
HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: ASTERA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)

Pullach i. Isartal

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

1.) Geschäftstätigkeit

Die Investmentgesellschaft investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen über einen Anteilskauf an der MultiSpace 1 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) mittelbar in eine neu errichtete Immobilie mit überwiegender Hotelnutzung in der Mörikestraße 15 - 19 in 89077 Ulm, die bei Erwerb langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Den Vertrag über den Kauf und die Abtretung von 94,9% der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft hat die Investmentgesellschaft am 27.10.2017 geschlossen. Die restlichen 5,1% der Kommanditanteile hält eine Gesellschaft des Verkäufers. Nach Fertigstellung der Immobilie und Übergabe an den Hotelpächter und den Büromieter erfolgte am 10.07.2018 der Übergang der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft. Der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft abgeschlossen.

Bei der Anlageimmobilie handelt es sich um ein „Leonardo Royal Hotel“ mit einer Nutzfläche von ca. 7.378 m², welches auf einem ca. 1.478 m² großen Grundstück errichtet wurde. Das Hotel verfügt über 148 Zimmer in den vier Obergeschossen (davon 116 Standarddoppelzimmer mit einer Größe von jeweils 20 m² bis 22 m² und 32 Sonderzimmer mit einer Größe von 18 m² bis 36 m²). Im Erdgeschoss des Hotels befinden sich neben der Lobby ein Restaurant, die Küche mit Nebenräumen sowie zwei Konferenzräume. Zum Hotel gehören ferner ein Veranstaltungssaal im 5. Obergeschoss sowie drei Konferenzräume im 6. Obergeschoss. Die ebenfalls zum Hotel gehörende Sauna und der Fitnessraum befinden sich im Untergeschoss. Zum Gebäudekomplex gehört eine zweigeschossige Tiefgarage, die 101 Stellplätze umfasst. Die Bürobereiche in den 5. und 6. Staffel-Obergeschossen (377 m² und 367 m²) gewährleisten eine flexible Flächennutzung. Eine rundum laufende Dachterrasse bietet einen Blick über ganz Ulm und insbesondere das Ulmer Münster. Das Hotel wurde im April 2018 eröffnet, die Büroflächen wurden im Juli 2018 bezogen.

Das Gebäude ist vollständig langfristig vermietet. Aus den zum Berichtsstichtag bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erzielt die Objektgesellschaft anfänglich einen jährlichen Ertrag aus dem Anlageobjekt von rund 1.405.193 Euro. Rund 80,6% der Einnahmen werden aus der Verpachtung der Hotelzimmer sowie des Konferenzbereichs erzielt, rund 9,4% entfallen auf die Vermietung der Büroflächen und rund 10% der Mieteinnahmen auf die die 94 vermieteten Stellplätze in der in der Tiefgarage.

Für die Hotelflächen wurde ein Pachtvertrag mit der Sunflower Management GmbH & Co. KG über eine Laufzeit von 25 Jahren (Festlaufzeit) zuzüglich einer mieterseitigen Verlängerungsoption von 1 x 5 Jahren geschlossen. Sunflower Management GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, die mehrheitlich zur Fattal Hotels Ltd. gehört. Die Fattal Hotel Gruppe bildet eine der größten Hotelketten Israels mit über 170 Hotels in 17 Ländern in Europa und Israel. In Europa und auch Deutschland arbeitet die Hotelgroup unter der Marke Leonardo Hotels. Unter der Sunflower Management GmbH & Co. KG bündelt die Fattal-Gruppe alle ihre Hotelaktivitäten in Deutschland und Europa. Der Jahresumsatz in Europa betrug 2017 ca. 365 Mio. Euro. Im Jahr 2017 übernachteten mehr als 4,8 Mio. Gäste in den europäischen Leonardo Hotels. Das ist eine Steigerung um 19,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Mitarbeiter stieg von 2500 auf 3000. Das Unternehmen will auch künftig in Europa weiter expandieren und den Schwerpunkt u.a. auf neue Hotelprojekte in Deutschland legen.

