

**S&P**

**WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT**



**Augsburg**

Schertlinstraße 23  
86159 Augsburg

Telefon +49 821 57058-0  
Telefax +49 821 57058-153

**München**

Riesstraße 16  
80992 München

Telefon +49 89 2554434-0  
Telefax +49 89 2554434-9

**Ulm**

Schillerstraße 1/1  
89077 Ulm

Telefon +49 731 37958-0  
Telefax +49 731 37958-20

**Nürnberg**

Am Tullnaupark 8  
90402 Nürnberg

Telefon +49 911 81511-0  
Telefax +49 911 81511-100

**Geschäftsführer**

Peter Alterauge WP, StB  
Wolfgang Fratz WP, StB  
Robert Schäble WP, StB  
Wolfgang Löhr vBP, StB  
Oliver Kanus WP, StB  
Prof. Dr. Wolfgang Schultze  
Markus Thürauf WP, StB  
Joachim Mairock WP, StB  
Frank Layher WP, StB  
Jürgen Baur StB  
Dr. Henriette Burkhardt-Böck WP, StB  
Andrea Seitz, StB

**TESTATSEXEMPLAR**

Publikums-AIF  
HL Quartier West Darmstadt  
GmbH & Co. geschlossene  
Investment-KG

Jahresbericht zum  
31. Dezember 2019

**HANNOVER LEASING  
Investment GmbH**  
Pullach i. Isartal

S & P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Sitz Augsburg  
Registergericht Augsburg  
HRB 17817

Es handelt sich um eine unverbindliche,  
elektronische Kopie.  
Maßgeblich ist die unterzeichnete Papierfassung.

**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG  
Pullach i. Isartal**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2019

**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Pullach i. Isartal**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**

Investmentanlagevermögen	<u>31.12.2019</u> EUR	<u>31.12.2018</u> EUR
<b>A. AKTIVA</b>		
1. Beteiligungen	31.141.961,22	4.500,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben	1.481.959,09	7.706,17
3. Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.500.000,00	0,00
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	804.111,05
	<u>36.123.920,31</u>	<u>816.317,22</u>
<b>B. PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	21.800,00	11.500,00
2. Kredite Darlehensverbindlichkeiten Nichtbanken	16.342.166,64	0,00
	<u>16.342.166,64</u>	<u>0,00</u>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	812.900,00	796.500,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.728,35	264,38
b) Andere	2.223.900,09	8.052,84
	<u>2.225.628,44</u>	<u>8.317,22</u>
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.845.461,05	-804.111,05
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	875.964,18	0,00
c) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	804.111,05
	<u>16.721.425,23</u>	<u>804.111,05</u>
	<u>36.123.920,31</u>	<u>816.317,22</u>

**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Pullach i. Isartal**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Investmenttätigkeit	2019 EUR	2018 EUR
<b>1. Erträge</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	16,50	0,00
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	72.241,54	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	7.675,50	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.915,09	11.571,04
d) Sonstige Aufwendungen	1.504.002,27	798.440,78
Summe der Aufwendungen	<u>1.605.834,40</u>	<u>810.011,82</u>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.605.817,90</b>	<b>-810.011,82</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>-1.605.817,90</u></b>	<b><u>-810.011,82</u></b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
Erträge aus der Neubewertung	875.964,18	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>875.964,18</u>	<u>0,00</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u><u>-729.853,72</u></u></b>	<b><u><u>-810.011,82</u></u></b>

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2019

der

**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal  
Amtsgericht München, HRA 104979**

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.

Mit der Umstellung auf die Vorschriften des KAGB im Geschäftsjahr wurde die Gliederungsstruktur der Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

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

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

Die Bilanz wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet.

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

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

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2018 wies eine formelle Überschuldung in Höhe von EUR 804.111,05 aus. Durch eine jederzeit mögliche Kapitalerhöhung im Rahmen der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie der Delta Vermietungsgesellschaft mbH war eine materielle Überschuldung nicht gegeben. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Vermögensgegenstände werden nach § 28 Abs. 1 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert der Beteiligung wird gemäß den Regelungen des § 31 Abs. 3 KARBV von einem externen Bewerter ermittelt.

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

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 Finanzanlagevermögen wurden Zuschreibungen aus der Neubewertung der Beteiligung zum Bilanzstichtag in Höhe von TEuro 876 vorgenommen.

Die im Vorjahr ausgewiesene Position Ergebnisvortrag/realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres wird zum 31. Dezember 2019 unter den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen. Die Vorjahresdarstellung wurde entsprechend angepasst.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2019 (TEuro 21,8).

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten u.a. Einzahlungen von Anlegern, die der Gesellschaft zum Bilanzstichtag noch nicht rechtswirksam beigetreten sind.

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

	<b>Stand 31.12.2019</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>				
Darlehensverbindlichkeiten Nichtbanken	16.342.166,64	16.342.166,64 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	812.900,00	812.900,00 (796.500,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) gegenüber Gesellschaftern	1.728,35	1.728,35 (264,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Andere	2.223.900,09	2.223.900,09 (8.052,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>19.380.695,08</b>	<b>19.380.695,08</b> (804.817,22)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)

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

	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	17.657.500,00
2. Ergebnisvortragskonto V	-936.074,77
<i>davon unrealisiertes Ergebnis aus der Neubewertung</i>	<i>875.964,18</i>
	<b>16.721.425,23</b>

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen zum Bilanzstichtag Euro 15.795.

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

Die Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Initialkosten (TEuro 1.099) und Zinsaufwand (TEuro 392).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 1,37 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts zum 31.12.2019. Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“.<sup>1</sup>

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

2. Pauschalvergütungen

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

Folgende im Rahmen von Verträgen vereinbarte pauschale Vergütungen wurden jedoch bereits als Verbindlichkeit in der Bilanz erfasst:

Vergütung	Empfänger	EUR
KVG-Vergütung	HANNOVER LEASING Investment GmbH	72.241,54

<sup>1</sup> Zum 31.12.2018 waren noch keine Anteile platziert. Der Nettoinventarwert zum 31.12.2018 war daher mit -804.111,05 Euro negativ. Die Gesamtkostenquote besitzt deshalb bis zum Ende der Beitrittsphase nur eingeschränkte Aussagekraft.

### 3. Rückvergütungen

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

### 4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

## VI. Sonstige Pflichtangaben

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

Die Anzahl der umlaufenden Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Kommanditkapitals und der Mindestbeteiligung von 10.000 Euro 1.765,75.

### Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Vermögen	36.123.920,31	12.206,17
Schulden	19.402.495,08	816.317,22
<b>Nettoinvestmentvermögen</b>	<b>16.721.425,23</b>	<b>-804.111,05</b>
<b>Wert je Anteil</b>	<b>9.469,87</b>	<b>n/a</b>

Da im Vorjahr noch keine Anteile platziert wurden, ist der Wert je Anteil nicht mit dem Wert zum 31.12.2108 vergleichbar.

### Verwendungsrechnung

	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.605.817,90
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.605.817,90
<b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	<b>2019 EUR</b>
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-804.111,05</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	18.255.390,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
	17.451.278,95
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.605.817,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	875.964,18
	<b>-729.853,72</b>
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16.721.425,23</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 KAGB1. 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 18.11.2019 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. Die Gesellschaft hat kein Bankdarlehen aufgenommen.

#### 6. Gesamthöhe des Leverage

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Brutto-Methode: 3,23

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitment-Methode: 3,52.

Der Leverage-Umfang, nach der Brutto- und Commitment-Methode, weicht vom ursprünglich festgelegten Höchstmaß ab, da sich der Fonds noch in der Platzierungsphase befindet und bei der Berechnung die Eigenkapitalzwischenfinanzierung berücksichtigt werden muss.

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

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

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

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 89,90 % an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (LIBANUS KG), Pullach i. Isartal, beteiligt. Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 32.706 aus. Als Wert der Beteiligung wurde zum Bilanzstichtag der von einem externen Bewerter ermittelte Verkehrswert in Höhe von TEUR 31.142 angesetzt.

Die LIBANUS KG ist seit Februar 2019 Eigentümerin der Immobilie „Quartier West Darmstadt“. Diese besteht aus einem Bürogebäude und einem Hotelgebäude.

Die Kaufpreiszahlung für die Immobilien erfolgte am 4. Februar 2019. Die Käuferin wurde wirtschaftlich so gestellt, als wenn der Besitzübergang am 1. Februar 2019 erfolgt wäre.

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

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

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

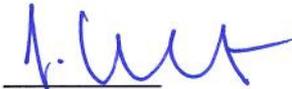
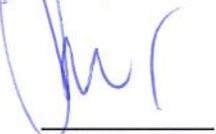
- LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment HANNOVER LEASING Investment GmbH
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Abteilungsleiter Fondsmanagement HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
  
- DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin), vertreten durch
  - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge
  - Sebastian Hartrott, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (ab 01.08.2019)
  - Markus Müller, Lauf an der Pegnitz, Senior Advisor, (bis 28.05.2019)

Pullach i. Isartal, 14. Mai 2020

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

 _____ Menne	 _____ Hartrott
 _____ Steixner	 _____ Rucker

Lageberichtfür das Geschäftsjahr 2019der**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
Pullach im Isartal****I. Grundlagen des Unternehmens**

## 1) Geschäftstätigkeit

Die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (*Investmentgesellschaft*) investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und –grenzen in den Anlagebedingungen mittelbar über eine Beteiligung in Höhe von bis zu 89,9 % an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (*Objektgesellschaft*) in eine neu errichtete Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine neu errichtete Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt, die bei Erwerb langfristig vermietet sind und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen. Die Objektgesellschaft hat mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung vom 19. April 2018 die beiden Anlageobjekte erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Februar 2019.

Das Bürogebäude, das im Januar 2019 fertiggestellt wurde, verfügt über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Das Gebäude verfügt über zwei Hauptschließungskerne mit Aufzügen, sodass eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in jeweils vier Büroeinheiten, welche unterschiedliche Größen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 430 m<sup>2</sup> aufweisen, ermöglicht wird. Dies führt zu einem diversifizierten Flächenangebot. Die Gesamtmietfläche beträgt 9.586 m<sup>2</sup>, bestehend aus 9.205 m<sup>2</sup> Bürofläche und 381 m<sup>2</sup> Archiv- / Lagerfläche. Das Bürogebäude ist vollständig an vier Mieter langfristig vermietet. Hauptmieter ist die KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH.

Das Hotelgebäude wurde Ende 2018 fertiggestellt und am 30.01.2019 eröffnet. Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wurde ein Open Lobby-Konzept mit Restaurant und Lounge / Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen wurden insgesamt 178 Zimmer eingerichtet. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser. Insgesamt verfügt das Gebäude über etwa 5.758 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Das Hotel ist langfristig an den niederländischen Hotelbetreiber Odyssey Hotel Group verpachtet und wird im Franchise System unter der Marke „Moxy by Marriott“ betrieben.

Weiterhin verfügen die beiden Immobilien zusammen über 116 Kfz-Stellplätze, davon befinden sich 87 Stellplätze in der Tiefgarage und 29 auf dem Außengelände.

## 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bzw. Verwalter der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH (*HLI GmbH*) bestellt. Zwischen der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaft und der HLI GmbH wurde am 13.08.2018 ein KVG-Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

## a) Dauer

Der KVG-Bestellungsvertrag beginnt aufschiebend bedingt durch die Genehmigung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gemäß § 267 KAGB und endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

## b) Kündigungsrechte

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die HLI GmbH beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate und sie hat die Kündigung durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten.

## c) Umfang der Verwaltungstätigkeit

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

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

Die HLI GmbH übernimmt ferner die weiteren ihr durch das KAGB bzw. nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (*BaFin*) zugewiesenen Aufgaben, sofern insoweit kein gesonderter Vertrag zwischen der Investmentgesellschaft und der HLI GmbH besteht. Die HLI GmbH übernimmt weiterhin Aufgaben im Sinne von Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

## d) Haftungsregelungen

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

## e) Auslagerung einzelner Tätigkeiten

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

f) Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die HLI GmbH

Die Anlagebedingungen wurden am 06. August 2018 durch die BaFin genehmigt und die HLI GmbH erbringt seit ihrer Bestellung sämtliche durch das KAGB vorgegebenen und die vertraglich vereinbarten Leistungen.

Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die HLI GmbH von der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft insgesamt eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für den Zeitraum von nicht mehr als 12 Monaten ab Auflegung des Investmentvermögens wurde eine feste Mindestvergütung vereinbart. Diese beträgt insgesamt 161.039 Euro p.a. zuzüglich Umsatzsteuer.

Weiterhin hat die HLI GmbH mit der Investmentgesellschaft Verträge über die Fondskonzeption, die Verkaufsprospektherausgabe sowie die Eigenkapitalvermittlung geschlossen. In der Platzierungsphase belaufen sich die Gebühren der HLI GmbH aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt 1.487.325 Euro zuzüglich etwaiger 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 dem KVG-Bestellungsvertrag vom 13. August 2018 wurde die HLI GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 HLI GmbH übernimmt ferner die im KVG-Bestellungsvertrag 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 Investmentgesellschaft aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft, welche die Anlageobjekte langfristig halten und bewirtschaften wird, vorgesehen. Der Erwerb wird anfänglich durch die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wird durch das noch einzuwerbende Eigenkapital von Investoren abgelöst. Nach der Haltephase von mindestens 10 Jahren sollen die Anlageobjekte oder die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert werden.

