

---

## HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

### Pullach

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Vermerk des Abschlussprüfers

Jahresbericht

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis:

Den nachfolgenden Vermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, 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 "Die Direktion" Münster 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.



## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die "Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ("Bilanzeit") für das Geschäftsjahr 2021 der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG Pullach i. Isartal".

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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



•beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zur den einzelnen Kapitalkonten

## **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL "Die Direktion" Münster 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.

München, 16. Mai 2022

**Ernst & Young GmbH**



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Braun Karin, Wirtschaftsprüferin

Dr. Stratmann Christian, Wirtschaftsprüfer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	56.800.000,04	56.100.000,04
2. Anschaffungsnebenkosten	517.310,36	756.069,04
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	3.237.094,33	3.223.656,31
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	26.108,67	34.509,95
b) Eingeforderte ausstehende Pflieheinlagen	1.508.463,00	1.508.463,00
c) andere Forderungen	67.880,84	67.880,84
	1.602.452,51	1.610.853,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.499,21	154,34
	62.158.356,45	61.690.733,52

B. PASSIVA

1. Rückstellungen	25.944,64	58.999,35
2. Kredite		
Von Kreditinstituten	18.697.918,84	19.096.170,93
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	266.316,51	194.995,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	23.250,00	10.000,00
b) Andere	15.627,61	44.604,71
	38.877,61	54.604,71
5. Passive Rechnungsabgrenzung	55.796,67	88.089,03
6. Eigenkapital		
Kapital der Komplementäre		

a) Kapitalanteil	1.508.472,87	1.478.366,35
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	601.962,59	582.358,75
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	101.547,88	106.291,52
	2.211.983,34	2.167.016,62
<b>Kapital der Kommanditisten</b>		
a) Kapitalanteil	27.865.712,68	27.309.560,90
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	11.119.932,82	10.757.795,12
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.875.873,34	1.963.501,78
	40.861.518,84	40.030.857,80
	43.073.502,18	42.197.874,42
	62.158.356,45	61.690.733,52

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

### Investmenttätigkeit

	2021	2020
	EUR	EUR
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	4.055.152,92 €	4.095.976,30 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	68.126,04 €	54.892,98 €
c) Sonstige betriebliche Erträge	15.766,51 €	37.200,23 €
Summe der Erträge	4.139.045,47 €	4.188.069,51 €
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-554.212,25 €	-565.683,55 €
b) Bewirtschaftungskosten	-1.136.391,82 €	-1.078.910,82 €
c) Verwaltungsvergütung	-326.372,16 €	-294.292,63 €
d) Verwahrstellenvergütung	-23.385,71 €	-23.238,27 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.782,34 €	-18.560,27 €
f) Sonstige Aufwendungen	-101.479,98 €	-137.590,68 €
Summe der Aufwendungen	-2.161.624,26 €	-2.118.276,22 €
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.977.421,21 €	2.069.793,29 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.977.421,21 €	2.069.793,29 €



	2021	2020
	EUR	EUR
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	620.500,23 €	2.892.279,14 €
b) Abschreibungen Anschaffungsnebensoten	-238.758,68 €	-238.758,68 €
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	381.741,55 €	2.653.520,46 €
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.359.162,76 €	4.723.313,75 €

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2021

### der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

#### Pullach i. Isartal

#### Amtsgericht München, HRA 92029

##### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

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

Der Jahresabschluss wurde vor 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.

Art. 7 Taxonomie-Verordnung: Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten

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

Die Vermögensgegenstände werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Immobilie wird gemäß den Regelungen des § 30 Abs. 1 KARBV durch ein Ertragswertverfahren ermittelt, das die individuellen technischen Merkmale und weitere Parameter wie z.B. den Restwert des Objekts und den entsprechend adäquaten Diskontierungssatz berücksichtigt. Mit der Ermittlung des Verkehrswertes zum Bilanzstichtag wurde ein den Vorschriften des § 216 Abs. 2 KAGB entsprechender externer Bewerter beauftragt. Der von dem externen Bewerter ermittelte Verkehrswert wurde von der Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Beim Sachanlagevermögen wurden Zuschreibungen (700,0 TEuro) vorgenommen, die im Wesentlichen aus der Mietgarantieauszahlung (79,5 TEuro) sowie der Wertanpassung der Immobilie an den Verkehrswert (620,5 TEuro) resultieren.

