

HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Pullach

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz zum 31.12.2021

Investmentanlagevermögen	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. AKTIVA		
1. Beteiligungen	42.705.738,31	37.058.088,88
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	326.589,21	544.475,66
	43.032.327,52	37.602.564,54
B. PASSIVA		
1. Rückstellungen	58.062,51	35.297,40
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011,50	44.891,94
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	5.500,00	5.833,33
b) Andere	981.517,74	1.155.133,71
	987.017,74	1.160.967,04
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	27.262.710,79	28.598.230,04
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	14.880.752,94	7.909.549,87
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-157.227,96	-146.371,75
	41.986.235,77	36.361.408,16
	43.032.327,52	37.602.564,54

Gewinn- und Verlustrechnung



Investmenttätigkeit	2021 EUR	2020 EUR
1. Erträge		
sonstige betriebliche Erträge	1.249,70	4.426,80
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	93.233,70	79.722,85
b) Verwahrstellenvergütung	21.479,50	20.880,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	24.183,42	24.449,02
d) Sonstige Aufwendungen	19.581,04	25.746,68
Summe der Aufwendungen	158.477,66	150.798,55
3. Ordentlicher Nettoertrag	-157.227,96	-146.371,75
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-157.227,96	-146.371,75
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	7.000.577,98	4.368.287,48
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-29.374,91	-29.374,88
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	6.971.203,07	4.338.912,60
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.813.975,11	4.192.540,85

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal

Amtsgericht München, HRA 90594

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 und Co. im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 264a HGB.

Die Darstellung des Eigenkapitals wurde im Geschäftsjahr dahingehend geändert, dass das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres separat ausgewiesen wird. Im Vorjahr war dies unter der Position „Kapitalanteil der Kommanditisten“ enthalten. Die Vorjahresdarstellung wurde entsprechend angepasst.

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)

Das Finanzanlagevermögen beinhaltet die Beteiligung zu 89,9% an der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG. Die Vermögensgegenstände werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Beteiligung wird gemäß den Regelungen des § 31 Abs. 3 KARBV von einem externen Bewerter ermittelt.

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

Die Beteiligung wurde mit dem Verkehrswert angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2021 (TEUR 29,9) sowie Verwahrstellenvergütung für 2021 (TEUR 21,4).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die teilweise Bezahlung des Kaufpreises der Beteiligung durch die HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (TEUR 981,5).

Unter den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung werden die Wertanpassung der Beteiligung an den Verkehrswert zum Bilanzstichtag und die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen.

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

	Stand 31.12.2021 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr Vorjahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren Vorjahr EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.011,50	1.011,50	0,00	0,00
	44.891,94	44.891,94	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	5.500,00	5.500,00	0,00	0,00
	5.833,33	5.833,33	0,00	0,00
b) Andere	981.517,74	981.517,74	0,00	0,00
	1.155.133,71	1.155.133,71	0,00	0,00
	988.029,24	988.029,24	0,00	0,00
	1.205.858,98	1.205.858,98	0,00	0,00

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

	31.12.2021
	EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	28.876.596,68
2. Verrechnungskonto III (Entnahmen)	0,00
3. Ergebnisvortragskonto V	13.109.639,09
davon: nicht realisiertes Ergebnis	14.880.752,94
	41.986.235,77

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 301,10.

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

Die Sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Beteiligungsbewertung (TEUR 5,8), die Vergütung für die Geschäftsführung (TEUR 2,8), die Treuhandgeschäftsbesorgung (TEUR 3,4) und die Komplementärvergütung (TEUR 2,8).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 0,60 Prozent des Nettoinventarwerts zum 31.12.2021.

Die Definition der Gesamtkostenquote umfasst die von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen sowie die anfallenden Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft (ohne Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten). Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 7 der Anlagebedingungen enthalten.

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

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine variablen Vergütungen gezahlt.

Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB wurden durch die Gesellschaft an die KVG bzw. Dritte gezahlt:

Vergütung	Empfänger	Betrag
		€
KVG Vergütung	Hannover Leasing Investment GmbH	86.540,16

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

Vergütung	Empfänger	Betrag
		€
KVG Vergütung	Hannover Leasing Investment GmbH	6.693,54
Aufwand Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH	21.420,00

3. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

4. Rückvergütungen

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

5. Ausgabeaufschläge

Im Berichtsjahr wurden keine Ausgabeaufschläge in Form von Agiozahlungen erhoben.

6. Angaben nach § 134c IV AktG

Der Vermögensverwalter handelt nicht im Auftrag eines institutionellen Anlegers.

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 100.000 Euro 301,05 Anteile.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Vermögen	43.032.327,52	37.602.564,54
Schulden	1.046.091,75	1.241.156,38
Nettoinvestmentvermögen	41.986.235,77	36.361.408,16
Wert je Anteil	139.465,99	120.781,96

Verwendungsrechnung (gem. § 24 I KARBV)

	2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-157.227,96
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	157.227,96
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0

Das Jahresergebnis wurde den Ergebnisvortragskonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (gem. § 24 II KARBV)

	2021 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	36.361.408,16
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.189.147,50



	2021
	EUR
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	35.172.260,66
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-157.227,96
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.971.203,07
	6.813.975,11
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	41.986.235,77

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 nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB. Das ist nach § 262 II KAGB zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 262 II Nr 1 und Nr. 2 KAGB erfüllt sind, was vorliegend der Fall ist. Neben der Immobilie gibt es jedoch keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern könnten. Darüber hinaus bestehen Gesellschafterrisiken, die nicht im Rahmen eines Risikomanagementsystems abgebildet werden können.

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

4. Eingesetzte Risikomanagementsysteme

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

Zum 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.



Die Gesellschaft hat kein Bankdarlehen aufgenommen.

6. Gesamthöhe des Leverage

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Brutto-Methode: 1,58 (unter Berücksichtigung des Darlehens auf Ebene der Objektgesellschaft mit 89,9 Prozent).

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode: 1,59 (unter Berücksichtigung des Darlehens auf Ebene der Objektgesellschaft mit 89,9 Prozent).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr kein – auch nicht mittelbar – Bankdarlehen aufgenommen.

7. Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle

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

Angaben zu den Vermögensgegenständen (§ 25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV; § 148 Abs. 2 KAGB i. V. m. § 158 KAGB)

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 89,90 % an der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG beteiligt. Die beiden Altkommanditisten Stephan Kölbl und Dr. Marcus Kruse bleiben weiterhin mit insgesamt 10,1 % an der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG beteiligt. Den Vertrag über den Kauf und die Abtretung der Kommanditanteile hat die Gesellschaft mit der KK31 GmbH & Co. KG als Verkäuferin am 08.11.2018 geschlossen. Nach Vorliegen der Vollzugs Voraussetzungen wurde der Kaufpreis abzüglich von Einbehalten für die Kommanditanteile am 18.10.2019 (Vollzugsstichtag) bezahlt. Der endgültige Kaufpreis für die Kommanditanteile beträgt rund 6,3 Mio. Euro. Im Berichtsjahr wurden die restlichen Einbehalte ausgekehrt.

Die von der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG errichtete Büroimmobilie in der Moskauer Straße 18 in 40227 Düsseldorf mit einer Grundstücksgröße von rund 3.435 qm wurde im Oktober 2019 fertiggestellt. Das 7-geschossige Gebäude verfügt über rund 12.145 m² Gesamtmietfläche, unterteilt in Büro- und Archivflächen sowie 173 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze. Durch die Aufteilung in maximal 400 m² große Nutzungseinheiten ist eine flexible Aufteilung der Büroeinheiten möglich. Die Büroimmobilie liegt zentral im Teilmarkt City Ost am Internationalen Handelszentrum, welches direkt an die Düsseldorfer Stadtmitte grenzt.

Die Büroimmobilie ist vollständig an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung, für die Dauer von 15 Jahren vermietet und soll am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden.

Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 30.09.2019. Die Mietlaufzeit von 15 Jahren hat somit am 01.10.2019 begonnen und endet am 30.09.2034 ohne Verlängerungsoption.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 41.986 aus. Als Wert der Beteiligung wurde zum Bilanzstichtag der Verkehrswert der Beteiligung in Höhe von TEUR 42.477 angesetzt.

Der Verkehrswert der Immobilie beträgt zum 31.12.2021 TEUR 66.500.

Angabe nach Art. 7 der EU-Verordnung 2020/852 (TaxonomieVO)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

VII. Nachtragsbericht

Im Hinblick auf die Corona-Krise ist für die Gesellschaft wie in den Vorjahren keine maßgebliche Auswirkung zu erwarten. Die Büroimmobilie in Düsseldorf als Anlageobjekt ist zu 100 % an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen - eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung - für die Dauer von 15 Jahren fest vermietet. Vor diesem Hintergrund gehen wir derzeit von keinen Einnahmeeinbußen aufgrund der aktuellen Corona-Krise aus. Die Mieteinnahmen werden weiterhin planmäßig vereinnahmt.

Es ist nicht auszuschließen, dass 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.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.



Persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist die LIBANUS 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 des persönlich haftenden Gesellschafters bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
- Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH
- Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführender Kommanditist), vertreten durch
- Ridha Dali, Brunthal, Leiter Konzernrechnungswesen/Konsolidierung HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Sebastian Hartrott, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt

Pullach i. Isartal, 30. Mai 2022

HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH
DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Steixner

gez. Rucker

gez. Dali

gez. Hartrott

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach im Isartal

I. Grundlagen des Unternehmens

1) Geschäftstätigkeit

Die HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 8.11.2018 einen Anteil von 89,9 % an der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG erworben. Der Kauf und die Übertragung der Kommanditanteile erfolgten mit wirtschaftlicher Wirkung zum 18.10.2019.

Die von der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG errichtete Büroimmobilie in der Moskauer Straße 18 in 40227 Düsseldorf mit einer Grundstücksgröße von rund 3.435 m² wurde im Oktober 2019 fertiggestellt. Das 7-geschossige Bürogebäude verfügt über rund 12.145 m² Gesamtmietfläche, unterteilt in 10.278 m² Bürofläche und 1.867 m² Archivfläche sowie 173 Tiefgaragen- und 7 Außenstellplätze. Durch die Aufteilung in maximal 400 m² große Nutzungseinheiten ist eine flexible Aufteilung der Büroeinheiten möglich. Die Büroimmobilie liegt zentral im Teilmarkt City Ost am Internationalen Handelszentrum, welches direkt an die Düsseldorfer Stadtmitte grenzt.



Die Büroimmobilie ist vollständig an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung, für die Dauer von 15 Jahren vermietet. Die Übergabe der Mietflächen erfolgte am 30.09.2019. Mit Ablauf der Grundlaufzeit der Gesellschaft per 31.10.2032 soll die Büroimmobilie planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde mit Datum vom 01.12.2018 auf die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) umgestellt. Die Gesellschaft hat mit Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 30.10.2018 die Genehmigung für die Auswahl der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle sowie die Genehmigung zur Verwendung der Anlagebedingungen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF erhalten. Mit Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 14.01.2019 wurde die Genehmigung zur Verwendung der geänderten Anlagebedingungen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF erteilt.

Die Gesellschaft hat mit Schreiben der BaFin vom 14.02.2019 die Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF erhalten.

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

Als Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH („HLI GmbH“) bestellt. Zwischen der Gesellschaft, der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG und der HLI GmbH wurde am 10.12.2018 ein KVG-Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

a) Dauer

Der KVG-Bestellungsvertrag beginnt aufschiebend bedingt durch die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB und 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. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten.

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 vermietenseitige 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 bzw. nach Auffassung der BaFin zugewiesenen Aufgaben, sofern insoweit kein gesonderter Vertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der HLI GmbH besteht. Die HLI GmbH übernimmt weiterhin Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

d) Haftungsregelungen

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

e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

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

f) Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Die Anlagebedingungen wurden am 14.01.2019 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seit ihrer Bestellung sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.



Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Gesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigenkapitalvermittlung geschlossen. Die Gebühren der HLI GmbH aus den vorgenannten Verträgen belaufen auf insgesamt rund 2,06 Mio. Euro (zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer).

Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die HLI GmbH von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,45 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von nicht mehr als 12 Monaten ab Auflegung des Investmentvermögens wurde eine feste Mindestvergütung vereinbart. Diese beträgt insgesamt TEUR 110 p.a. zuzüglich Umsatzsteuer.

II. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

1) Tätigkeit der KVG

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

Mit Bestellsvertrag vom 10.12.2018 wurde die HLI GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der HL Invest Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 die Beteiligung an einer Objektgesellschaft, der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, welche das Anlageobjekt langfristig halten und bewirtschaften wird, vorgesehen. Nach der Haltephase von mindestens 13 Jahren soll das Anlageobjekt oder die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert werden.

3) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen

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

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

b) 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 und technische Gebäudemanagement mit Wirkung zum 01.10.2019 an KÖLBL KRUSE Facility Management GmbH, Essen, ausgelagert.

III. Wirtschaftsbericht

1) Entwicklung der Branche

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf zählt zu den wirtschaftsstärksten Städten in Deutschland. Dies wird auch am Bruttoinlandsprodukt sichtbar, das 2019 bei rund 96.400 Euro/Erwerbstätiger lag und damit deutlich über dem deutschen Durchschnitt von rund 76.200 Euro/Erwerbstätiger rangiert. Der Erfolg Düsseldorfs ist vor allem auf die heterogene Wirtschaftsstruktur der Stadt zurückzuführen. Neben der öffentlichen Verwaltung, die unter anderem durch die Funktion als Landeshauptstadt des bevölkerungsreichsten deutschen Bundeslandes naturgemäß eine starke Präsenz in der Stadt zeigt, gilt die Rheinmetropole auch als Banken- und Beratungsstandort sowie als Zentrum der Mode, des Handels und der Kreativwirtschaft. Dabei ist Düsseldorf nach Frankfurt der zweitgrößte Bankenstandort Deutschlands. Rund 230 Finanzinstitutionen haben in der Stadt eine Dependence. Neben großen Unternehmen wie L'Oréal, Metro Group, Vodafone oder trivago unterstreichen auch kleinere Firmen bspw. aus den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik den Branchenmix in Düsseldorf. Die guten Rahmenbedingungen in Düsseldorf haben unter anderem auch Einfluss auf die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Diese konnten im Zeitraum von 2015 bis 2020 einen Anstieg um rund 11 % verbuchen. Mit Beginn der Corona-Pandemie wurde die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, die in den vergangenen Jahren zu beobachten war, gestoppt. So stieg die Arbeitslosenquote im Zeitraum von Ende 2019 bis Ende 2020 von 6,6 % auf ca. 8,0 % an.

