59 |
| c) Verwaltungsvergütung | 174.047,84 | 14.685,29 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 18.870,12 | 23.276,79 |
| e) Sonstige Aufwendungen | 1.952.705,66 | 2.590.910,16 |
| Summe der Aufwendungen | 3.785.150,43 | 4.166.384,25 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -28.841,06 | -1.272.030,46 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -28.841,06 | -1.272.030,46 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 5.025.054,31 | 0,00 |
| b) Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten | -238.739,28 | -199.342,12 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 4.786.315,03 | -199.342,12 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | 4.757.473,97 | -1.471.372,58 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach

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 & Co. anzuwenden.

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

Die Bilanz wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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.

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 durch die KVG gemäß den Regelungen des § 30 Abs. 1 KARBV durch ein Ertragswertverfahren ermittelt, das die individuellen technischen Merkmale und weitere Paramater wie z.B. den Restwert des Objekts und den entsprechend adäquaten Diskontierungssatz berücksichtigt. Mit der Ermittlung des Verkehrswertes zum Bilanzstichtag wurde ein den Vorschriften des § 216 Abs. 2 KAGB entsprechender externer Bewerter beauftragt. Der von dem externen Bewerter ermittelte Verkehrswert wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft.

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.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Beim Sachanlagevermögen wurden Zuschreibungen in TEuro 5.025,1 vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2015 (TEuro 19,6), Rechts- und Beratungskosten (TEuro 3,3) und Rückstellungen für Betriebskosten (TEuro 7,7).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte auf den Kaufpreis.

Unter den Nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung werden die Wertanpassung der Immobilie an den Verkehrswert zum Bilanzstichtag und die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

| | Stand 31.12.2015 EUR | Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr) EUR | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR | Restlaufzeit mehr als 5 Jahre EUR |
|--|----------------------------|---|---|---|
| Kredite | | | | |
| von Kreditinstituten | 20.921.629,44 | 354.258,92 (23.856.880, 49) | 1.127.157,61 | 19.440.212,91 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aus dem Erwerb von Investitionsgütern | 0,00 | 0,00 (119.983, 40) | 0,00 | 0,00 |
| b) Aus anderen Lieferungen und Leistungen | 217.280,34 | 217.280,34 (2.400.746, 87) | 0,00 | 0,00 |
| sonstige Verbindlichkeiten | | | | |
| andere | 29.923,42 | 29.923,42 (5.000,00) | 0,00 | 0,00 |
| | 21.168.833,20 | 601.462,68 (26.382.610, 76) | 1.127.157,61 | 19.440.212,91 |

Die Kredite von Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank in Höhe von EUR 21.500.000 zuzüglich 15 % Jahreszinsen gesichert. Die Grundschuld ist hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in

Höhe von EUR 2.150.000 vollstreckbar nach § 800 ZPO. Außerdem sind die Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen und der Mietgarantie abgetreten.

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

| | 31.12.2015 EUR |
|--|-------------------|
| 1. Pflichteinlagekapitalkonto I | 29.670.700,00 |
| 2. Verrechnungskonto III (Entnahmen) | -721.793,15 |
| 3. Ergebnisvortragskonto V | -392.828,31 |
| 4 Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung | 4.586.972,91 |
| | 33.143.051,45 |

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag TEuro 15,4.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen für Bewirtschaftungskosten (TEuro 32,6) sowie die Auflösung des Passiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEuro 14,3).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Initialkosten (TEuro 1.788,3), Grundsteuer (TEuro 82,8), sowie die Verwahrstellenvergütung (TEuro 29,2).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB:

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2015 beträgt 0,62 Prozent des Nettoinventarwerts zum 31.12.2015.

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr nicht bezahlt.

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden als variablen Vergütungen durch die Gesellschaft Eigenkapitalvermittlungsgebühren (Ausgabeaufschlag) in Höhe von 944.305 Euro gebucht. Folgende im Rahmen von Projektverträgen vereinbarten pauschalen Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Gesellschaft an die KVG geleistet:

| Vergütung | Empfänger | EUR (netto) |
|--|----------------------------------|-------------|
| KVG-Vergütung | HANNOVER LEASING Investment GmbH | 160.000,00 |
| Vergütung Eigenkapitalvermittlung (3% des Emissionskapitals) | HANNOVER LEASING Investment GmbH | 844.020,00 |

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 iVm § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV)

Die Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Kommanditkapitals und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro 2.967,07 Anteile.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

| | 31.12.2015 EUR | 31.12.2014 EUR |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vermögen | 54.532.003,00 | 46.955.082,95 |
| Schulden | 21.388.951,55 | 47.647.810,47 |
| Nettoinvestmentvermögen | 33.143.051,45 | -692.727,52 |
| Wert je Anteil | 11.170,56 | -4.507,89 |

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2014 auf das KAGB umgestellt. Deshalb erfolgt ausschließlich eine Darstellung der Jahre 2014 und 2015.