Die Büroflächen im 5. und 6. OG sowie die Tiefgaragen-Stellplätze sind für die Dauer von jeweils 10 Jahren an die Pro Invest Vermittlungsgesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH fest abgeschlossen. Die Gesellschaft ist der Projektentwickler des „Dichterviertels“ in Ulm, in dem sich das Anlageobjekt befindet. Der Mieter hat ein viermaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen des Vertrags um jeweils fünf Jahre. Die Büroflächen im 5. OG wurden von Pro Invest zunächst für eine Zeit von 5 Jahren untervermietet.

Die gewichtete Restlaufzeit des Hotel-Pachtvertrags und der Mietverträge beträgt zum 31.12.2018 rund 21,5 Jahre. Die gewichtete Restlaufzeit berücksichtigt jeweils die Restlaufzeit der Verträge in Relation zum jeweiligen Anteil an den Miet- und Pachteinahmen.

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 im Isartal, (HLI GmbH) bestellt. Mit der HLI GmbH wurde am 08.01.2018 ein Bestellsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

Dauer

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

Kündigungsrechte

Eine 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. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten.

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 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 der 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.

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.

Auslagerung einzelner Tätigkeiten

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

Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Der KVG-Bestellsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB abgeschlossen. Die Anlagebedingungen wurden am 24.01.2018 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 Erstellung einer Fondskonzeption, über die Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen sowie über die Vermittlung von Eigenkapital geschlossen. In der Platzierungsphase belaufen sich die Gebühren der HLI GmbH aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt 856.800 Euro zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die HLI GmbH von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,2 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe beträgt diese mindestens 130.000 Euro p. a. 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 Bestellsvertrag vom 08.01.2018 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 Bestellsvertrag 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 Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Dementsprechend ist die Beteiligung an einer Objektgesellschaft, der MultiSpace 1 GmbH & Co. KG, welche das Anlageobjekt langfristig halten und bewirtschaften wird,



vorgesehen. Der Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft wurde während der Platzierungsphase durch eine Eigenkapital-Vorfinanzierung finanziert. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wurde in 2018 zum Großteil durch das Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von mindestens 10 Jahren sollen das Anlageobjekt oder die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert werden.

3.) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen

Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach im Isartal, 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 Investorenbetreuung
- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

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

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragter

III. 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 und war bis zum 28.02.2018 aktiv. Seit dem 01.03.2018 hat die Funktion Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, übernommen.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement

IV. Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement mit Wirkung zum 01.07.2018 an die Atos Property Management GmbH, Ulm ausgelagert.

III. Wirtschaftsbericht

1.) Entwicklung der Branche

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Ulm

Ulm bildet zusammen mit seiner bayerischen Nachbarstadt Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt mehr als 170.000 Einwohnern. Die Stadt Ulm weist seit 2011 eine positive, kontinuierlich ansteigende Einwohnerentwicklung auf. Dies ist hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Ulm kann somit eine leicht positivere Bevölkerungsentwicklung als die Raumordnungsregion Donau-Iller oder auch Baden-Württemberg vorweisen. Die jährlichen Veränderungsraten der Bevölkerung liegen im Bereich vergleichbarer Städte.

Das Wirtschaftsgefüge Ulms wird maßgeblich durch Bildung und Forschung geprägt. Ulm verfügt über drei Hochschulen und zahlreiche namhafte Forschungsinstitute, die in enger Kooperation zueinander stehen. Die Forschungslandschaft wird durch den Science Park, die Technologiefabrik mit Innovationszentrum und ein Biotechnologie-/Medizintechnikzentrum aufgebaut. Die Medizin gilt als Forschungsschwerpunkt von Ulm, dies spiegelt sich auch in den knapp 20% SVP-Beschäftigten im Erziehungs- und Gesundheitswesen wider. Im sekundären Sektor sind dagegen sinkende Zahlen der SVP-Beschäftigten zu beobachten. Weiterhin gelten jedoch die Fahrzeug-, die Waffen-, die Pharma- und die elektronische Industrie als prägende Branchen. Zudem maßgebend für das Wirtschaftsgeschehen sind das Messewesen und der Bereich Umwelt/Ökologie. Ulm gehört zu den führenden Städten im Bereich der Solarenergie und der alternativen Energiegewinnung. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage hat auch die Transport- und Logistiksparte eine große Bedeutung. Die bekanntesten ansässigen Unternehmen sind Deutz AG, Gardena Holding AG sowie ratiopharm GmbH. Die Arbeitslosenquote ist seit 2011 gesunken und liegt mit knapp über 4% zwar über der des Landes, jedoch deutlich unter der des Bundes.

