

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018

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

Pullach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A. AKTIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Investmentanlagevermögen		
I. Sachanlagen	50.080.000,00	49.700.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.472.345,08	1.711.103,76
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	2.969.521,07	2.990.840,65
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	168.621,54	95.413,41
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.508.463,00	1.508.463,00
c) Andere Forderungen	67.880,84	69.422,51
	1.744.965,38	1.673.298,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	8.952,15	465,28
	56.275.783,68	56.075.708,61

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	93.513,09	43.075,77
2. Kredite		
Von Kreditinstituten	20.223.328,54	20.577.587,46
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.651,48	163.447,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00	3.333,33
b) Andere	5.817,76	10.875,72
	5.817,76	14.209,05
5. Passive Rechnungsabgrenzung	155.077,37	141.530,87
6. Eigenkapital		
Kapital der Kommanditisten		
a) Kapitalanteil	29.342.296,14	29.127.712,78
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.099.099,30	6.008.145,61
	35.441.395,44	35.135.858,39
	56.275.783,68	56.075.708,61

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.780.208,17	3.693.847,55
b) Zinsen und ähnliche Erträge	67.880,84	66.938,06

	2017	2016
	EUR	EUR
c) Sonstige betriebliche Erträge	14.294,95	46.441,28
Summe der Erträge	3.862.383,96	3.807.226,89
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	599.383,28	608.407,98
b) Bewirtschaftungskosten	836.242,85	1.049.721,33
c) Verwaltungsvergütung	272.485,39	250.162,73
d) Verwahrstellenvergütung	23.391,83	23.372,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.618,13	21.901,16
f) Sonstige Aufwendungen	113.657,22	150.166,69
Summe der Aufwendungen	1.867.778,70	2.103.732,65
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.994.605,26	1.703.494,24
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.994.605,26	1.703.494,24
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	329.712,37	1.659.931,38
b) Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-238.758,68	-238.758,68
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	90.953,69	1.421.172,70
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.085.558,95	3.124.666,94

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Wolfratshäuser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal
Amtsgericht München, HRA 92029

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 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. Mit der Ermittlung des Verkehrswertes zum Bilanzstichtag wurden zwei den Vorschriften des § 216 Abs. 2 KAGB entsprechende externe 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 329,7 vorgenommen.

Die Anschaffungsnebenkosten betragen 2.387.943,84 Euro (5,6 % des Kaufpreises). Davon entfallen 39,4% (940.113,55 Euro) auf den Grund und Boden und 60,6% (1.447.830,29 Euro) auf das Büro- und Geschäftshaus „Die Direktion“ in Münster, Bahnhofstraße 1-11 / Wolbecker Straße 2. Die Anschaffungsnebenkosten betreffen Gebühren und Steuern i.H.v 2.276.070,83 Euro sowie sonstige Kosten i.H.v 111.873,01 Euro. Im Berichtszeitraum wurden 238.758,68 Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.472.345,08 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 6,2 Jahre.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer 2017 (TEuro 48,6), Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2017 (TEuro 19,9) und Rückstellungen für Betriebskosten (TEuro 24,2).

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.

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

	Stand 31.12.2017 EUR	Restlaufzeit		
		Restlaufzeit bis 1 Jahr Vorjahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren Vorjahr EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre Vorjahr EUR
Kredite				
von Kreditinstituten	20.223.328,54	364.779,22	1.570.709,32	18.287.840,00
	20.577.587,46	354.258,92	1.525.409,70	18.697.918,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.651,48	356.651,48	0,00	0,00
	163.447,07	163.447,07	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.333,33	3.333,33	0,00	0,00
b) Andere	5.817,76	5.817,76	0,00	0,00
	10.875,72	10.875,72	0,00	0,00
	20.585.797,78	727.248,46	1.570.709,32	18.287.840,00
	20.755.243,58	531.915,04	1.525.409,70	18.697.918,84

Die Kredite von Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank in Höhe von 21.500.000 Euro zuzüglich 15 % Jahreszinsen gesichert. Die Grundschuld ist hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 2.150.000 Euro 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

	31.12.2017 EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	28.538.840,00
2. Verrechnungskonto III (Entnahmen)	-2.502.035,15
3. Ergebnisvortragskonto V	3.305.491,29
4. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.099.099,30
	35.441.395,44

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag TEuro 281,5

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Passiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEuro 14,3).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer 2017 (TEuro 58,2), Gutachterkosten (TEuro 16,6), sowie Aufwendungen aus der Vorsteuerberichtigung gem. §15a UStG (TEuro 11,7).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2017 beträgt 1,22 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft.

