

# **HANNOVER LEASING Investment GmbH Pullach**

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

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2016**

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2016

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

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016**

<b>Investmentanlagevermögen</b>	<u>31.12.2016 EUR</u>	<u>31.12.2015 EUR</u>
<b>A. AKTIVA</b>		
1. Sachanlagen	49.700.000,00	48.000.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.711.103,76	1.949.703,98
3. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben	2.990.840,65	2.889.697,91
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	95.413,41	91.383,62
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.508.463,00	1.508.463,00
c) Andere Forderungen	69.422,51	85.982,39
	<u>1.673.298,92</u>	<u>1.685.829,01</u>
5. Sonstige Vermögensgegenstände	465,28	6.772,10
	<u>56.075.708,61</u>	<u>54.532.003,00</u>
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	43.075,77	30.539,84
2. Kredite Von Kreditinstituten	20.577.587,46	20.921.629,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.447,07	217.280,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.333,33	0,00
b) Andere	10.875,72	29.923,42
	<u>14.209,05</u>	<u>29.923,42</u>
5. Passive Rechnungsabgrenzung	141.530,87	189.578,51
6. Eigenkapital		
Kapital der Kommanditisten		
a) Kapitalanteil	29.127.712,78	28.556.078,54
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.008.145,61	4.586.972,91
	<u>35.135.858,39</u>	<u>33.143.051,45</u>
	<u>56.075.708,61</u>	<u>54.532.003,00</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2016 EUR</b>	<b>2015 EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	3.693.847,55	3.628.770,64
b) Zinsen und ähnliche Erträge	66.938,06	68.823,62
c) Sonstige betriebliche Erträge	46.441,28	58.715,11
Summe der Erträge	<u>3.807.226,89</u>	<u>3.756.309,37</u>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	608.407,98	738.553,48
b) Bewirtschaftungskosten	1.049.721,33	900.973,33
c) Verwaltungsvergütung	250.162,73	174.047,84
d) Verwahrstellenvergütung	23.372,76	29.234,66
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.901,16	18.870,12
f) Sonstige Aufwendungen	150.166,69	1.952.705,66
Summe der Aufwendungen	<u>2.103.732,65</u>	<u>3.814.385,09</u>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.703.494,24</b>	<b>-28.841,06</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>1.703.494,24</u></b>	<b><u>-28.841,06</u></b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.659.931,38	5.025.054,31
b) Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-238.758,68	-238.739,28
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>1.421.172,70</u>	<u>4.786.315,03</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u><u>3.124.666,94</u></u></b>	<b><u><u>4.757.473,97</u></u></b>

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2016

der

**HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach  
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 & Co. anzuwenden.

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

Die Bilanz wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

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

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 durch die KVG 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 in TEuro 1.659,9 vorgenommen.

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 1.711.103,76 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,2 Jahre.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2016 (TEuro 17,4) und Rückstellungen für Betriebskosten (TEuro 25,7).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte auf den Kaufpreis.

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.

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

	<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>Restlaufzeit bis 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren</b>	<b>Restlaufzeit mehr als 5 Jahre</b>
	<b>EUR</b>	<i>(Vorjahr)</i> <b>EUR</b>	<i>(Vorjahr)</i> <b>EUR</b>	<i>(Vorjahr)</i> <b>EUR</b>
<b>Kredite</b>				
von Kreditinstituten	20.577.587,46	354.258,92 (354.258,92)	1.525.409,70 (1.127.157,61)	18.697.918,84 (19.440.212,91)
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.447,07	163.447,07 (217.280,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.333,33	3.333,33 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Andere	10.875,72	10.875,72 (29.923,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>20.755.243,58</b>	<b>531.915,04</b> (601.462,68)	<b>1.525.409,70</b> (1.127.157,61)	<b>18.697.918,84</b> (19.440.212,91)

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.

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

	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	28.538.840,00
2. Verrechnungskonto III (Entnahmen)	-721.793,15
3. Ergebnisvortragskonto V	1.310.665,93
4. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.008.145,61
	<b>35.135.858,39</b>

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag TEuro 296,7.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEuro 33,3) sowie die Auflösung des Passiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEuro 13,1).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer (TEuro 92,3).

