

---

## **HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

### **Pullach i.Isartal**

## **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020**

#### **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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzeit") für das Geschäftsjahr 2020 der HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach im Isartal".

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 2020 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, 12. Mai 2021

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Braun, Wirtschaftsprüferin*  
*Dr. Stratmann, Wirtschaftsprüfer*

**BILANZ zum 31. Dezember 2020**

**A. AKTIVA**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sachanlagen	47.100.000,00	48.010.000,00

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
2. Anschaffungsnebenkosten	1.375.113,54	1.650.136,24
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.750.312,54	1.674.051,89
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	451.289,03	326.385,01
5. Sonstige Vermögensgegenstände	358,00	13.904,94
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	110,00	38,00
	50.677.183,11	51.674.516,08
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	34.750,00	39.250,00
2. Kredite		
von Kreditinstituten	20.060.696,68	20.271.145,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.385,13	38.692,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.250,00	0,00
b) andere	37.461,49	0,00
	39.711,49	0,00
5. Eigenkapital		
Kapital der Kommanditisten		
a) Kapitalanteil	23.345.794,48	24.489.311,98
b) Nicht realisiertes Ergebnis/Verluste aus der Neubewertung	5.651.093,54	6.836.116,24
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.453.751,79	0,00
	30.450.639,81	31.325.428,22
	50.677.183,11	51.674.516,08

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.436.466,01 €	2.421.733,64 €
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.237,28 €	6.000,52 €
Summe der Erträge	2.442.703,29 €	2.427.734,16 €
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	244.951,08 €	246.822,26 €
b) Bewirtschaftungskosten	414.788,99 €	409.185,91 €
c) Verwaltungsvergütung	267.852,81 €	275.734,27 €
d) Verwahrstellenvergütung	18.000,00 €	18.000,00 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.342,02 €	18.165,00 €
f) Sonstige Aufwendungen	25.016,60 €	18.592,06 €
Summe der Aufwendungen	988.951,50 €	986.499,50 €
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.453.751,79 €	1.441.234,66 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.453.751,79 €	1.441.234,66 €
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00 €	599.039,00 €
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-910.000,00 €	0,00 €
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-275.022,70 €	-275.022,70 €
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.185.022,70 €	324.016,30 €
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	268.729,09 €	1.765.250,96 €

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2020

**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 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. Anschaffungsnebenkosten 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 1.375.113,54 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 5 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 31.12.2020.

Die Kapitalanteile der Kommanditisten wurden gegenüber dem Vorjahr verändert dargestellt. Demnach wurden im Vorjahr das Ergebnisvortragskonto gesondert dargestellt. Der Ausweis des Ergebnisvortrags aus dem Vorjahr erfolgt nun in der Bilanz unter dem Posten 5. a) Kapitalanteil.

Der Jahresabschluss wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vorjahresabschluss wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

	31.12.2020
1. Kapitalanteil der Kommanditisten	
a) Pflichteinlagekonto I	22.299.555,04

	<b>31.12.2020</b>
b) Ergebnisvortragskonto V	7.882.355,68
davon realisiertes Ergebnis	1.046.239,44
davon nicht realisiertes Ergebnis	6.836.116,24
	30.181.910,72
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.453.751,79
3. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	-1.185.022,70
	30.450.639,81

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

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

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2020 (16,7 TEuro) sowie die Kosten den Verwahrstelle (18,0 TEuro).

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

	<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>Restlaufzeit bis 1 Jahr (Vorjahr)</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)</b>	<b>Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (Vorjahr)</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Kredite</b>				
von Kreditinstituten	20.060.696,68	327.549,21	1.107.653,59	18.625.493,88
	20.271.145,60	262.324,13	869.947,07	19.138.874,40
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
aus Lieferungen und Leistungen	91.385,13	91.385,13	0,00	0,00
	38.692,26	38.692,26	0,00	0,00
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>				
andere	39.711,49	39.711,49	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	20.191.793,30	458.645,83	1.107.653,59	18.625.493,88
	20.309.837,86	301.016,39	869.947,07	19.138.874,40

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

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

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Bewertung des Assets (4,7 TEuro) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs (7,0 TEuro).

