

---

# **HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: OPTIMUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG)**

**Pullach i.Isartal**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 11.06.2021 bis zum 31.12.2021**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1) Geschäftstätigkeit**

Der AIF hat sich mit Vertrag vom 13.10.2021 mit rd. 89,896 % an der LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (Objektgesellschaft) beteiligt. Der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung des Anlageobjekts, d. h. der Büroimmobilie in 86199 Augsburg, Peter-Dörfner-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a, die langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll.

Nach dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird die Objektgesellschaft als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Investitionsprozess des AIF in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. b) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft abgeschlossen.

Bei dem Anlageobjekt handelt sich um eine gemischt genutzte Büroimmobilie. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur (u. a. Dienstleistung, Onlinehandel, Ärzte) ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Als Anlageobjekt erwirbt die LAUREA Verwaltungsgesellschaft & Co. Vermietungs KG als Objektgesellschaft die neu errichtete und im Dezember 2021 fertiggestellte Büroimmobilie. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde am 06.08.2021 abgeschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.04.2022.

### **2) Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Nr. 5 KARBV)**

Als Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH, Pullach im Isartal, (HLI GmbH) bestellt. Mit der HLI GmbH wurde am 21.12.2021 ein Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

#### **a) Dauer**

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

#### **b) Kündigungsrechte**

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



### c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

Die HLI GmbH übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts insbesondere die nachstehend aufgeführten Aufgaben, wobei die Aufzählung keine Einschränkung des gesetzlichen Auftrags an die HLI GmbH darstellt. Die Erbringung von Verwaltungsaufgaben in Verbindung mit dem Anlageobjekt richtet sich nach dem Asset Management Vertrages zwischen der HLI GmbH und der Objektgesellschaft, welcher ebenfalls am 21.12.2021 geschlossen wurde.

• Der HLI GmbH obliegt gem. Asset Management Vertrag die umfassende Verwaltung des Vermögens der Objektgesellschaft und somit insbesondere des Anlageobjekts für die Objektgesellschaft. Zu den Aufgaben der Verwaltung gehören insbesondere:

Die Erbringung der wesentlichen Verwaltungsaufgaben in Verbindung mit dem Anlageobjekt (näher konkretisiert durch § 3 Abs. (2) und (3) des Management Vertrages); Der Verkauf des Anlageobjekts für die Objektgesellschaft im Rahmen eines Asset Deals (näher konkretisiert durch § 3 Abs. (4) des Asset Management Vertrages); Die Durchführung des Liquiditätsmanagements der Objektgesellschaft gemäß den anwendbaren Anforderungen des KAGB sowie den Artikeln 46 bis 49 der Level-2-VO, inklusive Anlage freier Liquidität der Objektgesellschaft, die diese vorübergehend nicht zur Erfüllung von Verbindlichkeiten oder zur Auszahlung an ihre Gesellschafter benötigt nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

• Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Betrieb des Anlageobjekts gem. Asset Management Vertrag:

Auswahl eines oder mehrerer Hausverwalter/Gebäudemanager (Gebäudemanager) sowie Verhandlung und Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Gebäudemanagern, falls und soweit erforderlich; Steuerung und Kontrolle des/der Gebäudemanager(s), falls und soweit erforderlich; Jährliche Begehung des Anlageobjekts gemeinsam mit dem Gebäudemanager mit entsprechender Protokollierung des Zustands durch den Gebäudemanager; Beauftragung der Beratung in Sachen Betreiberverantwortung und Betriebssicherheit; Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Handwerker, Baumanager und -controller) durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung laufender Mängelbeseitigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen mit der Prüfung und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, die der Objektgesellschaft aus oder in Verbindung mit dem Anlageobjekt zustehen könnten;

Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen (z.B. Architekten, Bauunternehmen, Ingenieuren, Handwerkern, Baumanagern, Baucontroller) durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung von erforderlich werdenden Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubau- und Umbaumaßnahmen (z.B. von Mieterausbauleistungen sowie Mieterumbauten) gegebenenfalls in Abstimmung mit einem Gebäudemanager; Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit vorgenannten Personen sowie deren Überwachung).