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

##### 1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2016 beträgt 0,82 Prozent des Nettoinventarwerts zum 31.12.2016.

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. 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 wurde eine im Rahmen von Projektverträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.H.v. 230.132,25 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 PflichtangabenAngaben zur Anzahl der umlaufenden Anteile (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV)

Die Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Kommanditkapitals und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro 2.967,07.

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	<b>31.12.2016</b> EUR	<b>31.12.2015</b> EUR	<b>31.12.2014</b> EUR
Vermögen	56.075.708,61	54.532.003,00	46.955.082,95
Schulden	20.939.850,22	21.388.951,55	47.647.810,47
<b>Nettoinvestmentvermögen</b>	<b>35.135.858,39</b>	<b>33.143.051,45</b>	<b>-692.727,52</b>
<b>Wert je Anteil</b>	<b>11.841,94</b>	<b>11.170,56</b>	<b>-4.507,89</b>

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2014 auf das KAGB umgestellt. Deshalb erfolgt ausschließlich eine Darstellung ab dem Jahr 2014.

Verwendungsrechnung

	<b>2016</b> EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.703.494,24
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.703.494,24
<b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	<b>2016</b> EUR
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>33.143.051,45</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.131.860,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	5.000,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	5.000,00
	32.011.191,45
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.703.494,24
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.421.172,70
	<b>3.124.666,94</b>
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>35.135.858,39</b>

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

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

## Angaben gemäß § 300 KAGB

### 1. Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

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

### 2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

### 3. Risikoprofil des AIF

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

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

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

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 20.12.2016 erfolgte die jährliche Aktualisierung des Risikomanagementhandbuches.

### 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: 1,45

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,59

## 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 31.12.2016: EUR 49.700.000,00

Anschaffungsnebenkosten: EUR 2.387.943,84

### Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2016:

Leerstandsquote Büro-/Ladenfläche: 2,2 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Archiv-/Lagerfläche: 28,1 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Parkplatz: 7,1 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Nutzungsentgeltausfallquote: Unter Berücksichtigung der Verkäufer-Mietgarantie: Null

Fremdfinanzierungsquote: bezogen auf die Langfristfinanzierung: 41,40 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 4,97 Jahre (7 Jahre unter Einbeziehung der Verkäufer-Mietgarantie)

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Das Gutachten zum 31.12.2016 weist einen Verkehrswert in Höhe von 49,7 Mio. Euro aus und ist damit um 1,7 Mio. Euro höher als der gem. Gutachten festgestellte Verkehrswert zum 31.12.2015. Im Wesentlichen resultiert dies aus der Erhöhung des Bodenrichtwertes.

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, deren gezeichnetes Kapital 25.000 Euro beträgt sowie die YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach, deren gezeichnetes Kapital 25.000 Euro beträgt. Beide Komplementäre leisten keine Kapitaleinlage und sind am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 09.01.2017)
  - Norbert Fath, Puchheim, Dipl.-Kaufmann (bis 11.07.2016)
  - Dirk-Oliver Schäfer, Pullach, Fachbereichsleiter eines Finanzdienstleistungsinstituts (ab 11.7.2016 bis 30.03.2017)
  - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING Investment GmbH (ab 30.09.2016)
  - Kira Weißbach, Windach, Abteilungsleiterin Fondsmanagement Immobilien HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 30.03.2017)
- YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (bis 09.01.2017)
  - Norbert Fath, Puchheim, Dipl.-Kaufmann (bis 18.01.2017)
  - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 09.01.2017)
  - Michael Kitzing, München, Abteilungsleiter Assetmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG (ab 18.01.2017)
- BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
  - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
  - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) (ab 15.04.2016), vertreten durch
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
  - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Andreas Ahlmann, München, Dipl.-Kaufmann (geschäftsführender Kommanditist) (bis 26.02.2016)

Pullach, 5. Mai 2017

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

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH

YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

  
Menne

  
Ruhl

  
Rucker

  
Steixner

  
Kitzing

  
Weißbach

Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2016  
der  
**HL „Die Direktion“ Münster GmbH geschlossene Investment-KG**  
**Pullach**