#### **V. Angaben nach § 101 Abs. 2 KAGB**

##### **1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung**

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 0,96 Prozent des wirtschaftlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2020.

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	267.851,81

## 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

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Vermögen	50.677.183,11	51.674.516,08
Schulden	20.226.543,30	20.349.087,86
Nettoinvestmentvermögen	30.450.639,81	31.325.428,22
Wert je Anteil	11.983,02	12.327,26

### Verwendungsrechnung

	2020
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.453.751,79
2. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.453.751,79

### Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2020
	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	31.325.428,22



	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.143.517,50
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00
	30.181.910,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.453.751,79
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.185.022,70
	268.729,09
II Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	30.450.639,81

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

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

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

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

**2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

**3. Risikoprofil des AIF**

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

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

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

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

**4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme**

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängigen Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden 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 18.11.2020 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: 1,66

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

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

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

### Büro- und Geschäftshaus:

Grundstücksgröße: 4.483 m<sup>2</sup>

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

Baujahr: August 2016

Erwerb: 31. Dezember 2016

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 7.536 m<sup>2</sup>

Kaufpreis gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: 25.098.720,99

Verkehrswert zum 31.12.2020: 30.900.000,00 EUR

Anschaffungsnebenkosten: 2.447.396,13 EUR

### Hotelgebäude:

Grundstücksgröße: 1.460 m<sup>2</sup>

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

Baujahr: August 2016

Erwerb: 31. Oktober 2017

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 5.900 m<sup>2</sup>

Kaufpreis gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: 15.471.255,00 EUR

Verkehrswert zum 31.12.2020: 16.200.000,00 EUR

Anschaffungsnebenkosten: 42.502,50 EUR

### Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2020:

Büro- und Geschäftshaus:



Leerstandsquote: 4,7 % bezogen auf Fläche

Nutzungsausfallentgeltquote: 3,2 % bezogen auf Sollmiete

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 42,35 %

Restlaufzeiten der Mietverträge: 4,62 Jahre

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens:

Jahresrohertrag: 1.367.631 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

#### **Hotelgebäude:**

Leerstandsquote: 0,0%

Nutzungsausfallentgeltquote: Null

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 42,35 %

Restlaufzeiten der Mietverträge: 16,42 Jahre

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens:

Jahresrohertrag: 811.200 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

#### **Weitere Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

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

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

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

Pullach im Isartal, 29. April 2021

**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 ("Bilanzeid") für das Geschäftsjahr 2020  
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, 29. April 2021

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

*LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*Menne*

*Kitzing*

*Rucker*

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

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

**I. Grundlagen des Unternehmens**



## 1) Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

- die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
- der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Geschäftsführenden Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll und erforderlich erscheinen lassen.

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

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

### a) Dauer

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

### b) Kündigungsrechte

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

### c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

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

- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der kaufmännischen Verwaltung und Vermietung der Anlageobjekte:  
kaufmännische Verwaltung der Anlageobjekte oder Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Koordinierung einer kaufmännischen Verwaltung; laufende 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 Bestellsvertrag kann sich die HLI GmbH der Dienstleistungen Dritter bedienen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist. Im Fall der Auslagerung hat die HLI GmbH sicherzustellen, dass die vertraglichen Pflichten in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten dem Dritten in gleicher Weise auferlegt werden und überwacht deren Einhaltung durch den Dritten.

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

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

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

## III. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

### 1) Tätigkeit der KVG

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

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

Die Freiburger Wirtschaft ist durch 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 Haufe- Lexware entwickeln sich am Standort Freiburg auch in dieser Branche innovative, wachstumsorientierte Unternehmen. Durch die Lage im Dreiländereck profitiert Freiburg von internationalen Effekten.