Die Gesamtkostenquote umfasst die von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf 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.

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 wurde eine im Rahmen von Projektverträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.H.v. 250.404,93 Euro (netto) durch die Gesellschaft an die KVG geleistet.

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 2.967,07.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögen	56.275.783,68	56.075.708,61	54.532.003,00	46.955.082,95
Schulden	20.834.388,24	20.939.850,22	21.388.951,55	47.647.810,47
Nettoinvestmentvermögen	35.441.395,44	35.135.858,39	33.143.051,45	-692.727,52
Wert je Anteil	11.944,91	11.841,94	11.170,30	-4.507,89

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2014 auf das KAGB umgestellt.

Verwendungsrechnung

	2017
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.994.605,26
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.994.605,26
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2017
	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	35.135.858,39
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.780.242,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.523.700,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	1.523.479,90
	33.355.836,49
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.994.605,26
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	90.953,69

2017

EUR

2.085.558,95

35.441.395,44

11. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres

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

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. 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 13.09.2017 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:	1,44
Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	3,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode:	1,57

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. Mrz 14
Gebäudenutzfläche (Mietfläche):	24.138,52 Quadratmeter
Kaufpreis gem. § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB:	EUR 43.086.546,00
Verkehrswert zum 31.12.2017:	EUR 50.080.000,00 (Durchschnitt zwei externer Gutachten)
Anschaffungsnebenkosten:	EUR 2.387.943,84

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2017:

Leerstandsquote Büro-/Ladenfläche: 0,55 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Archiv-/Lagerfläche: 26,9 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Parkplatz: 7,1 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Nutzungsentgeltausfallquote: Unter Berücksichtigung der Verkäufer-Mietgarantie: Null

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 40,38 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 4,54 Jahre (6 Jahre unter Einbeziehung der Verkäufer-Mietgarantie)

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Die Gutachten zum 31.12.2017 (weisen einen durchschnittlichen Verkehrswert in Höhe von 50,1 Mio. Euro aus und ist damit um 0,3 Mio. Euro höher als der gem. Gutachten festgestellte Verkehrswert zum 31.12.2016. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem unterschiedlichen Ansatz des Bodenwertes.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag sind:

Die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital beträgt 25.000,00 Euro. Sie ist seit 01.06.2017 mit einer Kapitaleinlage i.H.v. 1.523.700,00 Euro beteiligt.

Die YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital beträgt 25.000,00 Euro. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
 - Dirk-Oliver Schäfer, Pullach i. Isartal, Fachbereichsleiter eines Finanzdienstleistungsinstituts (bis 30.03.2017)
 - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING Investment GmbH
 - Kira Weißbach, Windach, Abteilungsleiterin Fondsmanagement Immobilien HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 30.03.2017)
- YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
 - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 09.01.2017)
 - Norbert Fath, Puchheim, Dipl.-Kaufmann (bis 18.01.2017)
 - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (ab 09.01.2017)
 - Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Assetmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 18.01.2017)

- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
 - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und Hannover Leasing Investment GmbH jeweils für die Marktfolge
 - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt
- MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) vertreten durch
 - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
 - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge

Pullach i. Isartal, 9. Mai 2018

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

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH

YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Ruhl

Kitzing

Rucker

Steixner

Weißbach

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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