Verwendungsrechnung

| | 2015 EUR |
|--|-------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -28.841,06 |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | 28.841,06 |
| 3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust | 0,00 |

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

| | 2015 EUR |
|---|---------------|
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | -692.727,52 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenentnahmen | 0,00 |
| 3. Mittelzufluss (netto) | |
| a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten | 29.078.305,00 |
| b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten | 0,00 |
| | 28.385.577,48 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -28.841,06 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 4.786.315,03 |
| | 4.757.473,97 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 33.143.051,45 |

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 Vermögensgegenstände

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

2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Zum 01.12.2015 wurde das aktuelle Handbuch zum Liquiditätsmanagement überarbeitet und in Kraft gesetzt. 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 Gesellschaft gewährleisten.

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

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-, Gegenpartierisiken, 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. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können.

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängige 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 angemessene regelmäßige 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 15.12.2015 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuches.

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: 1,49

Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: 3,00

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,63

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)

Grundstücksgröße: 9.462 Quadratmeter

Art und Lage: Büro- und Geschäftshaus in 48143 Münster, Bahnhofstraße 1-11/Wolbecker Straße 2

Baujahr: 1956/57 - Modernisierung 2011 bis 2013

Erwerb: 06. März 2014

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 24.244 Quadratmeter

Kaufpreis gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: EUR 43.086.546,00

Verkehrswert zum 31.12.2015: EUR 48.000.000,00

Anschaffungsnebenkosten: EUR 2.392.135,38

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2015:

Leerstandsquote Büro-/Ladenfläche: 1,8 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Archiv-/Lagerfläche: 28,1 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Parkplatz: 10,0 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Nutzungsentgeltausfallquote: Unter Berücksichtigung der Verkäufer-Mietgarantie: Null Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 43,59 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 5,9 Jahre (8 Jahre unter Einbeziehung der Verkäufer-Mietgarantie)

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Das Gutachten zum 31.12.2015 weist einen Verkehrswert in Höhe von 48,0 Mio. Euro aus und ist damit um 0,9 Mio. Euro höher als der gem. Gutachten festgestellte Verkehrswert zum 31.12.2014. Im Wesentlichen resultiert dies aus der Erhöhung des Bodenrichtwertes.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Mit Beitrittsvereinbarung vom 31.03.2015 ist der Platzierungsgarant, die Delta Vermietungsgesellschaft mbH, der Gesellschaft mit Wirkung zum 01.04.2015 mit einem Kapitalanteil in Höhe von 28.134.000,00 Euro beigetreten.

Mit dem 1. Nachtrag vom 27.05.2015 zum Darlehensvertrag mit der Landesbank Hessen-Thüringen ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG rückwirkend zum 31.03.2015 im Rahmen eines Schuldnerwechsels in den Darlehensvertrag eingetreten. Mit gleicher Valuta hat die Gesellschaft das Darlehen zurückgeführt.

Im Rahmen der weiteren Platzierung der Anteile hat die Delta Vermietungsgesellschaft mbH gemäß § 5 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages mit jedem weiteren Beitritt eines Treugebers ihre Beteiligung im entsprechenden Umfang reduziert. Die Gesellschaft war am 1.11.2015 voll platziert. Die Delta Vermietungsgesellschaft mbH schied zu diesem Zeitpunkt vollständig aus der Gesellschaft aus.