Hotelmarkt Ulm

Ulm verfügt gemäß Beherbergungsstatistik über 17 Hotels (ohne Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen o.ä.). Die Zahl der Übernachtungen ist seit Jahren steigend und hat in 2018 die Marke von 300.000 überschritten. Die Bettenanzahl ist nicht im selben Umfange gestiegen, woraus eine höhere Bettenauslastung resultiert. Der Anteil ausländischer Touristen ist mit 33% (08/2018) vergleichsweise hoch. Es ist der dritthöchste Wert nach Heidelberg und Freiburg. Allerdings ist die Verweildauer mit durchschnittlich rund 1,5 Tagen gering. Die Bettenauslastung (nicht vergleichbar mit Zimmerauslastung) über alle Häuser beträgt rund 48%. Neue Nachfrageimpulse könnten in den kommenden Jahren durch „Stuttgart 21“ mit der schnellen Anbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart und den Flughafen entstehen.



Quelle: Bulwiengesa 2019

Büromarkt Ulm

Der Bürostandort mit regionaler Bedeutung ist traditionell stark durch die Hochschul- und Forschungseinrichtungen geprägt. Das Marktgeschehen zeigt eine rege Bautätigkeit von Büro- und Forschungsgebäuden in den vergangenen Jahren, vor allem in den Bürozentren bzw. Entwicklungsgebieten in der Peripherie (Eselsberg, Söflingen). Die Nachfrage stammt insbesondere von Unternehmen aus der anwendungsorientierten Forschung, schwerpunktmäßig aus dem IT-Bereich (Siemens, Energon, Daimler). Die Bürobeschäftigtenquote in Ulm liegt über der durchschnittlichen Quote der D-Städte. Das Niveau der Spitzenmieten in Ulm hat sich aufgrund des belebten Marktgeschehens konstant entwickelt und beträgt in der Spitze 14,90 Euro/qm. Sie liegt damit deutlich über den Durchschnittsmieten vergleichbarer D-Städte. In den zentralen Lagen sowie den Bürozentren wird auch zukünftig eine hohe Nachfrage nach Flächen von Unternehmen aus zukunftsorientierten Branchen und der Forschung erwartet, die die Mietentwicklung stabil halten wird.

2.) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 verlief überwiegend planmäßig. Von insgesamt 14.480.000 Euro Emissionskapital war zum Stichtag 12.295.925 Euro platziert. Dementsprechend konnte die Eigenkapitalzwischenfinanzierung im Geschäftsjahr 2018 um 6.650.000 Euro auf 2.367.466,98 Euro zurückgeführt werden.

Die im Prospekt prognostizierten Mieteinnahmen der Objektgesellschaft konnten mit 19 TEUR übertroffen werden (Prospekt: 702 TEUR).

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 2018 sind ca. 4 TEUR 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	angebotene Anteile 2)	rechnerischer Anteilwert 1)
31.12.2016	- 1)	- 1)	- 1)
31.12.2017	20.500,00 Euro	0	0 Euro



	Eigenkapital	angebotene Anteile 2)	rechnerischer Anteilwert 1)
31.12.2018	12.315.925,00 Euro	724	17.010,95 Euro

1) Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2017 auf das KAGB umgestellt.

2) Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung von 20.000 Euro je Anteil maximal 724 Anteile.

4.) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HL Hotel Ulm KG wird im Wesentlichen durch die Beteiligung an der MultiSpace 1 GmbH & Co. KG und die hieraus erzielten Auszahlungen.

Der Kaufpreis für die Kommanditanteile in Höhe von 3.507.393,91 Euro wurde aus einem Eigenkapital-Vorfinanzierungsdarlehen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG bezahlt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zur Ablösung von Verbindlichkeiten und Finanzierung der MultiSpace 1 GmbH & Co. KG eine Kapitaleinlage gemäß ihrem Kommanditanteil in Höhe von 9.465.289,70 Euro geleistet.