## I. Grundlagen des Unternehmens

### 1) Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft 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) 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 vermietetseitige 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 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

Der KVG-Bestellungsvertrag 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 belaufen 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 0,70 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für 2016 beträgt diese 273.857,38 Euro (190.400 Euro für 2015) inklusive 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 Bestellungsvertrag 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 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 „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. Der Erwerb wurde anfänglich durch die Eigenkapital-Vorfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Vorfinanzierung wurde in 2015 durch das Eigenkapital von Investoren abgelöst. 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, 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 Anlegerbetreuung

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

- Bestellung eines externen Datenschutzbeauftragter

Die HLI GmbH hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf einen hierfür spezialisierten Dienstleister ausgelagert. Herr Dr. Sebastian Kraska von der IITR GmbH, Gröbenzell, wurde mit Wirkung zum 01.01.2015 zum externen Datenschutzbeauftragten der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

- Kaufmännisches Gebäudemanagement  
Die HLI GmbH hat das kaufmännische Gebäudemanagement an Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert. Zum Leistungsumfang zählen insbesondere Mietvertragsverwaltung, Objektbuchhaltung, Vermietungsunterstützung, laufender Gebäudebetrieb und Schadensmanagement. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts für die HLI GmbH bzw. für die Investmentgesellschaft die Funktion des Sachverwalters vor Ort. Die Auslagerung ist mit Wirkung zum 01.11.2014 in Kraft getreten.
- Facility-Management  
Die HLI GmbH hat weiterhin das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement an RGM Facility Management GmbH, Niederlassung Dortmund, ausgelagert. Das Auslagerungsunternehmen übernimmt hinsichtlich des Anlageobjekts für die HLI GmbH bzw. für die Investmentgesellschaft Leistungen, die für die Sicherstellung eines sicheren, funktionsfähigen und dabei wirtschaftlichen und serviceorientierten Betriebs, die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherung sowie den Erhalt und die Steigerung des Werts des Anlageobjektes erforderlich sind. Die Auslagerung ist mit Wirkung zum 01.10.2014 in Kraft getreten.

### III. Wirtschaftsbericht

#### 1) Entwicklung der Branche

##### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Münster

Münster wächst an Bevölkerungszahl, Arbeitsplätzen, Touristenzahl und Wirtschaftskraft seit nun über 20 Jahren. Die Stadt mit rd. 300.000 Einwohnern bildet das Zentrum von Westfalen mit über 8 Mio. Einwohnern. Die Bevölkerungszahl stieg seit 2005 um rund 11,0 Prozent. Neben München, Freiburg und Bonn erfährt die Stadt die größte Zuwanderung von vor allem junger Menschen, ca. 40,0 Prozent der Zuzüge sind 18 bis 24-jährige.

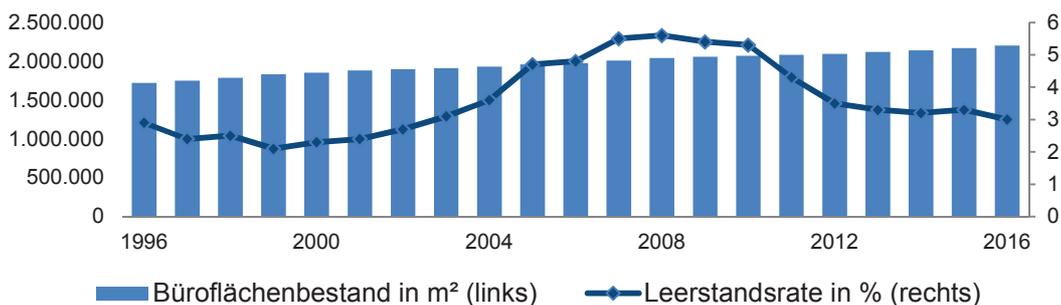
Münster ist durch die hohe Zahl an Studenten (rd. 50.000) eine junge und lebendige Stadt. Mehr als jeder dritte Bürger ist unter 25. Über die Hälfte aller Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte mit steigender Tendenz. Die Beschäftigtenzahl wuchs allerdings doppelt so stark wie die Einwohnerzahl: seit 2005 um etwa 20,0 Prozent. Knapp 100.000 Erwerbstätige pendeln gegenwärtig nach Münster ein – dies sind 44,4 Prozent aller Erwerbstätigen in der Stadt. Jährlich wächst die Einpendlerquote um ca. 2,0 Prozent.