Die Anschaffungsnebenkosten betragen 2.387.943,84 Euro (5,6 % des Kaufpreises). Davon entfallen 39,4% (940.113,55 Euro) auf den Grund und Boden und 60,6% (1.447.830,29 Euro) auf das Büro- und Geschäftshaus „Die Direktion“ in Münster, Bahnhofstraße 1-11 / Wolbecker Straße 2. Die Anschaffungsnebenkosten betreffen Gebühren und Steuern i.H.v 2.276.070,83 Euro sowie sonstige Kosten i.H.v 111.873,01 Euro. Im Berichtszeitraum wurden 238.758,68 Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 517.310,36 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 2,2 Jahre.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Der Jahresabschluss wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>
Kapitalanteil der Komplementäre	
a) Pflichteinlagekonto I	329.560,08
b) Ergebnisvortragkonto V	1.761.271,54
davon realisiertes Ergebnis	1.178.912,79
davon nicht realisiertes Ergebnis	582.358,75
Kapitalanteil der Komanditisten	
a) Pflichteinlagekonto I	19.773.104,77
b) Ergebnisvortragkonto V	18.850.403,03
davon realisiertes Ergebnis	8.092.607,91
davon nicht realisiertes Ergebnis	10.757.795,12
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs	1.977.421,21
Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	381.741,55
	43.073.502,18

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2021 (17,1 TEuro) und Instandhaltungskosten (8,8 TEuro).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte auf den Kaufpreis (116,0 TEuro) und der Mietgarantieabrechnung (79,5 TEuro).

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Ausschüttungen (20,5 TEuro) und dem Finanzamt aus der Umsatzsteuer (15,3 TEuro).

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	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite				
von Kreditinstituten	18.697.918,84	410.078,86	18.287.839,98	0,00
	19.096.170,93	398.252,09	18.697.918,84	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	266.316,51	266.316,51	0,00	0,00
	194.995,08	194.995,08	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	23.250,00	23.250,00	0,00	0,00
	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00
b) Andere	15.627,61	15.627,61	0,00	0,00
	44.604,71	44.604,71	0,00	0,00
	19.003.112,96	715.272,98	18.287.839,98	0,00
	19.345.770,72	647.851,88	18.697.918,84	0,00

Die Kredite von Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschild zu Gunsten der finanzierenden Bank in Höhe von 21.500.000 Euro zuzüglich 15 % Jahreszinsen gesichert. Die Grundschild ist hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 2.150.000 Euro vollstreckbar nach § 800 ZPO. Außerdem sind die Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen und der Mietgarantie abgetreten.

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag 281,5 TEuro.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Passiven Rechnungsabgrenzungsposten (14,3 TEuro).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Vorsteuerberichtigung gem. § 15a UStG (25,8 TEuro), Rechts- und Beratungskosten (23,2 TEuro), Verwahrentgelt (11,4 TEuro) sowie Schadensaufwendungen (10,1 TEuro).

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

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

##### 1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängig Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 1,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft.

Die Gesamtkostenquote umfasst die von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Bewirtschaftungskosten, an Dritte gezahlte Zinsen sowie Korrektur aufgrund Erlösminderungen). 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 gezahlt.

##### 2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine im Rahmen von Projektverträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.H.v. 299.840,75 Euro (netto) durch die Gesellschaft an die KVG geleistet.



**3. Rückvergütungen**

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

**4. Transaktionskosten**

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

**VI. Sonstige Pflichtangaben**

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

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des Kommandit- und Komplementärkapitals und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro 2.967,07.

**Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Vermögen	62.158.356,45	61.690.733,52	58.967.293,20
Schulden	19.084.854,27	19.492.859,10	20.009.197,53
Nettoinvestmentvermögen	43.073.502,18	42.197.874,42	38.958.095,67
Wert je Anteil	14.517,18	14.222,07	13.130,16

**Verwendungsrechnung**

	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.977.421,21
2. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.977.421,21

**Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten**

	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	42.197.874,42
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.483.535,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	40.714.339,42
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.977.421,21
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	381.741,55



	2021
	EUR
	2.359.162,76
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	43.073.502,18

**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 tätigen Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung des AIF nicht fest und kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

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

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

Die relevanten gesetzlichen Limits wurden nicht überschritten.

Der russische Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 und die daran anschließenden Sanktionsmaßnahmen haben deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft. Insbesondere die eigentlich erwartete Erholung der Weltwirtschaft von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie verzögert sich deutlich. 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 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.