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 24.138,52 m² (nach Aufmaß) 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 Bestellungsvertrag 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 vermietetseitige 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 erforderlicher 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 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 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 beliefen sich die Gebühren der KVG aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt Mio. Euro 2,64 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,83 Prozent brutto des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für 2017 beträgt diese 297.981,87 Euro (273.857,38 Euro für 2016) 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 Bestellsungsvertrag 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 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 „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. 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, Gröben-zell, wurde mit Wirkung zum 01.01.2015 zum externen Datenschutzbeauftragten der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Ab 01.03.2018 wird diese Aufgabe von Herrn Herr Richard Laqua, Firma eyeDsec Information Security GmbH, 95444 Bayreuth, übernommen.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement an Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert. Zum Leistungsumfang zählen insbesondere Miet-vertragsverwaltung, Objektbuchhaltung, Vermietungsunterstützung, laufender Gebäudebetrieb und Schadensmanagement. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts für die HLI GmbH bzw. für die Investmentgesellschaft die Funktion des Sachverwalters 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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Münster

Münster wächst an Bevölkerungszahl, Arbeitsplätzen, Touristenzahl und Wirtschaftskraft seit nun über 20 Jahren. Die Stadt mit rd. 308.000 Einwohnern bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum von Westfalen mit über 8 Mio. Einwohnern. Die Bevölkerungszahl wächst seit Ender der 1990er Jahre kontinuierlich an. In den vergangenen Jahren wuchs die Stadt im Vergleich sowohl mit der Region als auch mit den übrigen B-Städten überdurchschnittlich stark. Gleiches gilt für den Landes- und Deutschlandvergleich. Dieses stabile Wachstum ist bedingt durch ein langanhaltendes positives natürliches Bevölkerungswachstum ebenso wie durch ein positives Wanderungssaldo. Der Anteil der 15- bis 29-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch, was auf den Universitätsstandort zurückzuführen ist. Der Anteil der Senioren liegt im Gegensatz dazu unterhalb des Durchschnitts im Vergleich mit Gesamtdeutschland, Nordrhein-Westfalen und der Region.

Münster bildet traditionell einen bedeutenden Universitätsstandort. Mit insgesamt acht Hochschulen gilt Münster heute als eine der größten Universitätsstädte in Deutschland. Hinzu kommen namhafte Forschungseinrichtungen wie z.B. das Max-Planck-Institut.

Münster positioniert sich auf diesem Wege aktuell u.a. als Forschungs- und Entwicklungsstandort in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und Energietechnologie. Die SVP-Beschäftigten- und Erwerbstätigenzahlen sind in den vergangenen Jahren durch ein konstantes Wachstum gekennzeichnet.

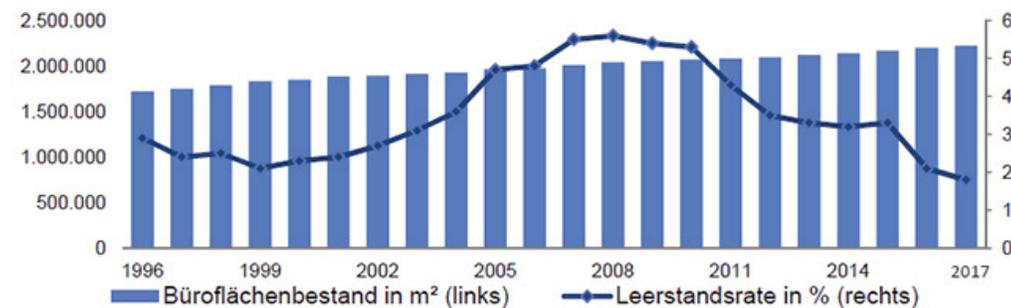
Wichtige Säulen der Beschäftigtenstruktur stellen das Erziehungs- und Gesundheitswesen, höhenwertige, unternehmensbezogene Dienstleistungen und der Groß- und Einzelhandel dar. Daneben hat Münster eine solide gewerblich-industrielle Basis (u.a. in den Branchen Lacke und Farben). Vor allem gilt Münster als Verwaltungs- sowie als Versicherungs- und Finanzstandort. Im wirtschaftlich solide aufgestellten Münsterland bildet die Stadt außerdem das wirtschaftliche Zentrum ab. Eine positive Beschäftigtenentwicklung sowie eine im Vergleich niedrige Arbeitslosenquote über die Jahre hinweg profilieren den Standort.

