



HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Pullach i.Isartal

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die "Erklärung der gesetzlichen Vertreter für das Geschäftsjahr".

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

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

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2019 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, 15. Mai 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Braun, Wirtschaftsprüferin

Dr. Stratmann, Wirtschaftsprüfer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

A. AKTIVA

		31.12.2019	31.12.2018
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen		48.010.000,00	47.530.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.650.136,24	1.925.158,94
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.674.051,89	1.722.670,24
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		326.385,01	248.787,94
5. Sonstige Vermögensgegenstände		13.904,94	3.115,74
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		38,00	38,00
		51.674.516,08	51.429.770,86
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		39.250,00	51.250,00
2. Kredite			
von Kreditinstituten		20.271.145,60	20.479.723,34
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		38.692,26	30.743,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
Andere		0,00	164.359,50
6. Eigenkapital			
Kapitalanteile der Kommanditisten			
a) Kapitalanteile beziehungsweise gezeichnetes Kapital	23.443.072,54		24.586.590,04
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.836.116,24		6.512.099,94
c) Ergebnisvortragskonto Kommanditist	1.046.239,44		-394.995,22
		31.325.428,22	30.703.694,76
		51.674.516,08	51.429.770,86

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019	2018
	EUR	EUR
1. Erträge		



Investmenttätigkeit	2019	2018
	EUR	EUR
a) Erträge aus Sachwerten	2.421.733,64	2.413.052,61
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.000,52	16.289,47
Summe der Erträge	2.427.734,16	2.429.342,08
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	246.822,26	249.340,78
b) Bewirtschaftungskosten	409.185,91	424.387,17
c) Verwaltungsvergütung	275.734,27	227.657,32
d) Verwahrstellenvergütung	18.000,00	19.500,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.165,00	20.012,50
f) Sonstige Aufwendungen	18.592,06	27.243,00
Summe der Aufwendungen	986.499,50	968.140,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.441.234,66	1.461.201,31
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.441.234,66	1.461.201,31
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	599.039,00	3.457.622,72
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-275.022,70	-275.022,70
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	324.016,30	3.182.600,02
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.765.250,96	4.643.801,33

ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

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

Amtsgericht München, HRA 104594

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Der Vorjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem KAGB erstellt.



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

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Von den Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.489.898,63 Euro entfallen auf die Büroimmobilie (Heinrich-von-Stephan-Straße 19) 2.447.396,13 Euro und auf die Hotelimmobilie 42.502,50 Euro. Bei der Büroimmobilie entfallen 8,2% (200.686,49 Euro) auf den Grund und Boden und 91,8% (2.246.709,64 Euro) auf das Gebäude. Bei der Hotelimmobilie entfallen 7,76% auf den Grund und Boden (3.298,20 Euro) und 92,24% (39.204,30 Euro) auf das Gebäude. Sie setzen sich zusammen aus Steuern und Gebühren in Höhe von 2.054.124,50 Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 435.774,13 Euro. Im Berichtszeitraum wurden 275.022,70 Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.650.136,24 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 6 Jahre 11 Monate.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den Umsatzsteuer-Erstattungsanspruch, die noch nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie die vorläufige Nebenkostenabrechnung zum 31.12.2019.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2019 (21,3 TEuro) sowie die Kosten der Verwahrstelle (18,0 TEuro).

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

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

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	EUR	(Vorjahr) EUR	(Vorjahr) EUR	(Vorjahr) EUR
Kredite				
von Kreditinstituten	20.271.145,60	262.324,13	869.947,07	19.138.874,40
	20.479.723,34	259.815,27	859.414,14	19.360.493,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.692,26	38.692,26	0,00	0,00

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
	30.743,26	30.743,26	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
b) Andere	0,00	0,00	0,00	0,00
	164.359,50	164.359,50	0,00	0,00
	20.309.837,86	301.016,39	869.947,07	19.138.874,40
	20.674.826,10	454.918,03	859.414,14	19.360.493,93

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

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

	31.12.2019
	EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	23.443.072,54
2. Ergebnisvortragskonto V	1.046.239,44
3. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.836.116,24
	31.325.428,22

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

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

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (10,9 TEuro).

V. Angaben nach § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 0,81 Prozent des wirtschaftlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2019.