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

### d) Haftungsregelungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet, soweit rechtlich zulässig, nicht für die Wertentwicklung oder das von der Investmentgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern und Anlegern angestrebte Anlageziel. Ansonsten haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den gesetzlichen Vorschriften.

Ansprüche gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind, soweit rechtlich zulässig, von der Investmentgesellschaft innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Entstehung des Anspruchs und Kenntniserlangung oder fahrlässiger Unkenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen, spätestens jedoch sechs Monate nach Beendigung der Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich geltend zu machen.

### 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

Der KVG-Bestellsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB abgeschlossen. Die Anlagebedingungen wurden am 23.12.2021 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seitdem sämtliche durch das KAGB vorgegebene und vertraglich vereinbarte Leistungen.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Gesellschaft Verträge über die Erstellung einer Fondskonzeption, über die Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen sowie über die Vermittlung von Eigenkapital geschlossen. In der Platzierungsphase belaufen sich die Gebühren der KVG für diese Leistungen auf insgesamt rd. 1.134 TEUR zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft ab dem Zeitpunkt der Vertriebslaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,11 %



des durchschnittlichen Nettoinventarwerts im jeweiligen Geschäftsjahr. Erfolgt die Vertriebslaubnis unterjährig, ist die Vergütung pro rata zu berechnen, wobei der Monat, in den die Erteilung der Vertriebslaubnis fällt, bei der Berechnung mitzuberechnen ist. Anleger können der Gesellschaft bis zum 01.06.2023 beitreten (sog. Platzierungsphase).

## II. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

### 1) Tätigkeit der KVG

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

Mit Bestellsvertrag vom 21.12.2021 wurde die HLI GmbH als KVG der Investmentgesellschaft bestellt. Die HLI GmbH übernimmt die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Als solche obliegen ihr die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die KVG übernimmt ferner die im Bestellsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie).

### 2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik zur Erreichung der Ziele ergeben sich für die HL Augsburg Offices 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.

Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie - zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft - in der Veräußerung der Immobilie „Augsburg Offices“ in 86199 Augsburg, Peter-Dörfner-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a. Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft erworben, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie von mindestens zehn Jahren angestrebt.

### 3) Auslagerungen

#### a) Gruppeninterne Auslagerungen

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

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT-Organisation
- Übernahme der Investorenbetreuung
- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

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

- Bestellung eines externen 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.

- Kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement

### **Die HLI GmbH hat das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement jeweils mit Wirkung zum 01.04.2022 wie folgt ausgelagert:**

- Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement: Geiger Gebäudemanagement & Technik GmbH

- Kaufmännisches Gebäudemanagement: CAPERA Immobilien Service GmbH

## III. Wirtschaftsbericht



## 1) Entwicklung der Branche

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Augsburg

Augsburg ist nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt liegt zwischen Stuttgart und München direkt an der A8 und ist Haltepunkt für mehrere ICE-Linien. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen befinden sich in München und Memmingen. Augsburg gehört zur Metropolregion München und verfügt als wichtiger Bildungsstandort über ein Universitätsklinikum.

Augsburgs Stadtkern hat viele historische Gebäude, welche unter anderem an die Zeit der Fugger erinnern und die Stadt touristisch attraktiv machen. Als ursprüngliche Hochburg der Textilindustrie und ehemals wichtiger Militärstandort wird Augsburg und sein Grundstücksmarkt von der Umwidmung alter Industrieareale (z.B. Textilviertel, Kammgarnspinnerei, Hasenbräu Areal) und ehemaliger Militärareale (z.B. Reese Kaserne, Sheridan Kaserne) bis heute geprägt. Die Stadt durchläuft außerdem derzeit mehrere städtebauliche und verkehrspolitische Projekte, welche unter dem Namen "Projekt Augsburg City" zusammengefasst werden. Darunter fällt auch Sanierung des Hauptbahnhofs mit der Einführung einer neuen Straßenbahnlinie.