### Büromarkt

Freiburg ist ein überwiegend kleinteilig geprägter Büromarkt. Das Marktgeschehen, das wenig spekulativ ausgerichtet ist und weitestgehend von Einzelprojekten geprägt ist, wird wesentlich durch den Dienstleistungssektor sowie die Bereiche Forschung und Bildung bestimmt. Das Marktgeschehen ist wenig spekulativ ausgerichtet, was eine geringe Leerstandsquote begünstigt. Diese lag im Berichtsjahr 2020 bei 1,4 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (2019 bei 1,2 %).

Die Spitzenmiete im Teilmarkt City liegt derzeit bei 16,30 Euro/m<sup>2</sup> (2019: 16,40 Euro/m<sup>2</sup>). Die Durchschnittsmiete in Citylagen hat gegenüber 2019 in Höhe von 12,90 Euro/m<sup>2</sup> nicht verändert. Im Cityrand bewegte sich die durchschnittliche Büromiete im Berichtsjahr 2020 bei 11,30 Euro/m<sup>2</sup> (2019: 11,40 Euro/m<sup>2</sup>).

### Hotelmarkt

Aufgrund des drastischen Einbruchs des globalen Reiseverkehrs und der wiederholten temporären Schließung von Beherbergungsbetrieben in Deutschland zählen Hotels zu den Assetklassen, die am stärksten unter der Corona-Krise zu leiden hatten. Dies zeigt sich in aller Deutlichkeit auch im Investmentergebnis: Ein Transaktionsvolumen von knapp 2,2 Mrd. € stellt das schwächste Resultat seit sieben Jahren dar. Gegenüber dem starken Vorjahresergebnis steht ein Rückgang um 57 % zu Buche und auch der 10-Jahresdurchschnitt (3,2 Mrd. €) wird um knapp ein Drittel verfehlt. Gut die Hälfte des Gesamtumsatzes wurde im noch weitgehend Corona-freien ersten Quartal erzielt (1,12 Mrd.), während in den drei folgenden Quartalen nur noch 1,06 Mrd. € hinzukamen. Das normalerweise starke vierte Quartal blieb mit knapp 410 Mio. € weit hinter den Vorjahreswerten zurück. Zum Vergleich: 2019 entfielen nur 13 % des Resultats auf das erste Quartal, während das Schlussquartal gut die Hälfte des Umsatzes ausmachte. Es zeigt sich, dass sich Hotelinvestoren in der aktuellen Lage verständlicherweise in Zurückhaltung üben. Allerdings werden weiterhin überwiegend Core- und Core-plus-Objekte mit relativ hohen Bewertungen veräußert, während klassische „Fire Sales“ die Ausnahme bleiben. Zudem setzt sich der Trend fort, dass Hotels vermehrt im Rahmen von Mixed-Use-Objekten verkauft werden.

Von Januar bis Dezember 2020 wurden in Freiburg 1,13 Millionen Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten registriert, das entspricht einem Minus von 37,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Durch die Coronapandemie und dem damit verbundenen ersten und zweiten Lock-down, in denen eine Beherbergung zum Teil nur für Geschäftsreisende zulässig war, sind die Übernachtungszahlen nach dem kontinuierlichen Anstieg in den letzten 13 Jahren auf das Niveau des Jahres 2007 zurückgefallen. Um die Hotellerie und die Gastronomie in der Corona-Krise zu unterstützen und Freiburg noch stärker als attraktive Reisedestination zu präsentieren, wird die FWTM nach dem Erfolg der ersten Restart-Kampagne, die rund 71,7 Mio. Impressionen verzeichnen konnte, im Frühjahr 2021 eine zweite Restart-Kampagne starten. Auch die fortlaufende Umsetzung der Maßnahmen aus dem Tourismuskonzept, wie zum Beispiel der touristische Markenprozess, der Online-Veranstaltungskalender, die Eröffnung der neuen Themenwege und Exponate auf dem Schlossberg sowie die Erneuerung des Fußgänger-Leitsystems werden im laufenden Jahr umgesetzt. Um die räumliche Entwicklung von touristischen Beherbergungsbetrieben in Freiburg gezielt steuern zu können, wird derzeit ein Beherbergungskonzept entwickelt, das im Sommer 2021 vorgestellt werden soll.