Zum 31. Dezember 2018 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe 673.031,36 Euro. Die Liquiditätsreserve beinhaltet die im März 2019 für das abgelaufene Geschäftsjahr an die Anleger auszuzahlende Ausschüttung.

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

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

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wurde mit Vollzug des Kaufvertrages am 10.07.2018 um 12.295 TEUR auf 12.316 TEUR erhöht.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Risikobericht

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

Die HL Hotel Ulm 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 Hotel Ulm 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 Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten begrenzt. Die Bonitäten des Hotelbetreibers und des Mieters für die Büroflächen und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in regelmäßigen Abständen überprüft und bewertet. Im Geschäftsjahr 2018 bestand aufgrund der Überprüfung und Bewertung kein Anlass, die bestehenden Steuerungsmaßnahmen zu intensivieren.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die erzielten Pacht- bzw. Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie unter den Prognosewerten liegen könnten. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der KVG werden die Einnahmen und Ausgabenpositionen der HL Hotel Ulm KG über Soll-Ist-Vergleiche regelmäßig überwacht.

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

Die HLI GmbH verfügt für die HL Hotel Ulm 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 Hotel Ulm KG gewährleisten.

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

Zinsänderungsrisiken bestehen in der HL Hotel Ulm KG nicht. Die Zinssätze des Bankdarlehens der MultiSpace 1 GmbH & Co. KG sind bis zum 31. Dezember 2028 abgesichert.

V. Prognosebericht

Das Ergebnis der HL Hotel Ulm KG ist im Wesentlichen von den Auszahlungen der Objektgesellschaft MultiSpace 1 GmbH & Co. KG, und diese wiederum von den Pacht- und 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 ist die Investmentgesellschaft in die Lage, z.B. höhere Aufwendungen zu kompensieren.

VI. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt 4.378 TEUR für ihr aus 43 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon 237 TEUR als variable Vergütung. Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 507 TEUR; davon entfielen 507 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 27.05.2019

HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Müller

Rucker

Kitzing

BILANZ zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	12.988.699,33	0,00
2. Barmittel und barmitteläquivalente		
täglich verfügbare Bankguthaben	673.031,36	3.084,83
3. Forderungen		
Andere Forderungen	9.666,67	20.000,00
	13.671.397,36	23.084,83

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rückstellungen	39.263,20	0,00
2. Kredite		



	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Andere	2.367.466,98	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	803.663,41	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	0,00	3.722,60
5. Eigenkapital		
Kapitalanteile der Kommanditisten	10.461.003,77	19.362,23
	13.671.397,36	23.084,83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmenttätigkeit		
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	-135.485,11	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-34.784,66	0,00
c) Verwahrestellenvergütung	-16.993,20	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.429,71	-364,96
e) Sonstige Aufwendungen	-1.642.090,78	-1.429,17
Summe der Aufwendungen	-1.853.783,46	-1.794,13
2. Ordentlicher Nettobetrag	-1.853.783,46	-1.794,13
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.853.783,46	-1.794,13
4. Verlust des Geschäftsjahres	-1.853.783,46	-1.794,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 & Co. gemäß § 267 Abs. 1 HGB 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 Beteiligung wird durch die KVG gemäß den Regelungen des § 32 Abs. 3 KARBV ermittelt. Zum Bilanzstichtag wird der Verkehrswert nach § 248 Abs. 2 KAGB mit dem Kaufpreis angesetzt.

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

Die 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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen die für die Objektgesellschaft verauslagten Bereitstellungszinsen.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2018 (TEuro 15,5).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die sog. Initialkosten, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind: im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Platzierungsgarantie-, Konzeptions- sowie die Verkaufsprospektherausgabe und KVG-Vergütung.

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

	Stand 31.12.2018 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr) EUR
Kredite				
Andere	2.367.466,98	2.367.466,98	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	803.663,41	803.663,41	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00

	Stand 31.12.2018 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr) EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr) EUR
sonstige Verbindlichkeiten				
Andere	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.722,60	3.722,60	0,00	0,00
	3.171.130,39	3.171.130,39	0,00	0,00
	3.722,60	3.722,60	0,00	0,00

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

	31.12.2018 EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto	12.315.925,00
3. Ergebnisvortragskonto	-1.854.921,23
	10.461.003,77

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag Euro 76.075,00.