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

2. Pauschalvergütungen

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

Vergütung	Empfänger	Betrag [Euro netto]
KVG-Vergütung	HANNOVER LEASING Investment GmbH	259.003,80

**3. Rückvergütungen**

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

4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

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

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

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Vermögen	51.674.516,08	51.429.770,86
Schulden	20.349.087,86	20.726.076,10
Nettoinvestmentvermögen	31.325.428,22	30.703.694,76
Wert je Anteil	12.327,26	12.082,60

Verwendungsrechnung

	2019
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.441.234,66
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.441.234,66
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Das Jahresergebnis wurde den Ergebnisvortragkonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2019
	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	30.703.694,76
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.143.517,50
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	29.560.177,26



	2019
	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.441.234,66
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	324.016,30
	1.765.250,96
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	31.325.428,22

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

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

Angaben gemäß § 300 KAGB**1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenständen**

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

2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

3. Risikoprofil des AIF

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

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

Das Risikoprofil des AIF wird im Wesentlichen bestimmt durch Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-, Kontrahenten- und operationelle 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 unabhängigen Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden 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 18.11.2019 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuchs.

5. Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6. Gesamthöhe des Leverage

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,58



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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,65

7. Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle

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

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

Büro- und Geschäftshaus:

Grundstücksgröße: 4.483 m²

Art und Lage: Büro- und Geschäftshaus in 79100 Freiburg, Heinrich-von-Stephan-Straße 21

Baujahr: August 2016

Erwerb: 31. Dezember 2016

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 7.536 m²

Verkehrswert gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: 29.940.000,00 EUR

Anschaffungsnebenkosten: 2.447.396,13 EUR

Hotelgebäude:

Grundstücksgröße: 1.460 m²

Art und Lage: Hotelgebäude in 79100 Freiburg, Heinrich-von-Stephan-Straße 19

Baujahr: August 2016

Erwerb: 31. Oktober 2017

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 5.900 m²

Verkehrswert gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: 18.070.000,00 EUR

Anschaffungsnebenkosten: 42.502,50 EUR

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019:

Büro- und Geschäftshaus:

Leerstandsquote: 4,7 % bezogen auf Fläche

Nutzungsausfallentgeltquote: 3,2 % bezogen auf Sollmiete

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 41,99 %

Restlaufzeiten der Mietverträge: 5,44 Jahre

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Ein Gutachten zum 31.12.2019 liegt vor.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Hotelgebäude:



Leerstandsquote: 0,0%

Nutzungsausfallentgeltquote: Null

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 41,99 %

Restlaufzeiten der Mietverträge: 17,42 Jahre

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Ein Gutachten zum 31.12.2019 liegt vor.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Weitere Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

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

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

•LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch

–Michael Kitting, München, Abteilungsleiter Assetmanagement, HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

–Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH

•BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch

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

–Markus Müller, Lauf an der Pegnitz, Senior Advisor (bis 28.05.2019)

Pullach im Isartal, 06. Mai 2020

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Menne

Michael Kitzing

Laurentius Rucker

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter
gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit")**



für das Geschäftsjahr 2019

der

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Pullach im 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 im Isartal, 06. Mai 2020

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Menne

Kitzing

Rucker

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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

I. Grundlagen des Unternehmens

1) Geschäftstätigkeit

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

Die beiden Anlageobjekte sind Teil der Quartiersentwicklung »Heinrich-von-Stephan Businessmeile«. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines nachhaltigen Büroquartiers mit einem Neubausvolumen von ca. 47.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) verteilt auf sieben Bauabschnitte. Im Umfeld befinden sich überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen, die durch diese Quartiersentwicklung weiter ergänzt werden. Bei der Büroimmobilie handelt es sich um ein fertiggestelltes Gebäude mit insgesamt fünf Geschossen und einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 7.536 m². Das Anlageobjekt 1 verfügt neben den geplanten Büromietflächen in den Obergeschossen im Erdgeschoss über eine Handels- / Gewerbefläche von rund 437 m² und eine Gastronomiefläche von rund 354 m² sowie im Untergeschoss neben Lager- und Technikräumen über 134 Tiefgaragenstellplätze. Bei der Hotelimmobilie handelt es sich um ein Gebäude mit sechs Obergeschossen, 130 Hotelzimmern und einer vermietbaren Fläche von rund 5.900 m².