Quellen: BNP Paribas - „At a Glance Q4 2020 - Jahresreport; Bulwiengesa 2021 - Homepage der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG

## V. Geschäftsverlauf

Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf insgesamt 2,12 Millionen Euro. Nicht umlegbare Kosten sind in Höhe von ca. 40.000 Euro entstanden. Eine Einigung mit dem Mieter Straumann bezüglich der Mietflächen konnte auch in 2020 nicht abgeschlossen werden. Für das Geschäftsjahr 2020 ist der Mieter (Rosens/Pursuit) in Höhe von insgesamt 36 TEuro inkl. Mietnebenkosten in Rückstand und bedeuten einen Ausfall von ca. 1,50 % der Gesamteinnahmen. Zusätzlich ist der Mieter für Mietnebenkostenzahlungen aus 2018 mit 9 TEuro netto im Rückstand.

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:

	<b>Eigenkapital</b>	<b>umlaufende Anteile</b>	<b>rechnerischer Anteilwert</b>
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
31.12.2020	30.450.639,81 Euro	2.541,15	11.983,02 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 weitgehend durch die vertragsgemäß erbrachten Mietzahlungen gesichert.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe 1,96 Mio. Euro. Nach Abzug der Auszahlung an die Investoren für das Geschäftsjahr 2020 im März 2021 in Höhe 1,02 Mio. Euro errechnet sich eine Liquiditätsreserve in Höhe von 0,943 Mio. Euro.

## **VIII. Nachtragsbericht**

Im Jahr 2020 sowie im Jahr 2021 bis zum Berichtszeitpunkt 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 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. Es ist aktuell nicht absehbar, wie sich der konjunkturelle Einbruch auf die Investmentgesellschaft künftig auswirken wird.

## **IX. Risikobericht**

Seit dem 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 das Geschäftsjahr 2020 ist der Mieter (Rosens/Pursuit) in Höhe von insgesamt 36 TEuro inkl. Mietnebenkosten in Rückstand und bedeuten einen Ausfall von ca. 1,50 % der Gesamteinnahmen. Zusätzlich ist der Mieter für Mietnebenkostenzahlungen aus 2018 mit 10 TEuro netto im Rückstand. Der Mieter hat staatliche Hilfe beantragt. In Abhängigkeit der Gewährung staatlicher Hilfen werden entsprechende Ratenzahlungen vereinbart. Die Verhandlungen mit den Mietern sind bis zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

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 2021 prospektierte Auszahlung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4,5 % des Eigenkapitals um 0,5 % auf 4 % zu reduzieren.

Entsprechend der Bewertungsrichtlinie wurde für das Objekt ein Bewertungsgutachten mit Stichtag 31.12.2020 erstellt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Marktwert ggü. dem Vorjahr um ca. 900 TEuro reduziert. Wesentlicher Grund ist die Bewertung des Hotels unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und der anhaltenden Maßnahmen.

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

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

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

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

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

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

## **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 - trotz der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie - ein im Wesentlichen planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve von 0,943 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. Die Nutzungsänderung wurde mit Schreiben vom 25.06.2020 genehmigt. Durch die anhaltende Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen ist die Nachfrage nach Büroflächen im Objekt sehr gering.

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 Umflagung des Hotels begonnen. Das Premier Inn Hotel -Freiburg City Süd wurde trotz der aktuellen Situation am 23.03.2020 teileröffnet. Ende Mai 2020 wurden die Arbeiten abgeschlossen und damit die Nutzung der weiteren Räume ermöglicht.

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

Der Businessplan 2021 sieht für das Objekt Mieteinnahmen in Höhe von 2,1 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 2021 wird ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von ca. 1,15 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 4.979 TEUR für ihr aus 42 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon 386 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 925 TEUR, davon entfielen 925 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 29. April 2021

**HL INVEST Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

*LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*Marcus Menne*

*Michael Kitzing*

*Laurentius Rucker*

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 16.06.2021 festgestellt.