Während Augsburg bis 2010 noch ein durchschnittliches, mit den übrigen C-Städten vergleichbares Einwohnerwachstum vorzuweisen hatte, ist die Wachstumsrate seit 2011 überdurchschnittlich. Auch im überregionalen Vergleich und im Vergleich mit ausgewählten Städten (Ingolstadt, Ulm, Nürnberg) fällt der relative Einwohnerzuwachs in Augsburg hoch aus. Ausschlaggebend für die positive Einwohnerentwicklung sind seit vielen Jahren und seit 2011 zunehmend Wanderungsgewinne, der natürliche Bevölkerungssaldo fällt dagegen seit geraumer Zeit negativ aus. Augsburg wird in den kommenden Jahren nach der aktuellen Einwohnerprognose und im überregionalen Vergleich sowie im Vergleich mit den anderen C-Städten auch weiter überdurchschnittlich an Bevölkerung gewinnen. Im Landesvergleich weist Augsburg als Universitätsstadt einen höheren Anteil von Ein- und Zwei-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 30 Jahren auf. Im Vergleich zum WS 2019/20 (rd. 26.500 Studierende) nahm die Anzahl an Studierenden zum WS 2020/2021 um 2,3 % auf rd. 27.100 zu. Mit der Fertigstellung der medizinischen Fakultät der Universität Augsburg, die in der Endausbaustufe (ca. 10 Jahre) allein 1.500 neue Studierende für die Medizinische Fakultät bringt, ist langfristig mit steigenden Studierendenzahlen zu rechnen. Dazu kommen 100 Professoren und 400 wissenschaftliche Mitarbeiter. Zusätzlich werden Tausende Beschäftigte im Gesundheitssektor erwartet.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Augsburg zeigte in der Vergangenheit eine konstant positive Entwicklung, die aber im bundesweiten sowie regionalen Vergleich noch als moderat einzustufen war. Durch die Corona-Pandemie erhielt dieser Trend einen Dämpfer und Augsburg musste leichte Rückgänge verbuchen. Zuletzt stieg die Arbeitslosenquote - u.a. bedingt durch Stellenabbau bei Unternehmen wie Fujitsu oder dem Automobilzulieferer Wafa - wieder an. Diese Entwicklung wird in Teilen durch die Corona-Pandemie verstärkt. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote jedoch weiterhin unterhalb des Durchschnittsniveaus der C-Städte. Trotz des laufenden wirtschaftlichen Wandels in der Stadt und einem hohen Anteil des Dienstleistungsgewerbes an der Bruttowertschöpfung des Standortes liegt die Bürobeschäftigtenquote in Augsburg unter dem Mittel der C-Städte. Die Stadt ist heute noch deutlich vom verarbeitenden Gewerbe geprägt, darunter traditionelle Unternehmen wie MAN und Kuka.

Bei diesen Unternehmen sind jedoch wirtschaftliche Umstrukturierungen absehbar. Die Stadt selbst positioniert sich mittlerweile aber auch gezielt mit den inhaltlichen Schwerpunkten Umwelt (Augsburg ist Hauptstandort des Bayerischen Landesamtes für Umwelt), Mechatronik, Leichtbau/Faserverbundstoffe, und Luft- und Raumfahrt. Neben dem verarbeitenden Gewerbe sind in Augsburg die Branchenzweige Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber.

### Marktanalyse zu Büroimmobilien in Augsburg

Der Augsburger Büromarkt zeigt in der jüngeren Vergangenheit eine Dynamisierung des Marktgeschehens. Die Fuggerstadt positioniert sich als interessanter Standort für Eigennutzer und Unternehmen aus dem High-Tech-Bereich und wirbt mit der großen Flächenverfügbarkeit, die sich aus der Umstrukturierung verschiedener Kasernenareale, aber auch aus Neubauprojekten am Stadtrand oder dem Freiwerden von Flächen in bestehenden Unternehmensansiedlungen ergibt. Mit dem Projekt Augsburg Innovationspark befindet sich ein großflächiges Entwicklungsareal mit ca. 66 Hektar südlich des Augsburger Zentrums unmittelbar an der Bundesstraße 17. Das Projekt wurde von der Stadt Augsburg und dem Freistaat Bayern zur Stärkung des Standortes Augsburg im Bereich Hochtechnologie, zur Schaffung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität sowie zur Sicherung einer wirksamen Vernetzung zwischen Universität, Forschungseinrichtungen und Unternehmen ins Leben gerufen. Im Fokus stehen dabei die Zukunftstechnologien wie Faserverbund, Mechatronik und Automation, IT und Umwelt, Industrie 4.0, etc. Mit dem Multifunktionsgebäude Q40 und dem Büroobjekt Weitblick 1.7 wurden die ersten privatwirtschaftlichen Projekte umgesetzt. Weitere Projekte stehen in den Startlöchern, können sich aber aufgrund der Corona-Pandemie etwas nach hinten verschieben.