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

Die Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Initialkosten (TEuro 1.833) und Abschlusskosten (TEuro 15,5).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 1,08 Prozent des wirtschaftlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2018.

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

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine variablen Vergütungen oder im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB durch die Gesellschaft an die KVG gezahlt.

Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen wurden jedoch bereits als Verbindlichkeit in der Bilanz erfasst:

Vergütung	Empfänger	EUR (netto)
Vergütung Fondskonzeption	HANNOVER LEASING Investment GmbH	297.000,00
Vergütung Platzierungsgarantie	Delta Vermietungsgesellschaft mbH	350.000,00
Vergütung für Erstellung Verkaufsprospekt	HANNOVER LEASING Investment GmbH	119.000,00
KVG-Vergütung	HANNOVER LEASING Investment GmbH	34.784,66



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 20.000 Euro 724 Anteile.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2018 EUR
Vermögen	13.671.397,36
Schulden	3.210.393,59
Nettoinvestmentvermögen	10.461.003,77
Wert je Anteil	14.428,97

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2018 auf das KAGB umgestellt. Deshalb erfolgt ausschließlich eine Darstellung des Jahres 2018.

Verwendungsrechnung

	2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.853.783,46
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.853.783,46
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	19.362,23
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	12.295.425,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00

	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	12.314.787,23
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.853.783,46
	0,00
	-1.853.783,46
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	10.461.003,77

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-, 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-, Gegenparti-/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 18.12.2018 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuchs.

5. Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

Die Gesellschaft hat kein Bankdarlehen aufgenommen.

6. Gesamthöhe des Leverage

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



Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Brutto-Methode: 1,64

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode: 1,82. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr kein – auch nicht mittelbar – Bankdarlehen aufgenommen.

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)

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 94,89 % an der MultiSpace 1 GmbH & Co KG (Multispace 1 KG) beteiligt. Den Vertrag über den Kauf und die Abtretung der Kommanditanteile an der Multispace 1 KG hat die Gesellschaft am 27.10.2017 geschlossen. Einen Anteil von 5,1 % der Kommanditanteile hält eine Gesellschaft des Verkäufers, die restlichen 0,1 % die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin). Nach Vorliegen der Vollzugsvoraussetzungen wurde der vorläufige Kaufpreis für die Kommanditanteile am 10.07.2018 bezahlt. Daneben hat die Gesellschaft ebenfalls am 10.07.2018 eine Kapitalerhöhung in der Multispace 1 KG durchgeführt. Die Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter entsprechen den im mit Datum 10.07.2018 neu gefassten Gesellschaftsvertrag der Multispace 1 KG festgelegten Beträgen.

Zum Stichtag der Übertragung der Kommanditanteile auf die Gesellschaft waren die Hotel- und Büroflächen sowie sämtliche Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage vollständig langfristig vermietet.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

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

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH vertreten durch

- Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Asset Management HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 03.09.2018)

- Laurent Rucker, Straßlach-Dingharting, Leiter Real Estate Investment HANNOVER

LEASING Investment GmbH

- Kira Weißbach, Windach, Leiterin Immobilienmanagement Markthallen München (bis 03.09.2018)

- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch

- Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge

- Michael Ruhl, München, Vorstandsvorsitzender der Sixt Leasing SE (bis 11.12.2018)

- Markus Müller, Lauf an der Pegnitz, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (ab 11.12.2018)

Pullach i. Isartal, 27.05.2019

HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH



Berytos Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Müller

Kitzing

Rucker

Sonstiger Berichtsteil

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit") für das Geschäftsjahr 2018

der HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal

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

Pullach i.Isartal, 27.05.2019

**HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
BERTOS Verwaltungsgesellschaft mbH
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH**

Menne

Müller

Rucker

Kitzing

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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



• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal zum 31.12.2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

• beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 27. Mai 2019

ACCONSIS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Herzer, Wirtschaftsprüfer
gez. Losse, Wirtschaftsprüferin

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde zum 26.06.2019 festgestellt.