### 3) Auslagerungen

#### a) Auslagerungen innerhalb der Hannover Leasing Gruppe

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

- Übernahme der Internen Revision gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB
- Bereitstellung der IT / Organisation
- Übernahme der Investorenbetreuung

- Stellvertretung Zentrale Stelle und Stellvertretung Compliance

#### b) Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe

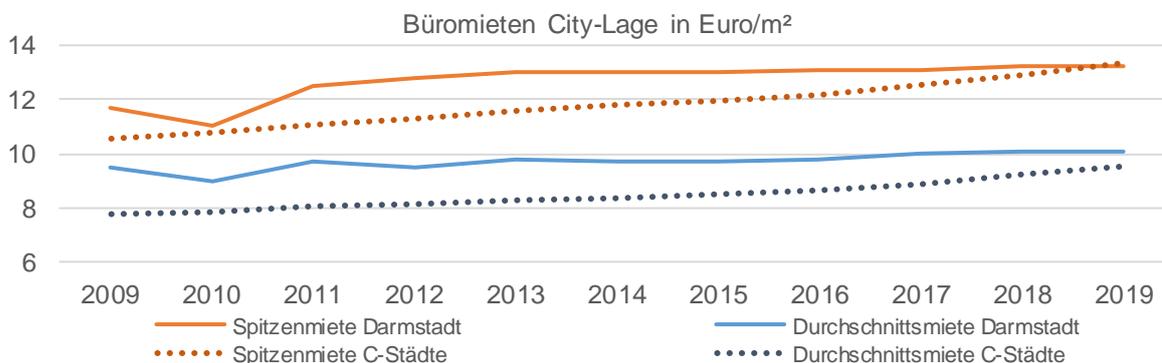
- Externer Datenschutzbeauftragter: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 01.03.2018 an Herr Richard Laqua von der eyeDsec Information Security GmbH, Bayreuth, ausgelagert.
- Kaufmännisches Facility Management: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 08.01.2019 an die ATOS Property Management GmbH, Ulm ausgelagert.
- Technisches infrastrukturelles Facility Management: Diese Funktion wurde von der HLI GmbH mit Wirkung zum 16.10.2018 an die Sauter FM GmbH, Augsburg ausgelagert.

### III. Wirtschaftsbericht

#### 1) Entwicklung der Branche

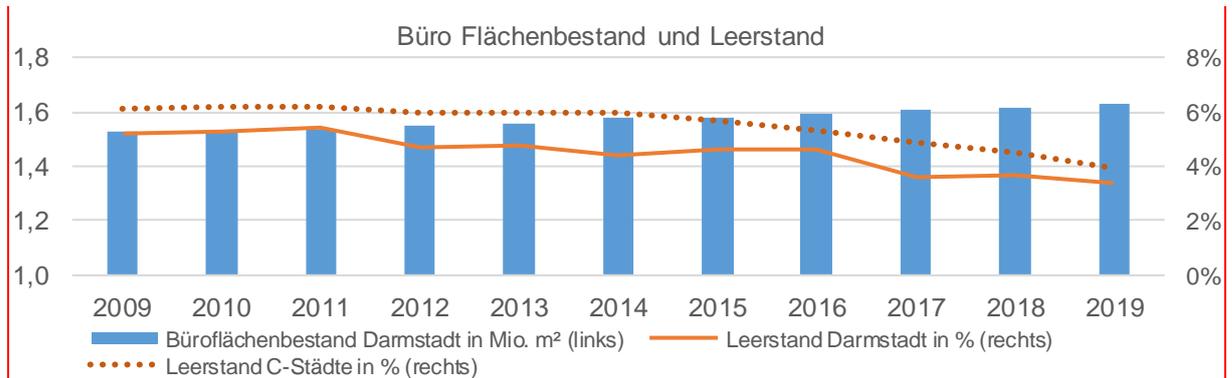
Die "Jugendstilstadt" Darmstadt ist im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen und ist nach Frankfurt, Wiesbaden und Kassel die viertgrößte Stadt in Hessen. Die Stadt ist Oberzentrum, Verwaltungssitz, Standort mehrerer Hochschulen (u.a. Technische Universität) mit zahlreichen Forschungseinrichtungen und bildet mit den vier umliegenden Landkreisen die sog. "Engineering Region Darmstadt Rhein-Main-Neckar". Darmstadt vermarktet sich intensiv über das Thema Wissenschaftsstadt. Aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich der Bundesautobahnen A 5 und A 67 sowie des vorhandenen ICE-Haltepunktes ist Darmstadt sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden und profitiert zudem von der Nähe zum Frankfurter Flughafen.

Darmstadt ist mit knapp 160.000 Einwohnern ein wichtiges Oberzentrum in Hessen. Die Einwohnerentwicklung lag in den vergangenen Jahren überwiegend über dem Durchschnitt der C-Städte. Seit 2011 gewann die Stadt konstant Einwohner hinzu, was sowohl auf einen positiven Wanderungssaldo als auch einen Geburtenüberschuss zurückzuführen ist. Bis 2030 ist laut Prognosen von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung sowie einem Anstieg der Haushaltzahlen auszugehen. Darmstadt verzeichnete in den letzten fünf Jahren eine Zunahme der SVP-Beschäftigten von 10,7 %, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt widerspiegelt. Die Arbeitslosenquote ist dagegen im gleichen Zeitraum leicht gesunken und entspricht mit 5,7 % in etwa dem Bundesdurchschnitt. Das Wirtschaftsgefüge in Darmstadt wird durch die Bereiche Chemie/Pharma/Biotech, Haarkosmetik, IT, Maschinenbau/Mechatronik/Elektrotechnik sowie Weltraum-Technologie definiert.