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

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

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

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

a) Dauer

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

b) Kündigungsrechte

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

c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

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

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

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

•Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlageobjekte: über die kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte im Sinne des oben stehenden Absatzes hinausgehende Betreuung der Anlageobjekte oder Auswahl eines oder mehrerer Hausverwalter / Gebäudemanager sowie Verhandlung und Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Gebäudemanagern; laufende Geschäfte während der Betriebsphase; Geschäfte bei besonderem Anlass, z. B. Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung 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 der Anlageobjekte: Beauftragung von Maklern mit einer Vermittlung von Käufern, Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

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

d) Haftungsregelungen

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

e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

Bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem 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

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

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

III. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

1) Tätigkeit der KVG



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

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

2) Anlageziele und Anlagepolitik

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

3) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 04.07.2016 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG 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

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

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten
Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten hat Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, übernommen.
- Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement
Die HLI GmbH hat das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie seit dem 01.07.2018 an die Geiger Gebäudemanagement & Technik GmbH, Dietmannsried, ausgelagert.
- Kaufmännisches Gebäudemanagement
Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie seit dem 01.01.2017 an die STRABAG Property and Facility Services GmbH 60327 Frankfurt am Main, ausgelagert.

IV. Wirtschaftsbericht

Entwicklung der Branche

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

Die Freiburger Wirtschaft ist durch die mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die Albert-Ludwig-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informations- und Medientechnik sowie der Medizintechnik, der Umwelt- und der Biotechnologie. Mit den entstandenen Clustern Green City, HealthRegion, BioRegion, Upper Rhine Valley und MicroTEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext. Freiburgs Rolle als Ökohauptstadt Deutschlands und seine Geschichte der Alternativ- und Umweltbewegung spiegeln sich auch in der wirtschaftlichen Struktur wider: Größter Arbeitgeber ist die Universität und das Universitätsklinikum sowie die öffentliche Verwaltung mit vielen Einrichtungen auf Landesebene und darunter. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Trotz japanischer Übernahme steht keine Verlagerung oder Verkleinerung in der Diskussion. Mit dem Großverlag Haufe, einer Vielzahl von kleineren Verlagen, sowie dem Sitz der Badischen Zeitung ist Freiburg außerdem wichtiger Verlags- und Medienstandort. Mit HaufeLexware entwickeln sich am Standort Freiburg auch in dieser Branche innovative, wachstumsorientierte Unternehmen. Durch die Lage im Dreiländereck profitiert Freiburg von internationalen Effekten.

Freiburg ist ein überschaubarer und kleinteilig geprägter Büromarkt. Das Marktgeschehen ist wenig spekulativ ausgerichtet, was eine geringe Leerstandquote begünstigt. Diese lag im Berichtsjahr 2019 bei 1,2 % (2018 bei 1,4 %).

Die größte Dynamik zeigen die Teilmärkte City und Cityrand. Hier liegt die Spitzenmiete derzeit bei 16,40 Euro/m² (2018: 16,20 Euro/m²). Die Durchschnittsmiete in Citylagen hat sich gegenüber 2018 von 12,70 Euro/m² auf 12,90 Euro/m² erhöht. Im Cityrand bewegte sich die durchschnittliche Büromiete im Berichtsjahr 2019 bei 11,40 Euro/m² (2018: 11,20 Euro/m²).

(Quelle: Bulwiengesa Q1/2020)

V. Geschäftsverlauf

Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf insgesamt 2,06 Millionen Euro und liegt damit unterhalb der prognostizierten Miete in Höhe von 2,18 Millionen Euro. Hauptgrund hierfür ist die nicht vermietete Gastronomiefläche sowie eine noch fehlende Einigung mit dem Mieter Straumann in Bezug auf die Flächengröße des Mietbereiches.

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

VI. Wert des Eigenkapitals

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

	Eigenkapital	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilwert
31.12.2017	26.884.713,66 Euro	2.541,15	10.579,74 Euro
31.12.2018	30.703.694,76 Euro	2.541,15	12.082,60 Euro
31.12.2019	31.325.428,22 Euro	2.541,15	12.327,26 Euro

VII. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

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

Zum 31. Dezember 2019 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe 1,848 Mio. Euro. Nach Abzug der prognostizierten Auszahlung an die Investoren für das Geschäftsjahr 2019 errechnet sich eine Liquiditätsreserve in Höhe von 0,704 Mio. Euro und liegt damit unter der prognostizierten Liquiditätsreserve in Höhe von 0,878 Mio. Euro. Gründe hierfür sind die nicht vermietete Gastronomiefläche, höhere Instandhaltungskosten als geplant sowie die fehlende Einigung mit dem Mieter Straumann bezüglich der Mietflächen.

VIII. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beeinflussen, sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten. Zur aktuellen Situation im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Coronavirus) verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht.