**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 mindestens jährlich angemessene 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**

Leverage-Umfang nach der Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: 3,00 Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,32



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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,43

#### 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)

Grundstücksgröße: 9.462 Quadratmeter

Art und Lage: Büro- und Geschäftshaus in 48143 Münster, Bahnhofstraße 1-11/ Wolbecker Straße 2

Baujahr: 1956/57 - Modernisierung 2011 bis 2013

Erwerb: 06. März 2014

Gebäudenutzfläche (Mietfläche): 24.138,52 Quadratmeter

Kaufpreis gem. § 271 Abs.1 Nr. 1 KAGB: EUR 43.086.546,00

Verkehrswert zum 31.12.2021: EUR 56.800.000,00

Anschaffungsnebenkosten: EUR 2.387.943,84

#### Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021:

Leerstandsquote Büro-/Ladenfläche: 0,26 Prozent (weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Archiv-/Lagerfläche: 5,88 Prozent (weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Parkplatz: 0 Prozent

Nutzungsentgeltausfallquote: Unter Berücksichtigung der Verkäufer-Mietgarantie: Null

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 32,92 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 3,52 Jahre (3 Jahre unter Einbeziehung der Verkäufer-Mietgarantie)

Jahresrohertrag: EUR 3.315.876

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 44 Jahre

Entsprechend Bewertungsrichtlinie vom 01. April 2021 wurde für das Objekt ein Bewertungsgutachten mit Stichtag 31.12.2021 erstellt. Das Gutachten dokumentiert eine Wertsteigerung in Höhe von 700 TEuro. Wesentliche Gründe für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr sind die vom Bewerter positiv angesetzten Kennzahlen. Das Gutachten zum 31.12.2021 setzt den Jahresrohertrag mit 3.315.876 Euro (Vorjahr 3.315.876 Euro), die Restnutzungsdauer mit 44 Jahren (Vorjahr 45 Jahren) und den Liegenschaftszins mit 4,95 % (Vorjahr mit 4,9 %) an.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

#### Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag sind:

Die LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital beträgt 25.000,00 Euro. Sie ist seit 01.06.2017 mit einer Kapitaleinlage i.H.v. 1.523.700,00 Euro beteiligt. Die Einlage wurde eingefordert aber nicht geleistet.

Die YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital beträgt 25.000,00 Euro. Sie 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 Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING
  - Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Assetmanagement HANNOVER LEASING Investment GmbH
- YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Assetmanagement HANNOVER LEASING Investment GmbH
  - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING Investment GmbH
- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
  - Marcus Menne, Dachau, Unternehmer
- MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) vertreten durch
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
  - Marcus Menne, Dachau, Unternehmer

Pullach i. Isartal, 29. April 2022

*HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG*

*BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*Menne*

*Kitzing*

*Rucker*

*Steixner*

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

**der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

**Pullach i. Isartal**



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

Pullach i. Isartal, 29. April 2022

*HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG*

*BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*Menne*

*Kitzing*

*Rucker*

*Steixner*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### der HL „Die Direktion“ Münster GmbH geschlossene Investment-KG

#### Pullach i. Isartal

##### I. Grundlagen des Unternehmens

###### 1) Geschäftstätigkeit

Die HL „Die Direktion“ Münster GmbH geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, (Gesellschaft oder HL Direktion Münster KG) hat mit notariellem Kaufvertrag vom 12.02.2014 die in der Innenstadt von Münster und direkt am Hauptbahnhof liegende Immobilie »Die Direktion« Münster als Anlageobjekt erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Käuferin erfolgte nach Kaufpreiszahlung am 06.03.2014.

Der im Wesentlichen in den Jahren 1956/57 erstellte Gebäudekomplex wurde im Zeitraum 2011- 2013 umfangreich revitalisiert und modernisiert. Die als Büro- und Geschäftshaus genutzte Immobilie ist mit einer Mietfläche von 24.138,52 m<sup>2</sup> (nach Aufmaß) an zahlreiche Mieter verschiedener Branchen vermietet. Zu den Hauptmietern gehören die Deutsche Bahn AG, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die ibau GmbH, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe und die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See. Nach einer Haltephase von rund 11 Jahren soll die Immobilie veräußert werden.

###### 2) Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft besteht grundsätzlich bis zum 31.12.2025 oder, sofern das Anlageobjekt zuvor ohne Ersatzbeschaffung veräußert wird, bis zum Ende des Jahres der Veräußerung (die Gesellschaftslaufzeit).

Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind gemeinsam ermächtigt die Gesellschaftslaufzeit mit Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalig um zwei Jahre zu verlängern, wenn nach Einschätzung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für das Anlageobjekt unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint (Verlängerung I). Die Verlängerung I kann von der Geschäftsführenden Gesellschaftern frühestens ein Jahr vor Ende der Gesellschaftslaufzeit beschlossen werden und ist den Gesellschaftern unverzüglich mitzuteilen.

Die Gesellschaftslaufzeit kann um weitere zwei Jahre verlängert werden (Verlängerung II), wenn



- a) nach Einschätzung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für das Anlageobjekt unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung der nächsten zwei Jahre unattraktiv erscheint,
- b) der Geschäftsführende Gesellschafter II (BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH) die Verlängerung der Gesellschafterversammlung vorschlägt, und
- c) die Gesellschafter mit der in § 8 Abs. 7 genannten Mehrheit einen entsprechenden Verlängerungsbeschluss in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren fassen.