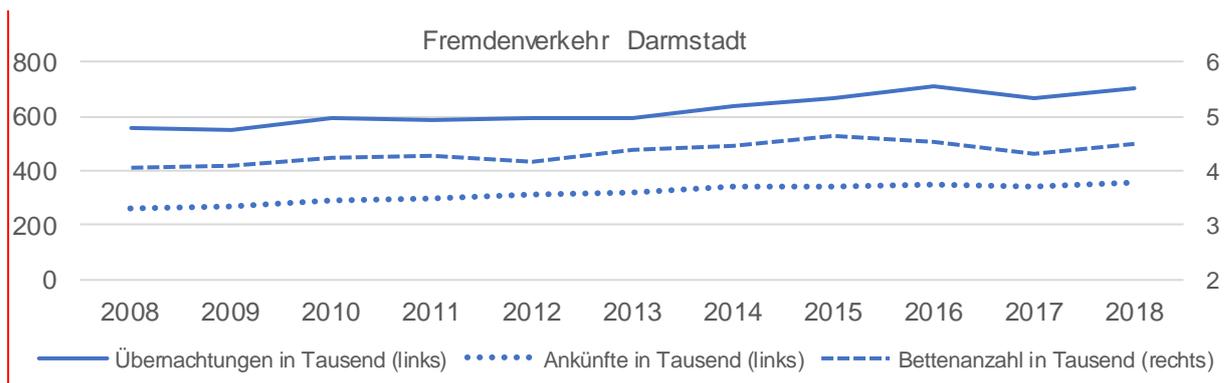
Darmstadt ist unter den C-Städten einer der bedeutenden Büromärkte, fällt jedoch im regionalen Vergleich hinter Frankfurt und Wiesbaden zurück. Das Mietniveau liegt über dem Durchschnitt der C-Standorte und die Spitzenmieten befinden sich seit 2010 auf einem konstant hohen Niveau, seit 2016 sogar über 13 Euro/m<sup>2</sup>. Verantwortlich für diesen positiven Trend sind unter anderem die seit mehreren Jahren zunehmende Bürobeschäftigung, welche in etwa auf dem Niveau anderer C-Städte liegt und auch der seit 2010 wachsende Büroflächenbestand. Die Leerstandsrate, die seit 2017 auf

unter 4,0 % gesunken ist, liegt dabei seit mehreren Jahren unter den durchschnittlichen Werten vergleichbarer C-Städte.



Der deutsche Hotelmarkt blickt auf einen langanhaltenden Aufschwung zurück und erzielt seit Anfang der 2000er-Jahre Tourismuserfolge in Serie. Die Zahl der Übernachtungen legte weiter stark zu und erreichte 2018 einen Rekordwert. Der größte Teil der Touristen stammt nach wie vor aus dem Inland, während ausländische Besucher knapp ein Viertel der Ankünfte ausmachen. Das hohe Wachstum der Hotelnachfrage ist im Wesentlichen auf zwei Gründe zurückzuführen: Zum einen brachten der langanhaltende wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland und das robuste Messengeschäft eine signifikante Zunahme des Geschäftsreiseverkehrs mit sich. Zum anderen nahm der Tourismus in Deutschland deutlich an Fahrt auf. Zwar werden auch Nord- und Ostsee sowie die zahlreichen Mittelgebirge zwischen Elbe und Isar als Urlaubsziel zunehmend beliebter, die höchsten Wachstumsraten können jedoch die Großstädte vorweisen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Nachfrageanstieg deutlich stärker ausgefallen ist als die Kapazitätsausweitung. Der hieraus resultierende kontinuierliche Nachfrageüberhang führte in der Folge zu einer deutlichen Verbesserung der wesentlichen Performancezahlen der Hotelbetreiber.

Auch in Darmstadt ist ein stetiges Wachstum des Fremdenverkehrs zu beobachten. Allein zwischen 2008 und 2018 wurde ein Anstieg der Gästeankünfte um 33 % auf 353 Tausend registriert. Die Zahl der Übernachtungen legte um 27 % zu und erreichte 2018 rund 707 Tausend. Im Vergleich mit anderen Städten entwickelt sich der Tourismus in Darmstadt jedoch schwächer. Im Durchschnitt stiegen in deutschen C-Städten die Anzahl der Ankünfte und der Übernachtungen jeweils um 43%.



## 2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 verlief überwiegend planmäßig.

Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 32.495.000 Euro einzuwerben. Bis zum Berichtsstichtag konnten 17.657.500 Euro platziert werden. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung konnte um rund 12.700.000 Euro auf rund 15.950.000 Euro zurückgeführt werden. Die Platzierungsphase wird im Jahr 2020 fortgeführt.

Die Investmentgesellschaft hat sich an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über die beiden Anlageobjekte abgeschlossen. Die Fertigstellung, Käuferabnahme und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf die Käuferin erfolgten fristgerecht am 28. Januar 2019 bzw. zum 1. Februar 2019.

Die im Prospekt prognostizierten Mieteinnahmen konnten mit 1.699.715,04 Euro übertroffen werden (Prospekt: 1.562.077 Euro). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 sind 3.931,96 Euro Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten angefallen (Prospekt: 27.876 Euro). Zum Berichtszeitpunkt sind keine erwähnenswerten Mängel vorhanden.

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

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.605.817,90 Euro und resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für die Upfrontgebühr sowie dem Zinsaufwand für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung.

### 3) Wert des Eigenkapitals

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

Stichtag	Eigenkapital in Euro	umlaufende Anteile	rechnerischer Anteilwert in Euro
31.12.2017 <sup>1</sup>	-	-	-
31.12.2018 <sup>2</sup>	-804.111,05	1,00	-804.111,05
31.12.2019	16.721.425,23	1.765,75	9.469,87

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft wird im Wesentlichen durch die Beteiligung an der Objektgesellschaft und den hieraus erzielten Auszahlungen bestimmt.

Die Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft ist in Kombination mit einem langfristigen Darlehen der Objektgesellschaft in Höhe von 29.000.000 Euro ausreichend, um insbesondere den Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten zu bezahlen.

Die für die Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft erforderlichen Mittel erhält die Investmentgesellschaft ein Darlehen zur Eigenkapital-Zwischenfinanzierung von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Dieses Darlehen wird durch das noch einzuwerbende Emissionskapital sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz des Darlehens orientiert sich an der geplanten Auszahlung der Investmentgesellschaft an seine Gesellschafter und beträgt 2,0% p.a. (bis 31.12.2019) bzw. 4,0% p.a. (ab 01.01.2020).

Das negative Ergebnis der Investmentgesellschaft in Höhe von 729.853,72 Euro wird durch den Ertrag der Neubewertung (875.964,18 Euro) positiv beeinflusst. Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres vor der Zeitwertänderung beträgt 1.605.817,90 Euro und resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für die Upfrontgebühr (1.098.710,00 Euro) sowie dem Zinsaufwand für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung (392.166,85 Euro).

Zum Berichtsstichtag verfügt die Investmentgesellschaft über eine Liquiditätsreserve in Höhe 1.921.630,65 Euro. Die Liquiditätsreserve beinhaltet die im März 2020 für das abgelaufene Geschäftsjahr an die Anleger auszuzahlende Ausschüttung.

<sup>1</sup> Die Investmentgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 auf das KAGB umgestellt.