Marktanalyse zum Büroimmobilien Münster

Der Büromarkt Münster stellt mit einem Flächenbestand von gut 2,2 Mio. qm im regionalen Kontext den wichtigsten Büromarkt des Umfeldes dar. Im Vergleich zu den übrigen B-Standorten zählt Münster jedoch weiterhin zu den kleineren Büromärkten. In der jüngeren Vergangenheit verzeichnete die Stadt einen signifikanten Aufschwung, der sich u.a. in steigenden Umsatzzahlen und Mieten sowie sinkendem Leerstand manifestierte. Die Spitzenmiete hat mittlerweile die 14 Euro-Marke geknackt und wird traditionell in der City generiert.

Der Leerstand ist im Vergleich der B-Städte unterdurchschnittlich und konzentriert sich auf ältere Bestandsobjekte. Insgesamt beschreibt der Münsteraner Büromarkt ein eher kleinteiliges, durch lokale Nutzer geprägtes, wenig spekulatives Marktgeschehen. Die Bürobeschäftigtenquote ist verglichen mit dem Durchschnittswert der B-Standorte überdurchschnittlich. Die branchenspezifische Struktur der Bürobeschäftigten wird vor allem von der Öffentlichen Verwaltung, dem Technologie-, Medien- und Telekommunikationssektor und dem Gesundheits- und Sozialwesen dominiert.

Entwicklung des Flächenbestandes und Leerstandsrate von Büroflächen in Münster

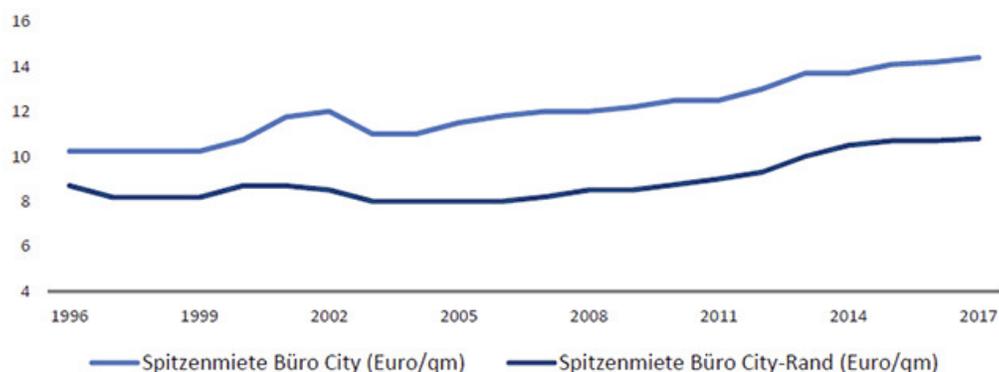


Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg seit 2010 um rd. 12 Prozent, die Bürofläche im selben Zeitraum hingegen nur um rd. 5 Prozent an. Die Leerstandsquote betrug 2017 nur noch 1,8 Prozent und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate deutscher B-Städte (ca. 5,0 Prozent). Damit verbleibt Münster auch auf einem Niveau, das deutlich unterhalb einer gesunden Fluktuationsreserve von ca. 3,0 Prozent liegt. Der Leerstand wird jedoch dank zusätzlicher Neubauflächen bei gleichzeitig guter Nachfrage und einigen Umnutzungen im Bestand mittelfristig auf dem erreichten niedrigen Niveau verbleiben.

Als Folge der divergierenden Entwicklung von der Zahl der Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestandes steigen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten seit Jahren kontinuierlich an. Die Spitzenmiete in der City beträgt laut Bulwiengesa 14,40 Euro/m² und am Cityrand 10,80 Euro/m². Die Durchschnittsmieten liegen in der City bei 10,20 Euro/m² und am Cityrand bei 8,20 Euro/m².

Entwicklung der Spitzenbüromieten (nach Lage) in Münster



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Der Anstieg der Mieten insbesondere im Innenstadtbereich resultiert auch aus dem deutlichen Trend der Büroflächennachfrage in Richtung Innenstadt und umliegende Bereiche. Mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes wurde im abgelaufenen Jahr im Stadtbezirk Mitte realisiert.