Der Geschäftsführende Gesellschafter II (BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH) kann den Gesellschaftern die Verlängerung II frühestens ein Jahr vor Ende der um die Verlängerung I verlängerten Gesellschaftslaufzeit zur Beschlussfassung vorschlagen.

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

Als Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH, Pullach, (HLI GmbH) bestellt. Mit der HLI GmbH wurde am 01.10.2014 ein Bestellsungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

### **a) Dauer**

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

### **b) Kündigungsrechte**

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

### **c) Umfang der Verwaltungstätigkeit**

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

- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der kaufmännischen Verwaltung und Vermietung des Anlageobjekts: kaufmännische Verwaltung des Anlageobjekts oder Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Koordinierung einer kaufmännischen Verwaltung; laufende vermierterseitige Betreuung der Mietverhältnisse; Koordination der Mietflächenvermarktung;
- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit dem Betrieb des Anlageobjekts: über die kaufmännische Verwaltung des Anlageobjekts im Sinne des oben stehenden Absatzes hinausgehende Betreuung des Anlageobjekts oder Auswahl eines oder mehrerer Hausverwalter / Gebäudemanager sowie Verhandlung und Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Gebäudemanagern; laufende Geschäfte während der Betriebsphase; Geschäfte bei besonderem Anlass, z. B. Kontrolle der Auswahl, Beauftragung und Koordinierung von geeigneten Unternehmen oder Personen durch einen Gebäudemanager mit der Planung, Ausführung, Überwachung und Koordinierung erforderlich werdender Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubau- und Umbaumaßnahmen und Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit diesen Unternehmen oder Personen; Abwicklung von Versicherungsfällen;
- Aufgaben der HLI GmbH im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs des Anlageobjekts: Beauftragung von Maklern mit einer Vermittlung von Käufern, Führen von Verhandlungen mit Kaufinteressenten;

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

### **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 Bestellsungsvertrag 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-Bestellsungsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB abgeschlossen. Die Anlagebedingungen wurden am 29.09.2014 durch die BaFin genehmigt, und die HLI GmbH erbringt seitdem sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Gesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigen- und Fremdkapitalvermittlung geschlossen. In der Platzierungsphase beliefen sich die Gebühren der KVG aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt Mio. Euro 2,64 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,83 Prozent brutto des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft



im jeweiligen Geschäftsjahr. Für 2021 beträgt diese 326.372,16 Euro (294.292,63 Euro für 2020) inklusive nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer. Die Gebühr für 2021 beinhaltet die Nachberechnung der Gebühr für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 18.527 Euro (Gebühr 2020 enthält die Nachberechnung für 2019 in Höhe von 7.688,52 Euro).

### III. Tätigkeitsbericht nach § 8 KARBV

#### 1) Tätigkeit der KVG

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

Mit Bestellsungsvertrag vom 01.10.2014 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 Bestellsungsvertrag im Einzelnen genannten anderen Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie).

#### 2) Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlageziele und die Anlagepolitik zur Erreichung der Ziele ergeben sich für die HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (HL Direktion Münster KG) aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist der unmittelbare Erwerb und das Halten des Büro- und Geschäftshauses „Die Direktion“ in 48143 Münster, Bahnhofstraße 1-11 / Wolbecker Straße 2, welches langfristig an eine Mehrzahl von Mietern vermietet ist, vorgesehen. Nach der Haltephase von rund 11 Jahren soll das Anlageobjekt veräußert werden.

#### 3) Auslagerungen

##### a) Gruppeninterne Auslagerungen

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

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

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

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragten

Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten hat Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, übernommen.

- Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie vom 01.10.2014 bis zum 31.05.2020 an die RGM Facility Management GmbH, Dortmund, ausgelagert. Ab dem 31.05.2020 wurde das Vertragsverhältnis auf die Firma Oehler Immobilien- und Hausverwaltung GmbH, 45279 Essen, übertragen.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement

Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement betreffend der Fondsimmoblie seit dem 01.01.2014 an die Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert. Aufgrund betriebsübergreifender Neustrukturierungen wurde das Vertragsverhältnis ab dem 01.09.2018 von der Tectareal Property Management GmbH (Auftragnehmer alt) auf die Schwestergesellschaft, Tectareal Premium GmbH (Auftragnehmer neu), übergeben.