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag sind die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, deren gezeichnetes Kapital 25.000 Euro beträgt sowie die YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, deren gezeichnetes Kapital 25.000 Euro beträgt. Beide Komplementäre leisten keine Kapitaleinlage und sind am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
 - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
 - Norbert Fath, Puchheim, Bereichsleiter Konzeption/Strukturierung HANNOVER LEASING Investment GmbH
- YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
 - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
 - Norbert Fath, Puchheim, Bereichsleiter Konzeption/Strukturierung HANNOVER LEASING Investment GmbH

- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
 - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
 - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) (ab 26.02.2016), vertreten durch
 - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
 - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Andreas Ahlmann, München Dipl.-Kaufmann (geschäftsführender Kommanditist) (bis 26.02.2016)

Pullach, 29. April 2016

HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH
MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH
YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

Fath

Menne

Ruhl

Steixner

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

der HL „Die Direktion“ Münster GmbH geschlossene Investment-KG, Pullach

I. Grundlagen des Unternehmens

1) Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft hat mit notariellem Kaufvertrag vom 12.02.2014 die in der Innenstadt von Münster und direkt am Hauptbahnhof liegende Immobilie »Die Direktion« Münster als Anlageobjekt erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Käuferin erfolgte nach Kaufpreiszahlung am 06.03.2014.

Der im Wesentlichen in den Jahren 1956/57 erstellte Gebäudekomplex wurde im Zeitraum 2011/2013 umfangreich revitalisiert und modernisiert. Die als Büro- und Geschäftshaus genutzte Immobilie ist mit einer Mietfläche von 24.244 m² an zahlreiche Mieter verschiedener Branchen vermietet. Zu den Hauptmietern gehören die Deutsche Bahn AG, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die ibau GmbH, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe und die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See. Nach einer Haltephase von rund 11 Jahren soll die Immobilie veräußert werden.

2) 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, Pullach, (HLI GmbH) bestellt. Mit der HLI GmbH wurde am 01.10.2014 ein Bestellsungsvertrag 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 des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts:
kaufmännische Verwaltung des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts: über die kaufmännische Verwaltung des Anlageobjekts im Sinne des oben stehenden Absatzes hinausgehende Betreuung des Anlageobjekts 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 des Anlageobjekts: Beauftragung von Maklern mit einer Vermittlung von Käufern, Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

Die HLI GmbH übernimmt ferner 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 1 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 Bestellungsvertrag 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

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB abgeschlossen. Die Anlagebedingungen wurden am 29.09.2014 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seitdem sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Gesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigen- und Fremdkapitalvermittlung geschlossen. In der Platzierungsphase belaufen sich die Gebühren der KVG aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt Mio. EUR 2,64 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,70 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von der Auflegung des Investmentvermögens bis zum Abschluss des ersten vollen Geschäftsjahres - 31.12.2015 - wurde eine feste Mindestvergütung vereinbart. Für 2015 beträgt diese 190.400 Euro (16.065 Euro für 2014) inklusive Umsatzsteuer.

II. 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 Bestellungsvertrag vom 01.10.2014 wurde die HLI GmbH als KVG der Investmentgesellschaft 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 KVG übernimmt ferner die im Bestellungsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie). Für das Geschäftsjahr 2015 erhielt die

KVG die Mindestgebühr in Höhe von 190.400 Euro.

2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik zur Erreichung der Ziele ergeben sich für die HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (HL Direktion Münster 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 des Büro- und Geschäftshauses „Die Direktion“ in 48143 Münster, Bahnhofstraße 1-11/Wolbecker Straße 2, welches langfristig an eine Mehrzahl von Mietern vermietet ist, vorgesehen. Der Erwerb wurde anfänglich durch die Eigenkapital-Vorfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wurde in 2015 durch das Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von rund 11 Jahren soll das Anlageobjekt veräußert werden.

3) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen

Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach, Auslagerungsverträge zur Übertragung von Verwaltungsfunktionen geschlossen, welche die folgenden wesentlichen vertraglichen Pflichten umfassen:

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT/Organisation
- Übernahme der Anlegerbetreuung

b) Außerhalb der Hannover Leasing Gruppe wurden folgende Funktionen durch die KVG ausgelagert:

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragter

Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Herr Dr. Sebastian Kraska von der IITR GmbH, Gröbenzell, wurde mit Wirkung zum 01.01.2015 zum externen Datenschutzbeauftragten der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement an Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert. Zum Leistungsumfang zählen insbesondere Mietvertragsverwaltung, Objektbuchhaltung, Vermietungsunterstützung, laufender Gebäudebetrieb und Schadensmanagement. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts für die HLI GmbH bzw. für die Investmentgesellschaft die Funktion des Sachwalters vor Ort. Die Auslagerung ist mit Wirkung zum 01.11.2014 in Kraft getreten.