IX. Risikobericht

Im ersten Quartal 2020 hat die weltweite Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Coronavirus), das die Erkrankung COVID-19 verursacht, negative Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen genommen. Dies kann möglicherweise auch zu gravierenden Belastungen der Mieter des Investments führen. Es ist nicht auszuschließen, dass daraus auch Mieteinbußen resultieren können.

Die Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung auf Grund der Corona-Krise ist dabei aktuell das Hauptrisiko der Gesellschaft.

Für den Monat April 2020 wurde die Mietzahlung eines Mieters (Rosens/Pursuit) nicht geleistet und bedeutet einen Mietausfall in Höhe von 4,4 % der Nettokaltmiete. Die Mietausfälle im Mai 2020 belaufen sich aktuell auf 43,22 % der Nettokaltmiete und betreffen die Mieter Straumann und Rosens/Pursuit. Die vom Mieter Straumann gewünschte Mietreduzierung in Höhe von 50 Prozent wurde abgelehnt. Die Verhandlungen mit den Mietern sind bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Für den Monat Juni werden weitere Ausfälle der Nettokaltmiete sowie der Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter Straumann und Rosens/Pursuit erwartet. Die Höhe des Mietausfalls/-stundung ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen nicht bekannt.

Wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Pandemie und mit dieser in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt, ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.



Aufgrund der nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie auf die Gesellschaft zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten und der Substanzerhaltung wurde von der Geschäftsführung entschieden, die für März 2020 geplante Auszahlung für das Geschäftsjahr zunächst nicht vorzunehmen.

Entsprechend der Bewertungsrichtlinie wurde für das Objekt ein Bewertungsgutachten mit Stichtag 31.12.2019 erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die derzeitigen Mietausfälle durch die Lockerungen der Pandemiemaßnahmen nicht wesentlich auf die Bewertung der Objekte auswirken. Eine nachhaltige Aussage hierüber kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

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

Die HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Investition 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 HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

- Das Adressenausfallrisiko, das in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen besteht;
- Das Marktpreisrisiko, das in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung auf Grund von unerwarteten Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;
- Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann;

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

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

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

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

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

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

X. Prognosebericht

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

Insgesamt zeigt sich ein im Wesentlichen planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve von 0,704 Mio. Euro wird die Investmentgesellschaft auch zukünftig in die Lage versetzt, z.B. unerwartet auftretende höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

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

Aufgrund der bislang schleppenden Nachfrage von Mietinteressenten für die Gastronomiefläche der Büroimmobilie wurde ein Nutzungsänderungsantrag beim zuständigen Bauamt der Stadt Freiburg auf Büronutzung gestellt. Bis zum Berichtszeitpunkt lag noch keine Genehmigung vor.

Der Mieter der Hotelimmobilie, die Foremost Hospitality HIEX GmbH („FHH GmbH“) ist einer der führenden Betreiber von Markenhotels in der Bundesrepublik Deutschland.

Die FHH GmbH und die IHG Hotels Limited (IHG) haben ihre Kooperation beendet. Die Anteile der IHG wurden zu 100% zum 28.02.2020 von der börsennotierten Whitbread Unternehmensgruppe übernommen. Ende März 2020 wurden die notwendigen Baumaßnahmen im Zuge der Umlagerung des Hotels begonnen. Das Premier Inn Hotel -Freiburg City Süd wurde trotz der aktuellen Situation am 23.03.2020 teileröffnet. Der Abschluss der Arbeiten und damit Nutzung der weiteren Räume sind für Ende Mai 2020 vorgesehen.

Das bestehende Mietvertragsverhältnis wurde durch die Übernahme der Anteile an der FHH GmbH in seinem Bestand nicht berührt.

Der Businessplan 2020 sieht für das Objekt Mieteinnahmen in Höhe von 2 Mio. Euro vor. Nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen sind in Höhe von ca. 33 TEuro netto angesetzt. Weiterhin sind im Businessplan Kosten für Umbaukosten der Gastronomiefläche in Büronutzung entsprechend Nachtragsgenehmigung sowie für Makler für die Vermietung in Höhe von insgesamt ca. 300 TEuro budgetiert.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von ca. 1 Mio. Euro erwartet. Potentielle, im Zusammenhang mit der Corona Pandemie stehende, Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung (Mietausfälle) sind aktuell noch nicht einschätzbar.



XI. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt 5.419 TEUR für ihr aus 42 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon 788 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 877 TEUR, davon entfielen 877 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 06. Mai 2020

HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Menne

Michael Kitzing

Laurentius Rucker