Die größten Arbeitgeber und zugleich starke Immobilienakteure sind die sieben Hochschulen mitsamt ihrer Forschungs- und Entwicklungslandschaft. Zusammen mit der hohen Konzentration an öffentlichen Verwaltungseinrichtungen sowie Versicherungen und Banken ergibt dies eine Quote von über 80,0 Prozent der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor. Im verarbeitenden Gewerbe sind nur etwa 8,0 Prozent beschäftigt. Die Arbeitslosenquote liegt bei unterdurchschnittlichen 6,0 Prozent. Wirtschaftsstrukturell ist die Stadt stabil und ziemlich krisenresistent aufgestellt. Ihre Wirtschaftsdynamik, Innovationskraft sowie ihre Gründungsintensität scheinen eher durchschnittlich zu sein.

##### Marktanalyse zum Büroimmobilien Münster

Der Büromarkt hat traditionell für Münster als Dienstleistungszentrum eine große Bedeutung, ist aber an Fläche mit ca. 2,2 Mio. m<sup>2</sup> gegenwärtig eher klein. Seit 2010 hat der Büroflächenbestand um 6,3 Prozent zugenommen. Im Vergleich um Vorjahr vergrößerte sich die Bürofläche um etwa 31.200 Quadratmeter, was in etwa 1,4 Prozent der Bestandsfläche darstellt.

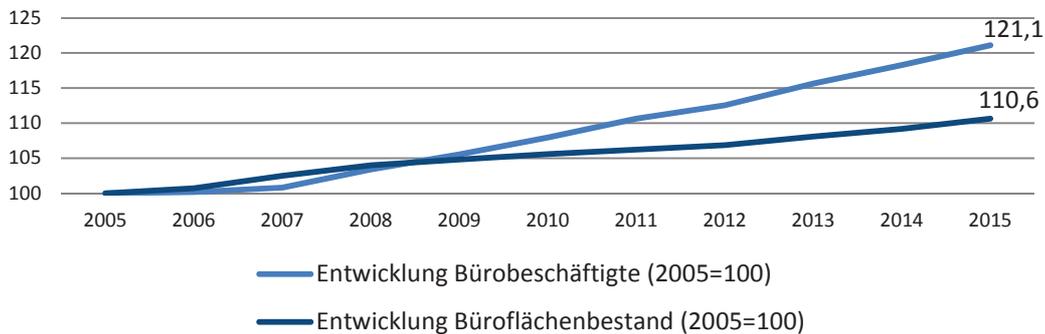
**Entwicklung des Flächenbestandes und Leerstandsrate von Büroflächen in Münster**



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg seit 2005 um rd. 21 Prozent, die Bürofläche hingegen nur um rd. 11 Prozent an. Die Leerstandsquote halbierte sich seit 2010 auf 3,0 Prozent und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate deutscher B-Städte (ca. 6,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm der Leerstand um 0,3 Prozent ab.