### IV. Wirtschaftsbericht

#### 1) Entwicklung der Branche

##### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Münster

Im wirtschaftlich solide aufgestellten Münsterland bildet Münster als eine der größten Universitätsstädte in Deutschland das wirtschaftliche Zentrum. Münster positioniert sich mit seinen namhaften Forschungseinrichtungen wie z. B. dem Max-Planck-Institut seit einiger Zeit u.a. als Forschungs- und Entwicklungsstandort in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und Energietechnologie. In den vergangenen 5 Jahren wuchs die Einwohnerzahl der Stadt im Vergleich zur Region, zum Bundesland und zu Deutschland insgesamt überdurchschnittlich. Eine positive Beschäftigtenentwicklung sowie eine im bundesweiten Vergleich niedrige Arbeitslosenquote über die Jahre hinweg profilieren die Stadt.



Wichtige Säulen der Beschäftigtenstruktur stellen das Erziehungs- und Gesundheitswesen, höherwertige, unternehmensbezogene Dienstleistungen und der Groß- und Einzelhandel dar. Daneben hat Münster eine solide gewerblich-industrielle Basis (u.a. in den Branchen Lacke und Farben). Vor allem gilt Münster als Verwaltungs-, sowie als Versicherungs- und Finanzstandort. Aus diesem Grund wird Münster vielfach als „der Schreibtisch Westfalens“ titulierte.

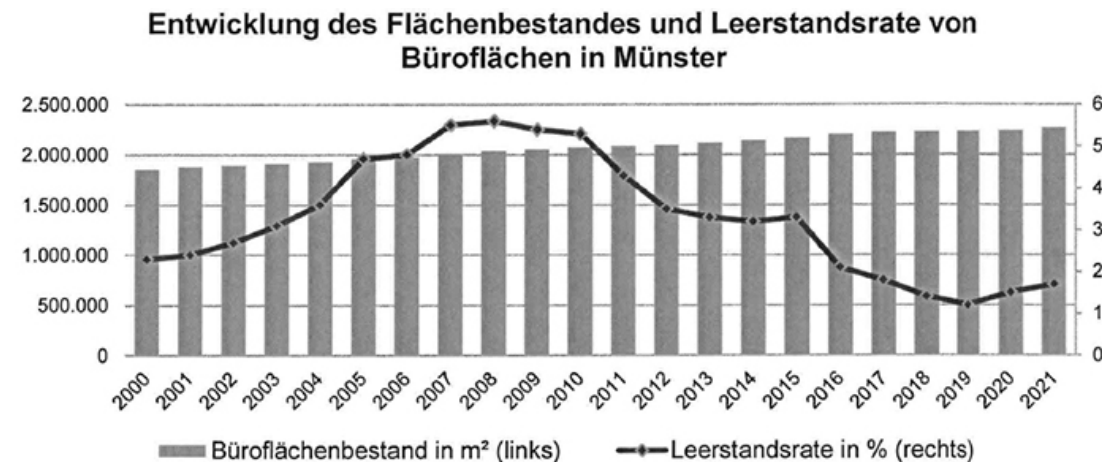
## Marktanalyse zum Büroimmobilien Münster

Der Büromarkt Münster stellt den wichtigsten Büromarkt der Region dar. Osnabrück beispielsweise verfügt nicht einmal über die Hälfte des Münsteraner Flächenbestandes von gut 2,3 Mio. qm. Im Vergleich zu den übrigen B-Standorten bleibt Münster weiterhin einer der kleineren Büromärkte.

In der jüngeren Vergangenheit zeichnete sich Münster durch eine hohe Marktdynamik aus, die sich u.a. in einer guten Nachfragesituation, steigenden Büromieten sowie sinkendem Leerstand manifestiert. Die Spitzenmiete für Büroflächen in der City erreichte bzw. überschritt im Jahr 2021 die 15 Euro-Marke und wird in der Regel in der City und dem Büroteilraum Hafen erzielt. Daneben stellen die Bürozentren Technologiepark Münster und Loddenheide bedeutende Teilmärkte dar, die sich in der jüngeren Vergangenheit auch für steigende Fertigstellungszahlen auf dem Münsteraner Büromarkt verantwortlich zeichneten.

Der Leerstand ist im Vergleich der B-Städte unterdurchschnittlich und konzentriert sich auf ältere Bestandsobjekte. Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich die kritische Angebotsituation aufgrund etwas nachlassender Nachfrage etwas entspannt. Eine gesunde Angebotsreserve von mindestens 3 % des Bestandes wird aber weiterhin deutlich unterschritten.