<sup>2</sup> Zum 31.12.2018 waren noch keine Anteile platziert. Der rechnerische Anteilwert zum 31.12.2018 berücksichtigt nicht die durch den Platzierungsgaranten übernommene Platzierungsgarantie und besitzt deshalb bis zum Ende der Beitrittsphase nur eingeschränkte Aussagekraft

Für die verbleibende Liquidität wird eine Prüfung von Anlagemöglichkeiten der Liquiditätsreserve durchgeführt. Das aktuelle Zinsniveau erschwert jedoch eine Anlage der Liquiditätsreserve.

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

Im Berichtsjahr wurden die Anteile an der Objektgesellschaft gehalten. Mit dem 1. Nachtrag (Stand 16. März 2020) zum Verkaufsprospekt, wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 09. März 2020 die Verlängerung der Grundlaufzeit um ein Jahr bis zum 30.06.2030 beschlossen. Darüber hinaus sind keine wesentliche Änderung der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen eingetreten.

#### **V. Nachtragsbericht**

Die aktuelle Entwicklung der Corona-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf die Wirtschaft werden zu Belastungen der Mieter führen. Es liegt derzeit bereits ein konkreter Sachverhalt vor. Der Pächter des Hotelgebäudes hat mit Schreiben vom 13. März 2020 alle Verpächter der von ihr betriebenen Hotels darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Pachtzahlungen – angesichts der derzeit schlechten Auslastung ihrer Hotels in den Niederlanden und Deutschland infolge der Corona-Krise – zunächst für März und April nicht geleistet werden. Dies entspricht einer Netto-Pacht von rd. 94 TEUR pro Monat bzw. rd. 43,1 Prozent der gesamten monatlichen Mieteinnahmen des Investments. Die Pacht für den Monat März wurde aber noch fristgerecht geleistet.

Zur Absicherung der Ansprüche des Verpächters (d.h. der LIBANUS KG) aus dem Pachtvertrag, wurden sowohl eine Patronatserklärung der Holding-Gesellschaft der Hotelgruppe als auch eine Pachtbürgschaft von einer deutschen Versicherung bis zu einer Höhe von 750 TEUR abgegebenen.

#### **VI. Risikobericht**

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

Die Investmentgesellschaft ist durch ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft mittelbar verschiedenen Risiken ausgesetzt. Neben der Beteiligung an der Objektgesellschaft gibt es keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern könnte. Nachfolgende wesentliche Risiken – einzeln oder kumulativ - können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis der Anleger beeinflussen:

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

Das Adressenausfallrisiko in der Objektgesellschaft wird grundsätzlich durch die starke Diversifizierung der Vermietung hinsichtlich Nutzungsarten (Büro, Hotel), Flächenqualität und -größe sowie Vertragslaufzeiten (zwischen 5 und 20 Jahre) begrenzt. Die Bonitäten der Mieter und damit einhergehend das Ausfallrisiko werden in Rahmen der Risikostrategie in regelmäßigen Abständen überprüft und bewertet. Im Geschäftsjahr 2019 bestand aufgrund der Überprüfung und Bewertung kein Anlass, die bestehenden Steuerungsmaßnahmen zu intensivieren.

Das Marktpreisrisiko drückt sich insbesondere darin aus, dass die von der Objektgesellschaft erzielten Pacht- bzw. Mieteinnahmen und der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilien unter den Prognosewerten liegen könnten. Zusätzlich können höhere Ausgaben anfallen als kalkuliert. Im

Rahmen des Risikomanagements der HLI GmbH werden die Einnahmen- und Ausgabenpositionen der Investmentgesellschaft über Soll-Ist-Vergleiche regelmäßig überwacht.

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

Die HLI GmbH verfügt für die Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft 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 die fest vereinbarten Zinssätze der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zunächst bis 30. Juni 2020 ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden die Zinsen für das langfristige Bankdarlehen bis 31. Januar 2029 fixiert.

## **VII. Prognosebericht**

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft ist im Wesentlichen abhängig von den Auszahlungen aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft. Diese wiederum werden im Wesentlichen beeinflusst durch die Pacht- und Mieteinnahmen sowie die aufzuwendenden Ausgaben des Objekts.

Bis März 2020 konnten alle Pacht- und Mieteinnahmen planmäßig vereinnahmt werden. Wie bereits unter Absatz V. (Nachtragsbericht) geschildert, kommt es zu Mietstundungen auf Ebene der Objektgesellschaft. Die Ansprüche des Pächters sind in diesem Fall durch eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft des Hotelbetreibers sowie einer Pachtbürgschaft über 750 TEUR besichert.

Derzeit ist der weitere Ergebnisverlauf noch nicht abzusehen. Insbesondere durch die Liquiditätsreserve ist die Investmentgesellschaft allerdings in der Lage, z. B. höhere Aufwendungen zu kompensieren. Zudem schafft die Pachtbürgschaft auf Ebene der Objektgesellschaft zusätzliche Einnahmesicherheit. Die erste Auszahlung aus der Objektgesellschaft im März 2020 wurde jedoch aus Vorsichtigkeitsgründen vorerst aufgeschoben. Derzeit ist davon auszugehen, dass diese im weiteren Jahresverlauf nachgeholt werden kann.

Da das geplante Emissionskapital noch nicht vollständig eingewoben werden konnte, wurde die Platzierungsphase im Jahr 2020 fortgeführt.

**VIII. Vergütungen (Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB)**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt 5.419 TEuro für ihr aus 42 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon 788 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 877 TEuro, davon entfielen 877 TEuro auf Führungskräfte.

Pullach im Isartal, 14. Mai 2020

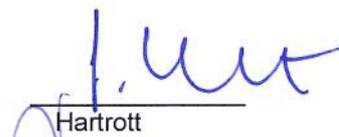
HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

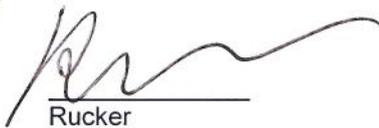
DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH



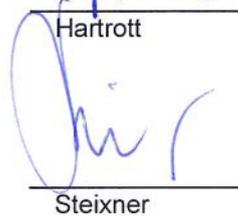
Menne



Hartrott



Rucker



Steixner

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unserer bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Darüber hinaus

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

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2019 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.