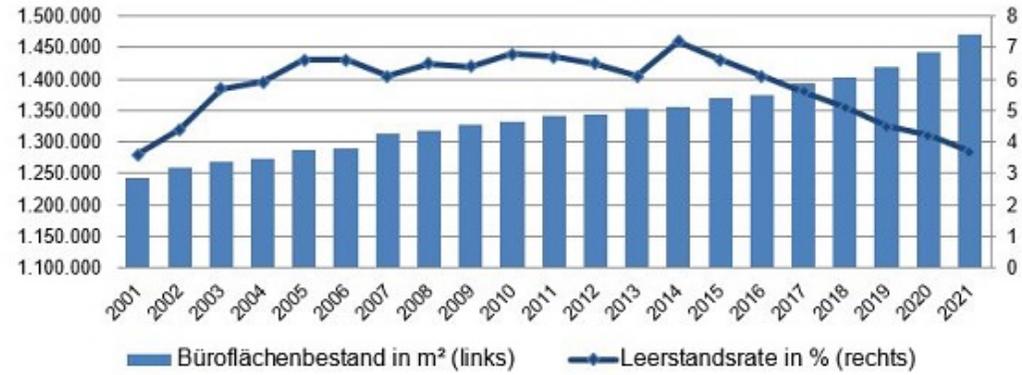
Die gute Nachfragesituation verbunden mit einer moderaten, zuletzt jedoch zunehmenden Neubautätigkeit führte standortunabhängig zu steigenden Mieten. Die Augsburger Spitzenmiete liegt mittlerweile bei über 16 Euro/qm MFG und damit über dem Mittel der C-Städte. Erzielt wird sie in Augsburger Bürozentren wie dem Augsburg Innovationspark, dem Sheridan Park oder dem Siemens Technologiepark. In den übrigen Lagen orientieren sich die Mieten am durchschnittlichen Preisniveau der C-Städte.

Der Flächenneuzugang kann durch einzelne Projekte deutlich nach oben ausschlagen, insbesondere wenn großvolumige Eigennutzungen (bspw. durch KUKA im Jahr 2015) realisiert werden. In der Regel wird der Augsburger Büromarkt bedarfsorientiert weiterentwickelt. Der Büroflächenleerstand hat sich nach einem deutlichen Anstieg im Jahr 2014 sukzessive verringert und befindet sich mittlerweile im Bereich einer gesunden Angebotsreserve.

In der im Vergleich zum Durchschnitt der C-Städte niedrigen Bürobeschäftigtenquote spiegelt sich die noch stark industriell geprägte Wirtschaftsstruktur Augsburgs wider. Die durch die Corona-Pandemie ausgelöste Rezession zeigt sich in erster Linie in etwas nachlassender Flächennachfrage, die aber typisch für Krisenzeiten ist. Insgesamt präsentiert sich der Augsburger Büromarkt auch im Pandemieumfeld robust, was sich in weitgehend stabilen Rahmenkennziffern widerspiegelt.



Entwicklung des Flächenbestandes und Leerstandsrate von Büroflächen in Augsburg



Entwicklung der Spitzenbüromieten (nach Lage) in Augsburg



Quellen: Marktüberblick Augsburg - Bulwiengesa 2022; Rohdaten Augsburg - Bulwiengesa 2022

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 verlief planmäßig. Die Mieteinnahmen werden erst nach Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie durch die Objektgesellschaft vereinnahmt. Aussagen zu Einnahmen bzw. Ausgaben können daher für das Jahr 2021 nicht getroffen werden.