## Entwicklung des Flächenbestandes und Leerstandsrate von Büroflächen in Münster



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Die Leerstandsquote betrug 2021 geringe 1,7 Prozent des gesamten Büroflächenbestandes und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate deutscher B-Städte. Gemäß der Prognose von bulwiengesa, eines großen Analyseunternehmens der Immobilienbranche, wird die Corona-Krise kurz- bis mittelfristig keine nennenswerten Auswirkungen auf der Angebotsseite haben, sodass bis zum Prognosehorizont bis 2025 nur ein leichter Leerstandsanstieg in Richtung der 2 %-Marke zu erwarten ist. Ein nachhaltiger Leerstandsaufbau bzw. eine nennenswerte Entspannung ist ausgehend von der konkreten Pipeline in Münster nicht zu erwarten. Die Neubaufertigstellungen im Bürobereich sollen in den nächsten Jahren um durchschnittlich 25.000 Quadratmetern jährlich steigen, was unter dem Mittel der B-Städte von rund 35.000 Quadratmetern liegt. Aufgrund der Corona-Krise können sich Projekte vereinzelt auch zeitlich nach hinten verschieben, bis die nötigen Vorvermietungsquoten erreicht sind und die Bauvorhaben final angestoßen werden.

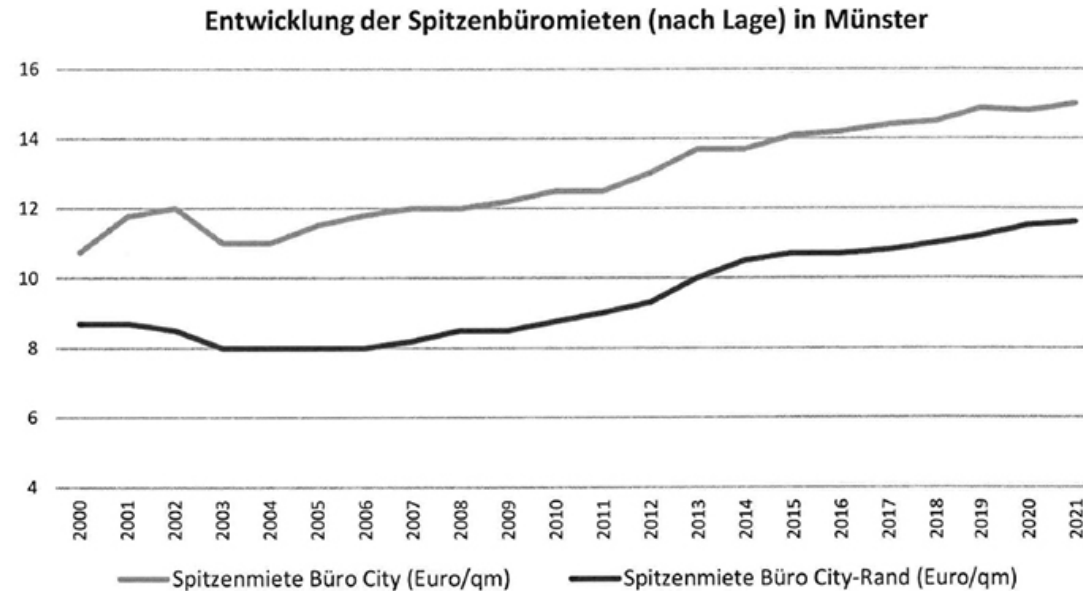
Die Bürobeschäftigtenquote ist verglichen mit dem Durchschnittswert der B-Standorte überdurchschnittlich. Die branchenspezifische Struktur der Bürobeschäftigten ist vor allem durch den Erziehungs- und Bildungssektor, die Öffentliche Verwaltung und das Gesundheits- und Sozialwesen geprägt. Auch das Jahr 2021 war geprägt von der Diskussion über die Zukunft des Büromarktes vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von Home-Office einerseits und neuer Bürokonzepte andererseits. Bis 2025 wird insgesamt von steigenden Bürobeschäftigtenzahlen, allerdings mit etwas nachlassender Dynamik, ausgegangen. Das durchschnittliche jährliche Wachstum wird etwa 1,4 % betragen und damit über dem Mittel der B-Städte von 0,7 % liegen. Bis 2025 wird die Zahl auf rund 107.000 Beschäftigte





ansteigen. Insbesondere zukunftsorientierte Wachstumsbranchen, wie die Nano- und Biotechnologie sowie weiterhin Einrichtungen der öffentlichen Hand und auch universitäre und universitätsnahe Forschungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bilden die Grundlage dieser Wachstumsprognose.

Die Spitzenmiete in der City beträgt laut bulwiengesa wie im Vorjahr 15,00 Euro/m<sup>2</sup> und am Cityrand 11,60 Euro/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmieten liegen in der City bei 11,00 Euro/m<sup>2</sup> und am Cityrand bei 9,00 Euro/m<sup>2</sup>.



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Das Objekt „Die Direktion“ liegt im Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ und damit in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Der Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren, die sich positiv auf die Mietentwicklung des Teilmarktes ausgewirkt hat und noch weiter positiv auswirken kann. Die Qualität des Objekts und die Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof lassen sich als positive Standortfaktoren bewerten.