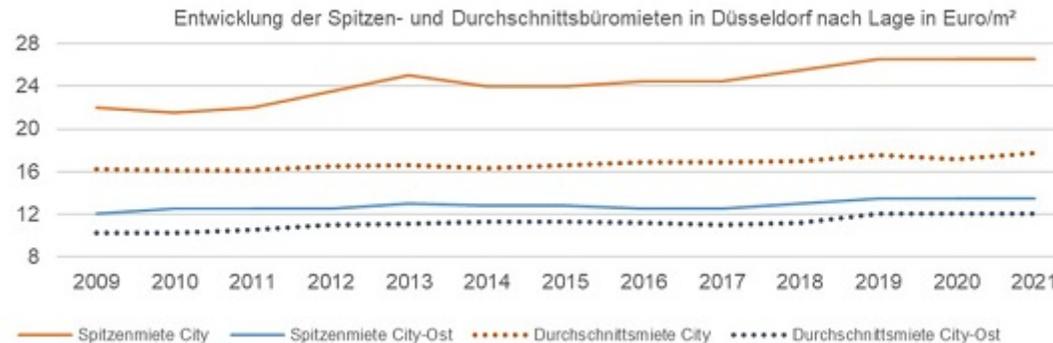
Quelle: Bulwiengesa

Büromarkt Düsseldorf

Der Düsseldorfer Büromarkt zählt zu den Top-7 Bürostandorten in Deutschland. Im Vergleich der A-Städte ist der Düsseldorfer Markt flächenmäßig jedoch der kleinste. Aufgrund des Status als Landeshauptstadt ist die Stadt politisches Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen - die öffentliche Verwaltung stellt somit naturgemäß einen konstanten Flächennachfrager für den Büromarkt dar. Weiterhin sind durch das Wirtschaftsgefüge der Stadt Dienstleister und der Handel wichtige Nachfragegruppen.

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigte nach dem coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 auch in diesem Jahr nur eine leichte Erholung. So notierte der Flächenumsatz am Jahresende bei 275.000 qm Mietflächen für gewerblichen Raum (MFG). Der Baustart der Eigennutzer AOK (TONIQ II rund 26.000 qm MFG) und alltours (11.000 qm MFG) führte dazu, dass der Umsatz 15 % über dem Wert des Vorjahres liegt. Aufgrund eines hohen Fertigstellungsvolumens zog der Leerstand im Jahresverlauf 2021 weiter an und datiert nun bei 7,3 % (Q4/2020: 6,5 %). Die Düsseldorfer Innenstadt stellt dabei weiterhin einen der attraktivsten Teilräume dar. Hier wird auch die Spitzenmiete aufgerufen, die Ende 2021 bei 26,50 Euro/qm MFG lag und damit auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Die Durchschnittsmieten erhöhten sich im Teilmarkt City leicht auf 17,70 Euro/qm. Auch die Spitzenmiete im Teilmarkt City-Ost konnte mit 13,50 Euro/qm das Niveau der beiden Vorjahre halten, ebenso wie die Durchschnittsmiete von 12,00 Euro/qm.

Die Büroimmobilie in Düsseldorf-Oberbilk befindet sich einer gut erschlossenen innerstädtischen Randlage (Teilmarkt City-Ost). Die direkte Umgebung der Immobilie ist geprägt durch eine Vielzahl an Büro- und Verwaltungsgebäuden.



Quelle: Bulwiengesa

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 verlief im Wesentlichen planmäßig.

Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2021 beträgt insgesamt rund 2.214.956,04 Euro und entspricht damit den prognostizierten Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.



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

3) Wert des Eigenkapitals

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

	Eigenkapital	umlaufende Anteile 1)	rechnerischer Anteilwert 1)
31.12.2019	32.208.123,13 Euro	301,05	106.985,96 Euro
31.12.2020	36.361.408,16 Euro	301,05	120.781,96 Euro
31.12.2021	41.986.235,77 Euro	301,05	139.465,99 Euro

1) Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung von 100.000 EUR je Anteil maximal 301,05 Anteile

4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die Beteiligung an der Objektgesellschaft HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG und die hieraus erzielten Auszahlungen bestimmt.

Der Kaufpreis für die Kommanditanteile von rund 6,3 Mio. Euro wurde abzüglich von Einbehalten aus Eigenkapital bezahlt. Das Emissionskapital in Höhe von 30,1 Mio. Euro war zum 30.09.2019 vollständig platziert. Die Objektgesellschaft ist über eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund 22,65 Mio. Euro von der Gesellschaft in Kombination mit einem langfristigen Darlehen der Objektgesellschaft in Höhe von 27,8 Mio. Euro finanziert. Der Zinssatz für das langfristige Bankendarlehen der Objektgesellschaft beläuft sich auf 1,97 % p.a. und ist bis zum 31.10.2029 unveränderlich. Die annuitätische Tilgung ab 2020 beträgt 0,56 % p.a. für die ersten 5 Jahre nach Auszahlung und 1 % p.a. ab dem sechsten Jahr (ab 01.01.2025).