Augsburg, 14. Mai 2020

S & P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Burkhardt-Böck  
Wirtschaftsprüferin



Layher  
Wirtschaftsprüfer

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

für das Geschäftsjahr 2019

der

**HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Pullach i. Isartal**

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

Pullach i. Isartal, 14. Mai 2020

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH  
DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

  
Menne

  
Hartrott

  
Rucker

  
Steixner

**AUFTRAGSBEDINGUNGEN DER  
SONNTAG & PARTNER PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB  
WIRTSCHAFTSPRÜFER, STEUERBERATER, RECHTSANWÄLTE  
UND DER  
S&P GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT**

**1. Geltungsbereich**

- (1) Diese Auftragsbedingungen gelten für alle Verträge mit der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB oder der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („S&P-Gesellschaften“) und ihren Auftraggebern über Beratungen, Prüfungen und sonstige Aufträge. Zusätzlich gelten für die jeweiligen Tätigkeitsbereiche die unter Ziffern 14 und 15 aufgeführten Besonderen Auftragsbedingungen.
- (2) Ein Vertragsverhältnis kommt in der Regel nur mit einer der beiden S&P-Gesellschaften zustande. Dabei werden gesetzlich vorgesehene Prüfungen ausschließlich von der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erbracht, Rechtsdienstleistungen werden ausschließlich von der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB erbracht. Kommt das Vertragsverhältnis im Einzelfall mit beiden S&P-Gesellschaften zustande, sind diese Teilschuldner.
- (3) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen den S&P-Gesellschaften und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen, insbesondere der Ziffern 7 und 8.
- (4) Auf das Vertragsverhältnis finden die Regelungen in folgender Reihenfolge Anwendung:
  - Individualvereinbarungen, soweit diese in Textform von der betreffenden S&P-Gesellschaft bestätigt wurden;
  - die Ziffern 14 und 15 dieser Auftragsbedingungen;
  - anschließend die übrigen Bestimmungen der Auftragsbedingungen.

**(5) Diese Auftragsbedingungen gelten für alle gleichzeitig oder künftig erteilten weiteren Aufträge des Auftraggebers an die S&P-Gesellschaften, ohne dass dies besonders oder ausdrücklich vereinbart oder darauf hingewiesen werden muss. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, auch wenn die S&P-Gesellschaften diesen nicht ausdrücklich widersprechen.**

**2. Umfang und Ausführung des Auftrages; Beendigung**

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter (wirtschaftlicher) Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung ausgeführt. Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages Mitarbeitern, fachkundiger Dritter sowie datenverarbeitender Unternehmen zu bedienen.
- (2) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht ausdrücklich darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob

- Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Eine (fach-)übergreifende Beratung oder Prüfung ist durch die S&P-Gesellschaften nur dann vorzunehmen, wenn dies ausdrücklich Gegenstand des Auftrages ist.
- (3) Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, sowohl bei der Beratung in Einzelfragen als auch bei der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen – es sei denn, eine entsprechende Prüfung ist ausdrücklich Auftragsgegenstand. Sie haben jedoch den Auftraggeber in jedem Fall auf von ihnen festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung der S&P-Gesellschaften, so sind die S&P-Gesellschaften ungeachtet eines vorherigen Versendens von Newslettern, Sonderinformationen etc. nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

**3. Pflichten und Obliegenheiten des Auftraggebers**

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass den S&P-Gesellschaften auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen vorgelegt werden und den S&P-Gesellschaften von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der S&P-Gesellschaften bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen der S&P-Gesellschaften hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von den S&P-Gesellschaften formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.
- (3) Sollte das Vertragsverhältnis Insiderinformationen gemäß § 13 WpHG umfassen, muss der Auftraggeber die S&P-Gesellschaften hierüber informieren.
- (4) Setzen die S&P-Gesellschaften beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen der S&P-Gesellschaften zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet und berechtigt, die Programme nur in dem von den S&P-Gesellschaften vorgeschriebenen Umfang zu nutzen. Der Auftraggeber darf die Programme einschließlich etwaiger Programmunterlagen/Programmdokumentationen ohne Zustimmung der S&P-Gesellschaften nicht weiter vervielfältigen, anderweitig verbreiten oder öffentlich zugänglich machen. Die S&P-Gesellschaften bleiben Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen

durch die S&P-Gesellschaften entgegensteht. Mit Beendigung/Kündigung des Auftrages hat der Auftraggeber die bei ihm zur Ausführung des Auftrages eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich von ihm angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen/Programmdokumentationen unverzüglich an die S&P-Gesellschaften herauszugeben bzw. aus seiner Datenverarbeitungsanlage unwiederbringlich zu löschen.

#### 4. Urheberrecht/Schutz des geistigen Eigentums der S&P-Gesellschaften

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass die im Rahmen des Auftrages von den S&P-Gesellschaften gefertigten Schriftstücke oder sonstigen Dokumente und Unterlagen (Gutachten, Berichte, Schriftsätze, Verträge, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen etc.) nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden. Die S&P-Gesellschaften räumen dem Auftraggeber die für die bestimmungsgemäße Verwendung notwendigen Befugnisse als einfaches Nutzungsrecht ein. Bis zur vollständigen Bezahlung der vereinbarten Vergütung wird eine Verwendung nur auf Widerruf gestattet.

#### 5. Weitergabe einer beruflichen Äußerung der S&P-Gesellschaften

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen der S&P-Gesellschaften (Berichte, Gutachten, Schriftsätze, Verträge etc.) an einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der jeweiligen S&P-Gesellschaft, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Gegenüber einem Dritten haften die S&P-Gesellschaften (im Rahmen von Ziffern 7 und 8) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen der S&P-Gesellschaften zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt die betreffende S&P-Gesellschaft zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 6. Mängelbeseitigung

- (1) Bei Mängeln an den Leistungen einer S&P-Gesellschaft hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch die betreffende S&P-Gesellschaft, es sei denn, dass bereits Schäden entstanden sind, die einer Nachbesserung nicht zugänglich sind; diesbezüglich schuldet die betreffende S&P-Gesellschaft Schadensersatz im Rahmen der Regelungen der Ziffern 7 und 8. Führt die Nacherfüllung innerhalb einer zumutbaren Frist nicht zum Erfolg, so stehen dem Auftraggeber die gesetzlichen Rechte im Rahmen der Regelungen der Ziffern 7 und 8 zu.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Ziffer 6 Abs. 1 auf Nacherfüllung, die auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten, Schriftsatz, Vertrag etc.) einer S&P-Gesellschaft enthalten sind, können jederzeit von der betreffenden S&P-Gesellschaft auch Dritten ge-

genüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung einer S&P-Gesellschaft enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diese, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von der S&P-Gesellschaft vorher zu hören.