Quelle:RIWIS online - Bulwiengesa, Stand Q2 2022: Abruf 03/2022, HL Investment Research.

## 2) Geschäftsverlauf

Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf insgesamt 3,23 Millionen Euro und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete in Höhe von 3,18 Millionen Euro.

Aufgrund von Mieterwechseln in geringem Umfang entstandene Leerstands- und Nachvermietungskosten wurden größtenteils im Rahmen der mit dem Verkäufer geschlossenen Mietgarantievereinbarung ausgeglichen.

Durch die vom Verkäufer gegebene Mietgarantie werden Vermietungen unter der kalkulierten Miete ausgeglichen. Im Gegenzug partizipiert der Mietgarant mit 80 Prozent am Mehrerlös für einen Teil der Nachfolgeverträge. Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein Mehrerlös an den Mietgaranten in Höhe von 80 TEuro.

Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich auf insgesamt 26 TEuro. Diese Positionen befinden sich in Klärung (Belegeinsicht). Es wird von einem Ausgleich der Zahlungsansprüche ausgegangen.

Die für den Gebäudebetrieb beauftragten Unternehmen begehen das Anlageobjekt der Investmentgesellschaft täglich und berichten monatlich in Form eines Managementberichtes. Im Rahmen einer jährlichen Begehung eines weiteren beauftragten Unternehmens wird das Objekt zusätzlich begangen sowie die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Leistungen kontrolliert.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 sind ca. 200 TEuro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten einschließlich Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von 78 TEuro angefallen.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine weiteren erwähnenswerten Mängel vorhanden.

### 3) Wert des Eigenkapitals

Der Wert des Eigenkapitals (Nettoinventarwert) sowie der Anteilwert für die letzten drei Geschäftsjahre haben sich über die letzten drei Geschäftsjahre wie folgt entwickelt:

Jahr	Eigenkapital in EUR	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilswert in EUR
31.12.2019	38.958.095,67	2.967,07	13.130,16
31.12.2020	42.197.874,42	2.967,07	14.222,07
31.12.2021	43.073.502,18	2.967,07	14.517,18

### 4) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HL Direktion Münster KG wird im Wesentlichen durch das Mietobjekt (Erträge aus Sachwerten) und dessen Refinanzierung (Zins- und Tilgungsaufwendungen) bestimmt.

Der Gesamtkaufpreis in Höhe von 43.200 TEuro (abzüglich verbliebener Kaufpreiseinbehalte) sowie die Erwerbsnebenkosten wurden aus einem langfristigen Darlehen über 21.500 TEuro mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 sowie Eigenkapital in Höhe von 29.671 TEuro finanziert.

Der Zinssatz inklusive Kreditmarge für das langfristige Bankdarlehen beträgt 2,93 Prozent p. a., die Tilgung erfolgt annuitätisch mit anfänglich 1,50 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde vertragsgemäß getilgt, sodass zum 31.12.2021 das Langfristdarlehen Vertrags- und prognosegemäß auf 18.698 TEuro valutiert.

Der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft aus dem Erwerb des Anlageobjektes zuzüglich Erwerbsnebenkosten und zur Bedienung der Kosten für die Auflegung des geschlossenen Publikums-AIF war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die beiden Bankdarlehen und die Einlagen der Gesellschafter gesichert. Die laufenden Kosten werden durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Investmentgesellschaft nach Berücksichtigung der prospektierten Auszahlung für das Geschäftsjahr 2021 in 2022 in Höhe von 1.483 TEuro an die Anleger über eine Liquiditätsreserve in Höhe von insgesamt 1.462 TEuro. Die Liquiditätsreserve beinhaltet den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 551 TEuro. Gegenüber dem Verkaufsprospekt ergibt sich nach Abzug des Instandhaltungsvortrages eine Reduktion der Liquiditätsreserve um 350 TEuro.

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

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

Im Berichtsjahr ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

### VI. Nachtragsbericht

Der russische Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022 und die daran anschließenden Sanktionsmaßnahmen haben deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft. Insbesondere die eigentlich erwartete Erholung der Weltwirtschaft von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie verzögert sich deutlich. 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. Bis zum Berichtszeitpunkt ergaben sich keine direkten Auswirkungen.