- Facility-Management

Die HLI GmbH hat weiterhin das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement an RGM Facility Management GmbH, Niederlassung Dortmund, ausgelagert. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts für die HLI GmbH bzw. für die Investmentgesellschaft Leistungen, die für die Sicherstellung eines sicheren, funktionsfähigen und dabei wirtschaftlichen und serviceorientierten Betriebs, die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherung sowie den Erhalt und die Steigerung des Werts des Anlageobjektes erforderlich sind. Die Auslagerung ist mit Wirkung zum 01.10.2014 in Kraft getreten.

III. Wirtschaftsbericht

1) Entwicklung der Branche

Die Stadt Münster wurde insbesondere in der zweiten Hälfte der ersten Dekade dieses Jahrtausends von einem signifikanten Aufschwung geprägt. Dieser manifestierte sich u.a. in steigenden Umsatzzahlen und Mieten und sinkendem Leerstand.

Der Büromarkt Münster stellt sich durchschnittlich robust dar, der Büroflächenbestand ist über die Jahre 2011 - 2015 nur mäßig um 4,2 Prozent gewachsen und bleibt mit aktuell ca. 2,17 Mio. Quadratmeter MF/G im regionalen Kontext der wichtigste Büromarkt des Umfeldes. Im Vergleich zu den übrigen B-Standorten zählt Münster jedoch weiterhin zu den kleineren Büromärkten.

Der Leerstand ist im Vergleich der B-Städte unterdurchschnittlich und konzentriert sich überwiegend auf ältere Bestandsobjekte. Knapp 70 Prozent des Gesamtbestandes ist älteren Datums mit Baujahren vor 1990, lediglich ca. 11,5 Prozent sind Baujahr 2005 oder jünger.

Münster zeigt sich bei den Neuzugängen von Büroflächen recht volatil, bei geringem Volumen.

Im Durchschnitt der Jahre 2011 - 2015 wurden ca. 23.300 Quadratmeter p.a. erstellt, bei einer Schwankungsbreite von 14.000 Quadratmeter bis hin zu 34.500 Quadratmeter. In 2015 kamen ca. 33.300 Quadratmeter Bürofläche neu hinzu. Der Anteil des Neuzugangs gemessen am Bestand betrug lediglich ca. 1,5 Prozent.

Auf Seiten der Nachfrage ist Münster überwiegend von lokalen Nutzern geprägt. Vor allem die öffentliche Verwaltung stellt weiterhin eine wichtige Nachfragegruppe am Markt. Zudem prägen Eigennutzungen die Nachfrage.

Umgesetzt wurden 2015 ca. 50.000 Quadratmeter, damit war 2015 in der Vermietung ein eher unterdurchschnittliches Jahr, im Vergleich 2010 - 2015 wurden durchschnittlich ca. 62.000 Quadratmeter p.a. neu vermietet. Der Leerstand dagegen hat sich seit 2010 kontinuierlich abgebaut, von ca. 110.000 Quadratmeter in 2010 auf nunmehr ca. 71.500 Quadratmeter, was einer aktuellen Leerstandsrate von 3,3 Prozent entspricht.

Die Spitzenmiete in der absoluten Citylage von Münster betrug in 2015 rund 14,10 Euro/Quadratmeter, im Vorjahr wurden max. 13,70 Euro gezahlt. Im Durchschnitt betrug die Miete in der City rund 9,70 Euro/Quadratmeter und lag damit leicht über dem Vorjahresniveau von 9,50 Euro/Quadratmeter. Die Spitzenmiete am Cityrand von Münster fällt bereits deutlich ab und betrug in 2015 ca. 10,70 Euro/Quadratmeter. Im Durchschnitt betrug die Miete in den Cityrandlagen rund 8,00 Euro/Quadratmeter und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresniveau nicht verändert.

Quelle: RIWIS online

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2015 beläuft sich auf insgesamt 2,93 Millionen Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete in Höhe von 2,91 Millionen Euro.

Aufgrund von Mieterwechseln in geringem Umfang entstandene Leerstands- und Nachvermietungskosten wurden größtenteils im Rahmen der mit dem Verkäufer geschlossenen Mietgarantievereinbarung ausgeglichen.

Durch die vom Verkäufer gegebene Mietgarantie werden Vermietungen unter der kalkulierten Miete ausgeglichen. Im Gegenzug partizipiert der Mietgarant mit 80 Prozent am Mehrerlös für einen Teil der Nachfolgeverträge.