3) Wert des Eigenkapitals

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

|            | Wert d. Eigenkapitals | angebotene Anteile <sup>1)</sup> | rechnerischer Anteilwert <sup>1)</sup> |
|------------|-----------------------|----------------------------------|--|
| 31.12.2021 | -584.928,21 Euro      | 0,11 2)                          | - Euro                                 |

1) Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 auf das KAGB umgestellt.

2) Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals i.H.v. 24.550.000 Euro und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro je Anteil maximal 2.455,11 Anteile.

4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wird im Wesentlichen durch das Mietobjekt (Erträge aus Sachwerten) und dessen Refinanzierung (Zins- und Tilgungsaufwendungen) bestimmt.

Nachdem der Übergang von Nutzen und Lasten prognosegemäß erst nach dem 31.12.2021 erfolgt, konnte die Objektgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 keine Mieten vereinnahmen. Zudem waren weder Zins- noch Tilgungsaufwendungen der langfristigen Fremdfinanzierung fällig.



Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe von -585 TEuro. Die negative Reserve wird im Laufe der Platzierung ausgeglichen werden.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres entspricht dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres und beläuft sich auf TEUR -586. Dieses resultiert im Wesentlichen aus Platzierungsgarantie-, Konzeptions- sowie Prospekterstellungsgebühren.

## IV. Risikobericht

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

Die HL Augsburg Offices KG ist durch ihre Investition verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der künftig mittelbar gehaltenen Immobilie gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken - einzeln oder kumulativ - können die Wertentwicklung der HL Augsburg Offices KG und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

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

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

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

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

Die HLI GmbH verfügt für die HL Augsburg Offices 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 Augsburg Offices KG gewährleisten.

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

Zinsänderungsrisiken bestehen in der HL Augsburg Offices KG nicht. Die Zinssätze des Bankdarlehens der LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG sind bis zum Jahr 2032 abgesichert.

## V. Nachtragsbericht

Im Jahr 2021 und auch im Jahr 2022 hat, bis zum Berichtszeitpunkt, die weltweite Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Coronavirus) negative Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Entwicklungen genommen. Es ist nicht auszuschließen, dass auch der russische Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 und die daran anschließenden Sanktionsmaßnahmen deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft im Jahr 2022 haben könnten. Insbesondere die eigentlich erwartete Erholung der Weltwirtschaft von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie könnte sich ggf. deutlich verzögern. Trotz der vergleichsweise geringen Wirtschaftsleistung Russlands ist die Weltwirtschaft und insbesondere auch die europäische Wirtschaft abhängig von russischen Rohstoffen. So sind Europa und speziell Deutschland derzeit noch extrem auf Lieferungen von russischem Erdgas angewiesen. Die weitere konjunkturelle Entwicklung in Europa und insbesondere Deutschland dürfte somit auch von der weiteren Entwicklung des Konfliktes in der Ukraine abhängen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aus dieser Entwicklung auch negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft bzw. deren Mieter ergeben könnten.

## VI. Prognosebericht

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

Der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie erfolgte zum 01.04.2022. Ab diesem Zeitpunkt wird für das Jahr 2022 einnahmen- und ausgabenseitig von einem prognosegemäßen Verlauf ausgegangen. Gemäß aktualisiertem Verkaufsprospekt vom 01.04.2022 wird bei Vollvermietung mit Nettomieteinnahmen in Höhe von insgesamt rund 1,64 Mio. EUR gerechnet.

## VII. Vergütungen



Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im Geschäftsjahr 2021 hat die KVG insgesamt 5.092 TEUR für ihr aus 42 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon 601 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 891 TEUR, davon entfielen 891 TEUR auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 16. Mai 2022

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
OPTIMUS Verwaltungsgesellschaft mbH  
MITHRAS Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Menne

gez. Schlapka

gez. Rucker

## Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Rumpfwirtschaftsjahr)

### A. AKTIVA

|   | 31.12.2021<br>EUR | 11.06.2021<br>EUR |
|---|-------------------|-------------------|
| Investmentanlagevermögen  |                   |                   |
| 1. Barmittel und Barmitteläquivalente   |                   |                   |
| Täglich verfügbare Bankguthaben   | 263,80            | 0,00              |
| 2. Forderungen  |                   |                   |
| Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen   | 0,00              | 11.000,00         |
| 3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil und Entnahmen der Kommanditisten | 584.928,21        | 0,00              |
|   | 585.192,01        | 11.000,00         |