### VII. Risikobericht

Zum Berichtszeitpunkt werden von allen Mietern die vertraglich vereinbarten Mieten gezahlt, weitere Mietverzicht mussten nicht gewährt werden. Myfit, mit einer Mietfläche von ca. 77,40m<sup>2</sup> (mtl. Nettokaltmiete von 1.401,06 Euro, entspricht 0,47% der Gesamtmiete), hat den Mietvertrag zum 31.07.2022 gekündigt. Ein Vergleich zu den vom Mieter gewünschten Mietverzicht konnte mit dem Mieter nicht verhandelt werden. Die aktuellen Mietrückstände in Höhe von EUR 4.761,97 kann überwiegend durch die Inanspruchnahme der Mietsicherheit über EUR 4.059,45 ausgeglichen werden. Die Mietfläche befindet sich bereits in der Vermarktung.

Wie sich die wirtschaftliche Lage der Mieter im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie sowie den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und mit diesen in Zusammenhang stehenden Maßnahmen entwickelt, ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.



Das Objekt ist mit ca. 58% der Mietfläche an Mieter der öffentlichen Hand vermietet (Nettokaltemiete p.a. ca. TEUR 1.695). Die weiteren Mieter haben bis dato eine durchweg gute Bonität.

Entsprechend Bewertungsrichtlinie vom 01. April 2021 wurde für das Objekt ein Bewertungsgutachten mit Stichtag 31.12.2021 erstellt. Das Gutachten dokumentiert eine Wertsteigerung in Höhe von 700 TEuro. Wesentliche Gründe für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr sind die vom Bewerter positiv angesetzten Kennzahlen. Das Gutachten zum 31.12.2021 setzt die Marktmiete mit 3.315.876 Euro (Vorjahr 3.315.676 Euro), die Restnutzungsdauer mit 44 Jahren (Vorjahr 45 Jahren) und den Liegenschaftszins mit 4,95 % (Vorjahr mit 4,9%) an.

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

Die HL Direktion Münster KG ist durch ihre Investition verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der Immobilie gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken - einzeln oder kumulativ - können die Wertentwicklung der HL Direktion Münster 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 aufgrund unerwarteter Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;
- Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oderzeitgerecht nachgekommen werden kann.

Das Adressenausfallrisiko wird durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten begrenzt. Die Bonitäten der Mieter und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in mindestens in jährlichen Abständen überprüft und bewertet. Im Geschäftsjahr 2021 bestand auf Basis der laufenden Überprüfung und Bewertung kein Anlass, die bestehenden Steuerungsmaßnahmen zu intensivieren.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die erzielten Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Krise unter den Prognosewerten liegen könnten. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für eine negative Entwicklung keine Hinweise vor. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im Rahmen des Risikomanagements der KVG werden die Mieteinnahmen und Ausgabenpositionen der HL Direktion Münster KG über Soll-Ist-Vergleiche mindestens jährlich überprüft und mit dem Risikomanagementtool AIFMC vierteljährlich überwacht.

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

Die HLI GmbH verfügt für die HL Direktion Münster 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 Direktion Münster KG gewährleisten.

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

Zinsänderungsrisiken sind durch fest vereinbarte Zinssätze bis zum 15. April 2023 abgesichert.

## VIII. Prognosebericht

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

Insgesamt zeigt sich trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie ein planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve zum 31.12.2021 in Höhe von 1.462 TEuro, wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die Budgetplanung 2022 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung, Reparaturen sowie Mieterumbauten in Höhe von ca. 1.375 TEuro vor und liegt damit über dem hierfür prospektierten Wert in Höhe von 272 TEuro. Aus vorangegangenen Geschäftsjahren wird ein Betrag in Höhe von 551 TEuro für Instandsetzung und Reparaturen vorgetragen. Das über den prospektierten Kosten liegende Instandsetzungsbudget ist über die Liquiditätsreserve abgedeckt.

Der Großteil der in 2021 geplanten Maßnahmen konnten aufgrund der Lieferzeiten, des Materialmangels und der Kapazitäten der Nachunternehmer nicht umgesetzt und sollen in 2022 nachgeholt werden. Inwieweit uns dies aufgrund der zusätzlichen Belastung der Lieferkapazitäten durch den Krieg in der Ukraine möglich sein wird, ist aktuell nicht absehbar.

Ca. 55 TEuro sind für Mieterumbauten geplant. Diese werden für die Nachvermietung einer Ladeneinheit mit ca. 55m<sup>2</sup> sowie der Nachvermietung der Myfit-Fläche eingesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein ordentlicher Nettoertrag unter Berücksichtigung der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.400 TEuro erwartet.

Potentielle, im Zusammenhang mit der Corona Pandemie und des Krieges in der Ukraine stehende, Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung sind aktuell nicht einschätzbar.

## IX. Vergütungen

### Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB



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

Pullach i. Isartal, 29. April 2022

*HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG*

*BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH*

*YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH*

*Menne*

*Kitzing*

*Rucker*

*Steixner*

**Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28. Juni 2022 festgestellt.