Ein Großteil der offenen Mietforderungen betrifft den Mietvertrag mit „Shoe Planet“. Mitte des Jahres 2015 wurde mit dem Mieter „Shoe Planet“ eine Stundung über einen Teil der monatlichen Mietzahlungen vereinbart. Grund hierfür waren die Umsatzeinbußen durch die benachbarte Baustelle am Hauptbahnhof. Der gestundete Mietbetrag in Höhe von 37.753,44 Euro wird ab Juli 2016 bis August 2017 rätierlich ausgeglichen. Die darüber hinausgehenden Mietforderungen in Höhe von 27.213,48 Euro wurden im Januar 2016 vollständig ausgeglichen. Die Vereinbarungen mit dem Mieter sind in der obengenannten Mietgarantie nicht enthalten.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 sind ca. 65 TEuro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine erwähnenswerten Mängel vorhanden.

3) Wert des Eigenkapitals

Der Wert des Eigenkapitals (Nettoinventarwert) sowie der Anteilswert für die letzten drei Geschäftsjahre haben sich über die letzten drei Geschäftsjahre wie folgt entwickelt:

| | Eigenkapital | umlaufende Anteile | rechnerischer Anteilswert ¹⁾ |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| 31.12.2011 - 2013: | _) | _) | _) |
| 31.12.2014: | - 692.727,52 Euro | 153,67 | - 4.507,89 Euro |
| 31.12.2015: | 33.143.051,45 Euro | 2.967,07 | 11.170,30 Euro |

¹⁾ Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 auf das KAGB umgestellt.

Bezüglich der Anzahl und des Wertes der umlaufenden Anteile wird auf den Anhang verwiesen.

4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HL Direktion Münster KG wird im Wesentlichen durch das Mietobjekt (Erträge aus Sachwerten) und dessen Refinanzierung (Zins- und Tilgungsaufwendungen) bestimmt.

Der Gesamtkaufpreis in Höhe von Mio. EUR 43,2 (abzüglich verbliebener Kaufpreiseinbehalte) sowie die Erwerbsnebenkosten wurden aus einem langfristigen Darlehen über Mio. EUR 21,5 mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 sowie einer Eigenkapital-Vorfinanzierung über bis zu Mio. EUR 26,6 mit einer Laufzeit bis 31.03.2015 fremdfinanziert.

Der Zinssatz für das Eigenkapital-Vorfinanzierungsdarlehen wurde aus dem Refinanzierungszinssatz der Bank zuzüglich einer Kreditmarge von 2,0 Prozent p. a. ermittelt. Der Refinanzierungszinssatz war der für die jeweilige Zinsperiode geltende 1-Monats-EURIBOR - mindestens jedoch 0,0 Prozent. Nach Auslaufen der vorgenannten Eigenkapital-Vorfinanzierung hat sich die Delta Vermietungsgesellschaft mbH auf Grundlage des Platzierungsgarantievertrages vom 01.10.2014 mit Wirkung zum 01.04.2015 als Treugeber über die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhand) an der HL Direktion Münster KG beteiligt. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wurde mit Wirkung zum 31.03.2015 zurückgeführt. Die Kommanditanteile an der geschlossenen Investment-KG wurden im Jahresverlauf 2015 vollständig platziert, sodass mit Vollplatzierung der Platzierungsgarantievertrag vom 01.10.2014 der Delta Vermietungsgesellschaft mbH endete.

Der Zinssatz inklusive Kreditmarge für das langfristige Bankdarlehen beträgt 2,93 Prozent p. a., die Tilgung erfolgt annuitätisch mit anfänglich 1,50 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde vertragsgemäß getilgt, sodass zum 31.12.2015 das Langfrist-Darlehen vertrags- und prognosegemäß auf 20.921.629,44 Euro valutiert.