### Entwicklung der Anzahl von Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestands in Münster

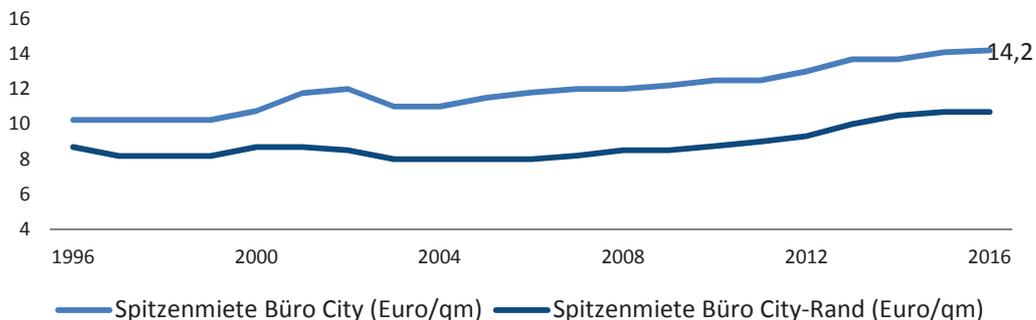


Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Die Folge der divergierenden Entwicklung von der Zahl der Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestandes ist laut Bulwiengesa eine Steigerung der Spitzenmiete in der Bürolage City auf über 14,2 Euro/m<sup>2</sup> und in der City-Randlage eine stabile Spitzenmiete von rd. 10,7 Euro/m<sup>2</sup>. Bislang war der Büromarkt dominiert von Eigennutzerentwicklungen, dies scheint sich zu ändern. Eine Reihe von Projekten außerhalb der Eigennutzung insbesondere an der neuen 1A-Lage Stadthafen wird gegenwärtig entwickelt.

Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

### Entwicklung der Spitzenbüromieten (nach Lage) in Münster



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Das Objekt „Die Direktion“ liegt im Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ und damit in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Die Wirtschaftsförderung Münster gibt für diesen Teilmarkt in ihrem Büromarktbericht 2016 (Stand 31.12.2015) eine Mietpreisspanne von 7,0 bis 12,5 Euro/m<sup>2</sup> an. Der Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jahren eine positive Aufwertung erfahren, die sich positiv auf die Mietentwicklung des Teilmarktes ausgewirkt hat und noch weiter positiv auswirken kann.

## 2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2016 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2016 beläuft sich auf insgesamt 2,93 Millionen Euro und liegt damit leicht unter der prognostizierten Miete in Höhe von 2,94 Millionen Euro. Die Differenz ergibt sich im Wesentlichen aus Stundungsvereinbarung mit KH Schuhhaus (vorher: „Shoe Planet“) aufgrund der Umbaumaßnahmen direkt am Bahnhof. Die Umbaumaßnahmen verzögern sich bis 2. Quartal 2017.

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.

Ein Großteil der offenen Mietforderungen betrifft den Mietvertrag mit KH Schuhhaus (vorher: „Shoe Planet“). Mitte des Jahres 2015 wurde mit dem Mieter „Shoe Planet“ eine Stundung über einen Teil der monatlichen Mietzahlungen vereinbart. Zum 01. März 2016 hat die Firma KH Schuhhaus die mietvertraglichen Verpflichtungen von „Shoe Planet“ übernommen. Im Nachtrag Nr. 4 vom 29. März 2017 mit KH Schuhhaus wurde offene Mietforderungen in Höhe von 95.176,80 Euro fixiert, welche ratierlich bis zum 30.04.2021 ausgeglichen werden.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 sind ca. 154 TEuro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen.

Zum Berichtszeitpunkt sind keine 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:

	<b>Eigenkapital</b> <small><sup>-1)</sup></small>	<b>umlaufende Anteile</b> <small><sup>-1)</sup></small>	<b>rechnerischer Anteilwert<sup>1)</sup></b> <small><sup>-1)</sup></small>
31.12.2011 – 2013:			
31.12.2014:	- 692.727,52 Euro	153,67	- 4.507,89 Euro
31.12.2015:	33.143.051,45 Euro	2.967,07	11.170,30 Euro
31.12.2016:	35.135.858,39 Euro	2.967,07	11.841,94 Euro

<sup>1)</sup>Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2014 auf das KAGB umgestellt.

### 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 Mio. Euro 43,2 (abzüglich verbliebener Kaufpreiseinbehalte) sowie die Erwerbsnebenkosten wurden aus einem langfristigen Darlehen über Mio. Euro 21,5 mit einer Laufzeit bis 30.09.2024 sowie einer Eigenkapital-Vorfinanzierung über bis zu Mio. Euro 26,6 fremdfinanziert.

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 2016 wurde vertragsgemäß getilgt, sodass zum 31.12.2016 das Langfrist-Darlehen vertrags- und prognosegemäß auf 20.577.587,46 Euro valuiert.

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 2016 verfügt die Investmentgesellschaft nach Berücksichtigung der Auszahlung für das Geschäftsjahr 2016 Ende März 2017 in Höhe von 1,78 Mio. Euro an die Anleger über eine Liquiditätsreserve in Höhe 0,83 Mio. Euro. Die Liquiditätsreserve wurde um den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 0,19 Mio. Euro bereinigt.