#### 7. Haftung

- (1) Sofern nicht im Einzelfall eine anderweitige Regelung getroffen wird, ist die Haftung der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB für Schadensersatzansprüche aus dem zwischen dem Auftraggeber und der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB bestehenden Vertragsverhältnis für Fälle einfacher Fahrlässigkeit für jeden einzelnen Schadensfall auf EUR 10 Mio. beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB beruhen.
- (2) Sofern nicht im Einzelfall eine anderweitige Regelung getroffen wird, ist die Haftung der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Schadensersatzansprüche aus dem zwischen dem Auftraggeber und der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestehenden Vertragsverhältnis für Fälle einfacher Fahrlässigkeit für jeden einzelnen Schadensfall auf EUR 10 Mio. beschränkt. Die weitergehende Haftung des § 323 Abs. 2 HGB (Ziffer 14 Abs. 2) bleibt hiervon unberührt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beruhen.
- (3) Der wirtschaftlichen Bedeutung des Auftrages kann durch entsprechende Erhöhung der Haftungshöchstbeträge in Ziffer 7 Abs. 1 und Ziffer 7 Abs. 2 auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers im Einzelfall oder allgemein Rechnung getragen werden. Die hierfür anfallenden Mehrkosten für Versicherungsbeiträge sind dann vom Auftraggeber gesondert zu erstatten.
- (4) Ein einzelner Schadensfall ist im Rahmen der beruflichen Tätigkeit der S&P-Gesellschaften auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Ein einzelner Schadensfall ist auch dann gegeben, wenn mehrere Personen in Zusammenhang mit einem einheitlichen Auftrag entschädigungspflichtig sind oder tätig waren. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung der betreffenden S&P-Gesellschaft ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches, auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

#### 8. Ausschlussfrist

Ein Schadensersatzanspruch aus einfach fahrlässiger Pflichtverletzung einer S&P-Gesellschaft kann nur inner-

halb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, sofern es sich nicht um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt, die auf einer Pflichtverletzung der betreffenden S&P-Gesellschaft beruhen. Der Kenntnis steht die grob fahrlässige Unkenntnis gleich. Das Recht der betreffenden S&P-Gesellschaft, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 9. Sicherheiten, Verrechnungszustimmung

- (1) Zur Sicherung der Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche der jeweiligen S&P-Gesellschaft und bis zur vollständigen Befriedigung aller Forderungen der jeweiligen S&P-Gesellschaft aus dem Auftrag tritt der Auftraggeber alle bestehenden Kostenersatzansprüche gegen einen möglichen Gegner, die Staatskasse oder Dritte aus allen von der jeweiligen S&P-Gesellschaft für den Auftraggeber bearbeiteten Aufträgen sowie mögliche Steuererstattungsansprüche an die betreffende S&P-Gesellschaft ab, welche die Abtretung hiermit annimmt. Die Abtretung bleibt bis zur Befriedigung aller Ansprüche der jeweiligen S&P-Gesellschaft aus sämtlichen für den Auftraggeber bearbeiteten Aufträgen bestehen. Übersteigt der Wert der abgetretenen Forderungen die Forderungen der betreffenden S&P-Gesellschaft insgesamt um mehr als 20 %, so ist diese S&P-Gesellschaft auf Verlangen des Auftraggebers zur Freigabe von Sicherheiten nach ihrer Wahl verpflichtet. §§ 387 ff. BGB bleiben hiervon unberührt.
- (2) Der Auftraggeber stimmt ausdrücklich zu, dass die S&P-Gesellschaften für ihn eingehende Fremdgelder und sonstige Vermögenswerte mit offenen Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüchen der S&P-Gesellschaften einschließlich bereits aufgelaufener Kosten und Zinsen verrechnen; dies gilt nicht für Gelder, die zweckgebunden oder zur Auszahlung an andere Personen als den Auftraggeber bestimmt sind.
- (3) Die S&P-Gesellschaften sind berechtigt, über Kostenersatzansprüche und alle auch sonst von ihnen in Empfang genommene Gegenstände und Beträge ohne die Beschränkungen des § 181 BGB zu verfügen.

## 10. Schweigepflicht gegenüber Dritten, personenbezogene Daten, E-Mail-Verkehr

- (1) Die S&P-Gesellschaften sind nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren.
- (2) Die S&P-Gesellschaften sind nicht zur Verschwiegenheit verpflichtet, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits oder einer Qualitätskontrolle nach § 57 a WPO oder der Unabhängigkeitsprüfung innerhalb von Netzwerken einer der S&P-Gesellschaften erforderlich ist und die insoweit tätigen Personen oder Gesellschaften ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine – von den S&P-Gesellschaften geführten – Handakten genommen wird.

(3) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, wenn der Auftraggeber die S&P-Gesellschaften von der Schweigepflicht entbindet oder soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen einer der S&P-Gesellschaften erforderlich ist, im Rahmen der üblichen Inanspruchnahme von Leistungen Dritter, wie zum Beispiel von Übersetzungs- oder Kurierdiensten erfolgt oder eine gesetzliche Pflicht zur Offenlegung besteht. Die S&P-Gesellschaften sind auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als sie nach den Versicherungsbedingungen ihrer Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet sind.

(4) Der Auftraggeber entbindet die S&P-Gesellschaften von der Verschwiegenheitspflicht im Verhältnis zwischen Auftraggeber und mit dem Auftraggeber verbundenen Unternehmen, Gesellschaftern und Mitgesellschaftern des Auftraggebers sowie Vertretern/Organen/Mitarbeitern von Unternehmen des Auftraggebers bzw. an denen der Auftraggeber beteiligt ist. Die Befreiung von der Verschwiegenheitspflicht gilt auch gegenüber Ehe-/Lebenspartnern und Angehörigen des Auftraggebers. Die Entbindung der S&P-Gesellschaften von der Verschwiegenheitspflicht kann vom Auftraggeber jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber den S&P-Gesellschaften widerrufen werden.

**(5) Die S&P-Gesellschaften sind befugt, die ihnen anvertrauten personenbezogenen Daten des Auftraggebers im Rahmen der Zweckbestimmung der erteilten Aufträge unter Beachtung der geltenden Datenschutzbestimmungen zu erheben, zu speichern und zu verarbeiten. Sie sind insbesondere unter Berücksichtigung geeigneter und erforderlicher Datenschutz- und Datensicherungsmaßnahmen berechtigt, personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung der erteilten Aufträge maschinell zu erheben, in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder an ein Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen. Dies gilt auch für personenbezogene Daten von Mitarbeitern des Auftraggebers. Der Auftraggeber erteilt mit Beauftragung den S&P-Gesellschaften die Erlaubnis, Dritten der Verschwiegenheitspflicht unterliegende Tatsachen mitzuteilen, sofern dies zur ordnungsgemäßen Auftragsabwicklung erforderlich ist. Der Auftraggeber stimmt hiermit ausdrücklich der Weitergabe seiner personenbezogenen Daten an die DATEV e.G. zu und befreit die S&P-Gesellschaften insofern von ihrer Schweigepflicht.**

(6) Soweit der Auftraggeber der Schweigepflicht gegenüber Dritten unterliegt, ist er verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass diese Dritten ihn – vor der Weitergabe von Daten der Dritten an die S&P-Gesellschaften – von der Schweigepflicht befreien.