### B. PASSIVA

|  | 31.12.2021<br>EUR | 11.06.2021<br>EUR |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Rückstellungen  | 12.138,00         | 0,00              |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 573.054,01        | 0,00              |
| 3. Eigenkapital  |                   |                   |
| a) Kapitalanteile der Kommanditisten   | 1.548,67          | 11.000,00         |
| b) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres   | -586.476,88       | 0,00              |
| c) nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil                                   | 584.928,21        |                   |



|  | 31.12.2021<br>EUR | 11.06.2021<br>EUR |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 0,00              | 11.000,00         |
|  | 585.192,01        | 11.000,00         |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 11. Juni bis 31. Dezember 2021

| Investmenttätigkeit                          | Rumpfwirtschaftsjahr | 11.06.2021<br>EUR |
|--|----------------------|-------------------|
|  | 31.12.2021<br>EUR    |                   |
| 1. Aufwendungen                              |                      |                   |
| a) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten     | 13.071,27            | 0,00              |
| b) Sonstige Aufwendungen                     | 573.405,61           | 0,00              |
| Summe der Aufwendungen                       | 586.476,88           | 0,00              |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag                  | -586.476,88          | 0,00              |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -586.476,88          | 0,00              |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres              | -586.476,88          | 0,00              |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Hinsichtlich ihrer Größenmerkmale und unter Berücksichtigung von § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 264a HGB.

Die Bilanz wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

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



Die Gesellschaft wurde zum 11.06.2021 gegründet.

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist eine formelle Überschuldung in Höhe von Euro 584.928,21 aus. Durch eine jederzeit mögliche Kapitalerhöhung im Rahmen der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie der Delta Vermietungsgesellschaft mbH ist eine materielle Überschuldung nicht gegeben. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

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

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

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

## III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Rückstellungen betreffen die Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2021.

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

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

|   | Stand<br>31.12.2021         | Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr  | Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren | Restlaufzeit<br>mehr als<br>5 Jahre |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|
|   | EUR                         | (Vorjahr)<br>EUR            | (Vorjahr)<br>EUR                           | (Vorjahr)<br>EUR                    |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> |                             |                             |  |                                     |
| Aus anderen Lieferungen und Leistungen                  | 573.054,01<br>(0,00)        | 573.054,01<br>(0,00)        | 0,00<br>(0,00)                             | 0,00<br>(0,00)                      |
|   | <b>573.054,01</b><br>(0,00) | <b>573.054,01</b><br>(0,00) | <b>0,00</b><br>(0,00)                      | <b>0,00</b><br>(0,00)               |

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



|   | 31.12.2021         |
|---|--------------------|
|   | EUR                |
| 1. Pflichteinlagekonto/Hafteinlage (Kapitalkonto I) | 1.100,00           |
| 2. Pflichteinlage (Verrechnungskonto III)           | 0,00               |
| 3. Verlustvortragskonto IV                          | -586.028,21        |
| <i>davon: nicht realisiertes Ergebnis</i>           | <i>0,00</i>        |
|   | <b>-584.928,21</b> |

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag Euro 1.100.

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

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Initialkosten (572,8 TEuro).

#### V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

##### 1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2021 beträgt -11,93 % Prozent des Nettoinventarwerts zum 31.12.2021. Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Zum 31.12.2021 wurde erstmalig der Nettoinventarwert ermittelt. Demnach konnte für die Berechnung der Gesamtkostenquote nicht der durchschnittliche Nettoinventarwert herangezogen werden. Da sich der AIF per 31.12.2021 in der Platzierungsphase befand, weicht die Quote entsprechend stark von dem in den „Wesentlichen Anlegerinformationen“ prognostizierten Wert (1,24 %) ab.

Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr nicht bezahlt.