Im Geschäftsjahr 2015 als auch 2016 wurde von dem kalkulierten Betrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 0,41 Mio. Euro insgesamt 0,22 Mio. Euro verbraucht. Die Differenz in Höhe von 0,19 Mio. Euro wird im Rahmen der Budget- und Liquiditätsplanung für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren vorgehalten.

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.

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

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

#### **V. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beeinflussen, sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

#### **VI. Risikobericht**

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 regelmäßigen 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 auf Grund von unerwarteten Veränderungen der prognostizierten Marktparameter besteht;
- Das Liquiditätsrisiko, dass gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann.

Das Adressenausfallrisiko wird grundsätzlich durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten, Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten begrenzt. Die Bonitäten der Mieter und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in regelmäßigen Abständen überprüft und bewertet. Im Geschäftsjahr 2015 bestand aufgrund der 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 unter den Prognosewerten liegen. 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 regelmäßig überwacht.

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

Die HLI GmbH verfügt für die HL 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.

## **VII. 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 ein planmäßiger Verlauf der Ergebnisse der Investmentgesellschaft. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Neu-/Nachvermietungen konnten zum Teil über den kalkulierten Mietpreis abgeschlossen werden, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Mieteinnahmen planmäßig entwickeln.

Die Budgetplanung 2017 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen in Höhe von ca. 176 TEuro vor und liegt damit unter dem hierfür prospektierten Wert in Höhe von 238 TEuro. Aus den Geschäftsjahren 2015 und 2016 wird ein Betrag von 188 TEuro für Instandsetzung und Reparaturen vorgetragen. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Kosten für Maßnahmen über den prognostizierten Betrag hinaus anfallen werden.

### VIII. Vergütungen

#### Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt TEuro 5.332 für ihr aus 44 Mitarbeitern (Stand: 31.12.2016) bestehendes Personal aufgewendet, davon TEuro 238 als variable Vergütung (Halteprämie). Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 284; davon entfielen TEuro 284 auf Führungskräfte.

Pullach, 5. Mai 2017

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

BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH

LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH

MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH

YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH



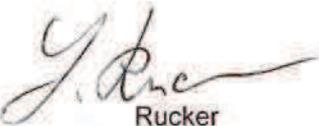
Menne



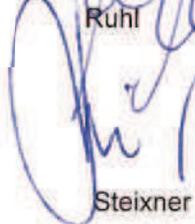
Ruhl



Kitzing



Rucker



Steixner



Weißbach

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

für das Geschäftsjahr 2016

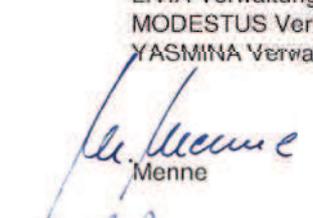
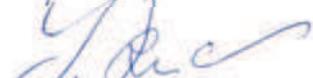
der

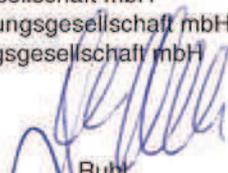
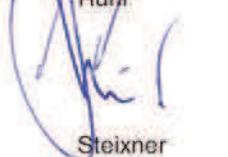
**HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Pullach**

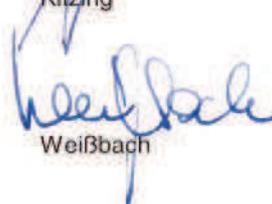
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich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

Pullach, 5. Mai 2017

HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH  
LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH  
MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH  
YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH

  
Menne  
  
Rucker

  
Ruhr  
  
Steixner

  
Kitzing  
  
Weißbach

## **Vermerk des Abschlussprüfers**

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



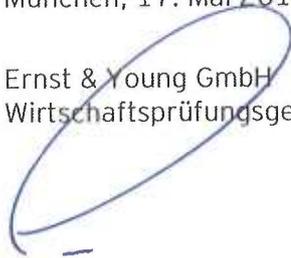
*Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, 17. Mai 2017

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Eisenhuth  
Wirtschaftsprüfer



Braun  
Wirtschaftsprüferin





## **Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt**

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit, über die wir vorliegend berichten, liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.