Das Objekt „Die Direktion“ liegt im Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ und damit in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Die Wirtschaftsförderung Münster gibt für diesen Teilmarkt in ihrem Büromarktbericht 2017 (Stand 31.12.2016) weiterhin eine Mietpreisspanne von 7,0 bis 12,5 Euro/m² an. Der Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jahren eine positive Aufwertung erfahren, die sich positiv auf die Mietentwicklung des Teilmarktes ausgewirkt hat und noch weiter positiv auswirken kann.

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf insgesamt 3,073 Millionen Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete in Höhe von 3,026 Millionen Euro. Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich auf insgesamt 0,17 Mio. Euro und resultieren im Wesentlichen aus der Stundungsvereinbarung mit KH-Schuhhaus.

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 KH Schuhhaus (vorher: „Shoe Planet“). Mitte des Jahres 2015 wurde mit dem Mieter „Shoe Planet“ eine Stundung über einen Teil der monatlichen Mietzahlungen vereinbart. Zum 01. März 2016 hat die Firma KH Schuhhaus die mietvertraglichen Verpflichtungen von „Shoe Planet“ übernommen. Im Nachtrag Nr. 4 vom 29. März 2017 mit KH Schuhhaus wurde offene Mietforderungen in Höhe von 95.176,80 Euro fixiert, welche ratierlich bis zum 30.04.2021 ausgeglichen werden.

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 2017 sind ca. 69 TEuro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine erwähnenswerten Mängel vorhanden.

3) Wert des Eigenkapitals

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

	Eigenkapital	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilwert ¹⁾
31.12.2015:	33.143.051,45 Euro	2.967,07	11.170,30 Euro
31.12.2016:	35.135.858,39 Euro	2.967,07	11.841,94 Euro
31.12.2017:	35.441.395,44 Euro	2.967,07	11.944,91 Euro

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. Euro 43,2 (abzüglich verbliebener Kaufpreiseinhalte) sowie die Erwerbsnebenkosten wurden aus einem langfristigen Darlehen über Mio. Euro 21,5 mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 sowie einer Eigenkapital-Vorfinanzierung über bis zu Mio. Euro 26,6 fremdfinanziert.

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 2017 wurde vertragsgemäß getilgt, sodass zum 31.12.2017 das Langfrist-Darlehen vertrags- und prognosegemäß auf 20.223.328,54 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 laufenden Kosten werden durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Zum 31. Dezember 2017 verfügt die Investmentgesellschaft nach Berücksichtigung der Auszahlung für das Geschäftsjahr 2017 Ende März 2018 in Höhe von 1,48 Mio. Euro an die Anleger über eine Liquiditätsreserve in Höhe 0,75 Mio. Euro. Die Liquiditätsreserve wurde um den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 0,36 Mio. Euro bereinigt.

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 2017 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 in Höhe von 0,75 Mio. Euro wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Neu-/Nachvermietungen konnten zum Teil über den kalkulierten Mietpreis abgeschlossen werden, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Mieteinnahmen planmäßig entwickeln.

Die Budgetplanung 2018 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen in Höhe von ca. 240 TEuro vor und liegt damit etwas über den hierfür prospektierten Wert in Höhe von 238 TEuro. Aus vorangegangenen Geschäftsjahren wird ein Betrag in Höhe von 358 TEuro für Instandsetzung und Reparaturen vorgetragen, sodass insgesamt ein Betrag in Höhe von 596 TEuro zur Verfügung steht. Es wird nicht davon auszugehen, dass Kosten für Maßnahmen über den budgetierten Betrag in Höhe von 240 TEuro hinaus anfallen werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro erwartet.

VIII. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt TEuro 4.299 für ihr aus 40 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon TEuro 0 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 410; davon entfielen TEuro 410 auf Führungskräfte.

Pullach, 9. Mai 2018

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

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH

YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Ruhl

Kitzing

Rucker

Steixner

Weißbach

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit") für das Geschäftsjahr 2017 der HL "Die Direktion" Münster 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, 9. Mai 2018

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

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH

YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Ruhl

Kitzing

Rucker

Steixner

Weißbach

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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, 17. Mai 2018

**Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Braun, Wirtschaftsprüferin

Dr. Stratmann, Wirtschaftsprüfer

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 29.06.2018 festgestellt.