Der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft aus dem Erwerb des Anlageobjektes zuzüglich Erwerbsnebenkosten und zur Bedienung der Kosten für die Auflegung des geschlossenen Publikums-AIF war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die beiden Bankdarlehen und die Einlagen der Gesellschafter gesichert. Die Initialkosten sind erst fällig, wenn der Gesellschaft ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 wurden die Initialkosten von der HL Direktion Münster KG vollständig ausgeglichen. Die laufenden Kosten werden durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Zum 31. Dezember 2015 verfügt die Investmentgesellschaft nach Berücksichtigung der anteiligen Auszahlung für das Geschäftsjahr 2015 Ende März 2016 in Höhe von 1,13 Mio. Euro an die Anleger über eine Liquiditätsreserve in Höhe 1,56 Mio. Euro und liegt damit deutlich über der prognostizierten Liquiditätsreserve in Höhe von 0,51 Mio. Euro. Grund hierfür ist, dass HL Direktion Münster KG im Geschäftsjahr 2014 keine Anleger beigetreten sind und der für 2014 vorgesehene Auszahlungsbetrag in Höhe 0,37 Mio. Euro in der HL Direktion Münster KG verblieb. Ein weiterer Grund ist, dass für das Geschäftsjahr 2015 die Auszahlung jeweils anteilig zum Beitrittsdatum berechnet wird, sodass auch hier der Differenzbetrag zur prognostizierten Auszahlung in Höhe von 0,35 Mio. Euro in der HL Direktion Münster KG verbleibt. Weiter ist zu beachten, dass der für Instandhaltungsmaßnahmen kalkulierte Betrag nur zu ca. 32 Prozent verbraucht wurde und dadurch die Liquidität zum Stichtag ebenfalls um 0,15 Mio. Euro erhöht. Der Restbetrag wird im Rahmen der Budget- und Liquiditätsplanung für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren vorgehalten.

Für die in der HL Direktion Münster KG verbleibende Liquidität wird eine Prüfung von Anlagemöglichkeiten der Liquiditätsreserve durchgeführt. Das Zinsniveau erschwert eine Anlage der Liquiditätsreserve.

IV. Angabe nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtsjahr ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

V. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beeinflussen, sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

VI. Risikobericht

Die HL Direktion Münster KG ist in das Risikomanagement der KVG eingebunden. In diesem Rahmen werden die Anforderungen der KAGB an das Risikomanagement umgesetzt. Die Risikostrategie für HL Direktion Münster KG, die die Geschäftsstrategie konkretisiert, wird in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst.

Die HL Direktion Münster KG ist durch ihre Investition verschiedenen 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 der HL Direktion Münster 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 grundsätzlich durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten begrenzt. Die Bonitäten der Mieter und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in regelmäßigen Abständen überprüft und bewertet. Im Geschäftsjahr 2015 bestand aufgrund der Überprüfung und Bewertung kein Anlass, die bestehenden Steuerungsmaßnahmen zu intensivieren.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die erzielten Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie unter den Prognosewerten liegen. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des

Risikomanagements der KVG werden die Mieteinnahmen und Ausgabenpositionen der HL Direktion Münster 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 Direktion Münster 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 Direktion Münster 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 15. April 2023 abgesichert.

VII. Prognosebericht

Das Ergebnis der HL Direktion Münster KG ist im Wesentlichen von den Mieteinnahmen des Anlageobjektes und den für das Objekt aufzuwendenden Ausgaben abhängig.

Insgesamt zeigt sich ein planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossenen Neu-/Nachvermietungen konnten zum Teil über den kalkulierten Mietpreis abgeschlossen werden, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Mieteinnahmen planmäßig entwickeln.

Die Budgetplanung 2016 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen in Höhe von ca. 100 TEuro vor und liegt damit deutlich unter dem hierfür angenommenen Wert. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Kosten für Maßnahmen über den prognostizierten Betrag hinaus anfallen werden.

VIII. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt TEuro 4.625 für Personal aufgewendet, davon TEuro 335 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 TEuro 471; davon entfielen TEuro 471 auf Führungskräfte. Am Bilanzstichtag bestand das Personal aus 44 Mitarbeitern.

Pullach, 29. April 2016

**HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH
MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH
YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH**

Fath

Menne

Ruhl

Steixner

Erklärung der gesetzlichen Vertreter
gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit")
für das Geschäftsjahr 2015

der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- 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, 29. April 2016

**HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH
MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH
YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH**

Fath

Menne

Ruhl

Steixner

Vermerk des Abschlussprüfers

An die HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, 31. Mai 2016

**Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Eisenhuth, Wirtschaftsprüfer

Braun, Wirtschaftsprüferin

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

Der Jahresabschluss ist zum Zeitpunkt der Offenlegung noch nicht von der Gesellschafterversammlung festgestellt worden.