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Investmentgesellschaft - nach Berücksichtigung der Auszahlung aus der Objektgesellschaft und der prospektierten Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 im Jahr 2022 in Höhe von rund TEUR 1.189 an die Anleger - über eine negative Liquiditätsreserve in Höhe von rund TEUR 585. Hierin sind sonstige Verbindlichkeiten von rund TEUR 982 Euro gegenüber der Objektgesellschaft aufgrund deren Übernahme von Kaufpreiszahlungen für die Kommanditanteile enthalten. Die Investmentgesellschaft hat keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen, die nicht aus eigenen finanziellen Mitteln der Investmentgesellschaft bzw. aus Entnahme freier Liquidität der Objektgesellschaft beglichen werden könnten. Die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaft verfügen zum 31. Dezember 2021 über eine Gesamtliquiditätsreserve von rund TEUR 612.

Für die in der Gesellschaft verbleibende Liquidität wird eine Prüfung von Anlagemöglichkeiten der Liquidität durchgeführt. Das aktuelle Zinsniveau erschwert eine Anlage der freien Liquidität.

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

Das Kommanditkapital der Gesellschaft zum Ende des Berichtsjahres beträgt wie im Vorjahr 30,105 Mio. Euro. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 sind keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten.

V. Risikobericht

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

Die HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft mittelbar verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der Beteiligung an der Objektgesellschaft 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 Invest Düsseldorf 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 in der Objektgesellschaft wird grundsätzlich durch den Mieter Unfallkasse Nordrhein-Westfalen, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeit (15 Jahre) begrenzt.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die von der Objektgesellschaft erzielten Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilien unter den Prognosewerten liegen können. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der HLI GmbH werden die Mieteinnahmen und Ausgabenpositionen der Investmentgesellschaft 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 auf Ebene der Objektgesellschaft in Euro erfolgen.

Die HLI GmbH verfügt für die HL Invest Düsseldorf 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 Düsseldorf 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 bestehen in der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG nicht. Die Zinssätze des Bankdarlehens der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG sind bis 31.10.2029 fixiert.

VI. Prognosebericht

Das Ergebnis der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist im Wesentlichen von den Auszahlungen der HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, und diese wiederum von den Mieteinnahmen des Anlageobjektes und den für das Objekt aufzuwendenden Ausgaben abhängig.

Die Ertragssituation der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist mittelbar aufgrund der langfristigen Vermietung der Immobilie an einen bonitätsstarken öffentlichen Mieter gesichert. Die Aufwandssituation ist insbesondere aufgrund des langfristigen Darlehensvertrags auf Ebene der Objektgesellschaft mit fest vereinbartem Zinssatz sowie der Ausgestaltung des Mietvertrags als stabil einzuschätzen.

Die Budgetplanung sieht für das Objekt im Jahr 2022 prognosegemäße Mieteinnahmen in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro vor. Für Instandhaltung, Instandsetzung und Reparaturen sind nicht umlagefähige Kosten in Höhe von rd. TEUR 71 entsprechend angesetzt. Hierin enthalten sind Kosten von rd. TEUR 35 für ein erweitertes Brandschutzkonzept in der Tiefgarage, um künftige Fehlalarmierungen auszuschließen.

Insgesamt zeigt sich ein planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft.

Die für das Jahr 2022 vorgesehene Ausschüttung findet nach aktuellem Kenntnisstand planmäßig statt.

VII. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

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

Pullach im Isartal, 30. Mai 2022

HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
HL Objekt Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG



DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dali

gez. Hartrott

gez. Rucker

gez. Steixner

Bilanzeid

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

der

HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach i. Isartal

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

Pullach i. Isartal, 30. Mai 2022

**HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH
DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Steixner

gez. Rucker

gez. Dali

gez. Hartrott

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 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, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte 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 Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal 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.

München, den 31. Mai 2022

ACCONSIS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Losse, Wirtschaftsprüferin

Zelaskowski, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 30.06.2022 festgestellt.