##### 2. Pauschalvergütungen

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

Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen wurden als Verbindlichkeiten in der Bilanz erfasst:



| Vergütung                                 | Empfänger                         | EUR        |
|---|-----------------------------------|------------|
| Vergütung Fondkonzeption                  | HANNOVER LEASING Investment GmbH  | 238.000,00 |
| Vergütung Platzierungsgarantie            | Delta Vermietungsgesellschaft mbH | 245.500,00 |
| Vergütung für Erstellung Verkaufsprospekt | HANNOVER LEASING Investment GmbH  | 89.250,00  |

3. Rückvergütungen

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

4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

## VI. Nachtragsbericht

Die Nachtragsberichterstattung über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres erfolgte im Lagebericht. Auf die dort gemachten Ausführungen wird verwiesen.

## VII. Sonstige Pflichtangaben

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

Wirksame Beitritte durch Investoren erfolgten erst am 01.02.2022. Somit ist eine Angabe zur Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile nicht erforderlich.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens



|                                 | 31.12.2021         |
|---------------------------------|--------------------|
|                                 | EUR                |
| Vermögen                        | 283,80             |
| Schulden                        | 585.192,01         |
| <b>Nettoinvestmentsvermögen</b> | <b>-584.928,21</b> |

Verwendungsrechnung

|  | 2021        |
|--|-------------|
|  | EUR         |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -586.476,88 |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten    | 586.476,88  |
| <b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>         | <b>0,00</b> |

Das Jahresergebnis wurde dem Ergebnisvortragskonten der Gesellschafter belastet.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten



|   | 2021<br>EUR        |
|---|--------------------|
| <b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>        | <b>0,00</b>        |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr  | 0,00               |
| 2. Zwischenentnahmen  | 0,00               |
| 3. Mittelzufluss (netto)  |                    |
| a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten                         | 11.100,00          |
| b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten                      | 9.551,33           |
|   | 1.548,67           |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -586.476,88        |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | 0,00               |
|   | -586.476,88        |
| <b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>         | <b>-584.928,21</b> |

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

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

Angaben gemäß § 300 KAGB

1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

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

2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

3. Risikoprofil des AIF

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

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



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

#### 4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

Das Risikocontrolling erfolgt durch von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängige Abteilungen auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Das Risikocontrolling umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Kredit-, Liquiditäts-, Gegenpartei-/Kontrahenten- und operationellen Risiken als auch die Überwachung des Leverage. Es werden angemessene regelmäßige Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die Gesellschaft für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes Limitsystem ein.

Zum 15.09.2021 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

Nicht zutreffend; Fonds befindet sich weniger als 18 Monate im Vertrieb.

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB

Die Gesellschaft hat sich mit Vertrag vom 13.10.2021 zu 89,896% an der LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG beteiligt. Die nicht eingeforderte Pflichteinlage beträgt Euro 22.978.577,00.

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

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 sind keine wesentlichen Änderungen der nach § 307 Abs. 1 oder Abs. 2 Satz 1 und § 308 Abs. 4 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen eingetreten.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

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

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- OPTIMUS Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
- Bernd Schlapka, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge (ab 16.02.2021)
- Stephan Wonneberger, München, Leiter Finanzierung HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (vom 16.02.2021 bis 10.06.2021)
- Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH (ab 10.06.2021)
- MITHRAS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
- Bernd Schlapka, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge

• Marcus Menne, Dachau, Unternehmer

Pullach i. Isartal, 16. Mai 2022

**HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**OPTIMUS Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**MITHRAS Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Menne*

*gez. Schlapka*

*gez. Rucker*

## **Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzzeit") für das Geschäftsjahr 2021**

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

Pullach i. Isartal, 16. Mai 2022

**HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**OPTIMUS Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**MITHRAS Verwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Menne*

*gez. Schlapka*

*gez. Rucker*

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 und 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 gemäß § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen 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 Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unserer bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2021 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.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Wiedergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Bei der Druckversion des Prüfungsberichts handelt es sich um eine Kopie des digitalen Originals.

Augsburg, 24. Mai 2022

**SONNTAG GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Dr. Burkhardt-Böck, Wirtschaftsprüferin*

*gez. Layher, Wirtschaftsprüfer*

## **Angaben zur Feststellung**

Der Jahresabschluss wurde am 22. Juni 2022 festgestellt.