(7) Der Auftraggeber und die S&P-Gesellschaften werden im Rahmen der Aufträge zur Erleichterung und Beschleunigung der Auftragsabwicklung Informationen und Daten auch auf elektronischem Weg, d. h. insbesondere via E-Mail, austauschen. Soweit der Auftraggeber den S&P-Gesellschaften eine E-Mail-Adresse mitteilt, willigt er jederzeit widerruflich ein, dass die S&P-Gesellschaften ihm ohne Einschränkungen per E-Mail auftragsbezogene Informationen und Daten zusenden. Dabei ist bekannt, dass Daten, die per E-Mail versendet werden, nicht zuverlässig gegen Zugriffe Dritter geschützt werden, verloren gehen, verzögert übermittelt

oder mit Viren befallen sein können. Sofern die S&P-Gesellschaften dies für notwendig erachten oder der Auftraggeber dies den S&P-Gesellschaften ausdrücklich mitteilt, wird der Austausch von Informationen und Daten unter Einsatz von Signaturverfahren und Verschlüsselungstechniken oder unter Verzicht des Einsatzes von E-Mail-Verkehr erfolgen.

#### 11. Vergütung, Teilzahlungen, Aufrechnungsausschluss

- (1) Die S&P-Gesellschaften haben neben ihren Vergütungsansprüchen Anspruch auf Erstattung ihrer Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Die S&P-Gesellschaften können angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht bezahlt, so können die S&P-Gesellschaften nach vorheriger Ankündigung ihre weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Die S&P-Gesellschaften sind verpflichtet, ihre Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekannt zu geben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus der Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.
- (3) Leistet der Auftraggeber Teilzahlungen und/oder ist der Auftraggeber aus mehreren Aufträgen zur Bezahlung von Vergütung an eine der S&P-Gesellschaften verpflichtet und reicht eine vom Auftraggeber geleistete Zahlung zur Tilgung sämtlicher Vergütungsansprüche nicht aus, so werden die eingehenden Zahlungen zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet. Bei der Anrechnung auf die Hauptleistungen gilt die in § 366 Abs. 2 BGB vorgesehene Reihenfolge. Hiervon abweichende Tilgungsbestimmungen des Auftraggebers entfalten keine Wirkung.
- (4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen der S&P-Gesellschaften auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen des Auftraggebers zulässig.

#### 12. Herausgabe von Unterlagen

Nach Befriedigung ihrer Ansprüche aus dem Auftrag haben die S&P-Gesellschaften auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die sie aus Anlass ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber von diesem oder für diesen erhalten haben. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen den S&P-Gesellschaften und dem Auftraggeber und für Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt, sowie für die zu internen Zwecken der S&P-Gesellschaften gefertigten Arbeitspapiere, Notizen etc. Die S&P-Gesellschaften können die Auslieferung ihrer Leistungen und Arbeitsergebnisse von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen. Dies gilt nicht, soweit die Zurückbehaltung von Unterlagen, Leistungen, Arbeitsergebnissen etc., insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit der vom Auftraggeber geschuldeten Beträge, gegen Treu und Glauben verstoßen oder dem Auftraggeber ein unzumutbarer Nachteil durch die Zurückbehaltung entstehen würde. Die S&P-Gesellschaften können von Unterlagen, die sie an den Auftraggeber zurückgeben, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

#### 13. Anzuwendendes Recht, Gerichtsstand

- (1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.
- (2) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus einem Auftrag unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten ist Augsburg, sofern der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) ist. Dies soll unabhängig von der Kaufmannseigenschaft auch dann gelten, wenn der Auftraggeber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt, sein Wohnsitz oder sein gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt sind oder die Ansprüche der S&P-Gesellschaften im Wege des Mahnverfahrens geltend gemacht werden. Die S&P-Gesellschaften sind stets auch berechtigt, am allgemeinen Gerichtsstand des Auftraggebers zu klagen.
- (3) Zur Teilnahme an alternativen Streitbelegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) sind die S&P-Gesellschaften nicht verpflichtet und nehmen deshalb an solchen nicht teil.

#### 14. Besondere Auftragsbedingungen Wirtschaftsprüfer

##### Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

##### Haftung

- (2) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB; insoweit findet Ziffer 7 Abs. 2 keine Anwendung.
- (3) Ziffer 8 gilt auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

##### Prüfungsaufträge

- (4) Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet.
- (5) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch eine der S&P-Gesellschaften geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung der betreffenden S&P-Gesellschaft. Hat eine der S&P-Gesellschaften einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch die betreffende S&P-Gesellschaft durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung der betreffenden S&P-Gesellschaft und mit dem von ihr genehmigten Wortlaut zulässig.
- (6) Widerruft eine der S&P-Gesellschaften den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen der betreffenden S&P-Gesellschaft den Widerruf bekannt zu geben.

## 15. Besondere Auftragsbedingungen Steuerberater

- (1) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der übergebenen Unterlagen und Zahlen des Auftraggebers, insbesondere der Buchführung und der Bilanz, gehört nur zum Auftrag der S&P-Gesellschaften, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass die S&P-Gesellschaften hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen haben. In diesem Fall hat der Auftraggeber den S&P-Gesellschaften alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass den S&P-Gesellschaften eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallende Tätigkeiten:
  - a) Ausarbeitung der Steuererklärungen für alle laufend veranlagten Steuern vom Ertrag, und zwar aufgrund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise.
  - b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern, soweit die Bescheide den S&P-Gesellschaften rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.
  - c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a und b genannten Erklärungen und Bescheiden.
  - d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern.
- e) Mitwirkung in außergerichtlichen Rechtsbehelfsverfahren hinsichtlich der unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. a genannten Steuern.
- (4) Erhalten die S&P-Gesellschaften für die laufende Steuerberatung eine Pauschalvergütung, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Ziffer 15 Abs. 3 lit. c, d und e genannten Tätigkeiten gesondert zu vergüten.
- (5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen zu allen Steuern und Abgaben erfolgt nur aufgrund eines gesonderten Auftrages. Dies gilt auch für
  - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer.
  - b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen.
  - c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation etc.
- (6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung sowie -voranmeldung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind oder ordnungsgemäße Rechnungsstellungen vorliegen. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen und das Vorliegen der Voraussetzungen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.