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

Testatsexemplar
HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach
Jahresbericht zum 31. Dezember 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Building a better working world

Kopie des Testatsexemplars

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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2017

Kopie des Testatsexemplars

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Investmentanlagevermögen		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		**50.080.000,00**	**49.700.000,00**
2. Anschaffungsnebenkosten		**1.472.345,08**	**1.711.103,76**
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		**2.969.521,07**	**2.990.840,65**
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	168.621,54		95.413,41
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.508.463,00		1.508.463,00
c) Andere Forderungen	67.880,84		69.422,51
		1.744.965,38	**1.673.298,92**
5. Sonstige Vermögensgegenstände		**8.952,15**	**465,28**
		56.275.783,68	**56.075.708,61**
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		**93.513,09**	**43.075,77**
2. Kredite			
Von Kreditinstituten		**20.223.328,54**	**20.577.587,46**
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Aus anderen Lieferungen und Leistungen		**356.651,48**	**163.447,07**
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00		3.333,33
b) Andere	5.817,76		10.875,72
		5.817,76	**14.209,05**
5. Passive Rechnungsabgrenzung		**155.077,37**	**141.530,87**
6. Eigenkapital			
Kapital der Kommanditisten			
a) Kapitalanteil	29.342.296,14		29.127.712,78
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.099.099,30		6.008.145,61
		35.441.395,44	**35.135.858,39**
		56.275.783,68	**56.075.708,61**

Kopie des Testatsexemplars

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Investmentanlagevermögen		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		**50.080.000,00**	**49.700.000,00**
2. Anschaffungsnebenkosten		**1.472.345,08**	**1.711.103,76**
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		**2.969.521,07**	**2.990.840,65**
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	168.621,54		95.413,41
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.508.463,00		1.508.463,00
c) Andere Forderungen	67.880,84		69.422,51
		1.744.965,38	**1.673.298,92**
5. Sonstige Vermögensgegenstände		**8.952,15**	**465,28**
		56.275.783,68	**56.075.708,61**
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		**93.513,09**	**43.075,77**
2. Kredite			
Von Kreditinstituten		**20.223.328,54**	**20.577.587,46**
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Aus anderen Lieferungen und Leistungen		**356.651,48**	**163.447,07**
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00		3.333,33
b) Andere	5.817,76		10.875,72
		5.817,76	**14.209,05**
5. Passive Rechnungsabgrenzung		**155.077,37**	**141.530,87**
6. Eigenkapital			
Kapital der Kommanditisten			
a) Kapitalanteil	29.342.296,14		29.127.712,78
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.099.099,30		6.008.145,61
		35.441.395,44	**35.135.858,39**
		56.275.783,68	**56.075.708,61**

Kopie des Testatsexemplars

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Investmenttätigkeit	**2017 EUR**	**2016 EUR**
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.780.208,17	3.693.847,55
b) Zinsen und ähnliche Erträge	67.880,84	66.938,06
c) Sonstige betriebliche Erträge	14.294,95	46.441,28
Summe der Erträge	3.862.383,96	3.807.226,89
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	599.383,28	608.407,98
b) Bewirtschaftungskosten	836.242,85	1.049.721,33
c) Verwaltungsvergütung	272.485,39	250.162,73
d) Verwahrstellenvergütung	23.391,83	23.372,76
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.618,13	21.901,16
f) Sonstige Aufwendungen	113.657,22	150.166,69
Summe der Aufwendungen	1.867.778,70	2.103.732,65
3. Ordentlicher Nettoertrag	**1.994.605,26**	**1.703.494,24**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	**1.994.605,26**	**1.703.494,24**
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	329.712,37	1.659.931,38
b) Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten	-238.758,68	-238.758,68
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	**90.953,69**	**1.421.172,70**
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	**2.085.558,95**	**3.124.666,94**

Kopie des Testatsexemplars

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2017

der

HL "Die Direktion" Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal
Amtsgericht München, HRA 92029

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Personen als persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & 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. Bilanzeid 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 gemäß den Regelungen des § 30 Abs. 1 KARBV durch ein Ertragswertverfahren ermittelt, das die individuellen technischen Merkmale und weitere Paramater wie z.B. den Restwert des Objekts und den entsprechend adäquaten Diskontierungssatz berücksichtigt. Mit der Ermittlung des Verkehrswertes zum Bilanzstichtag wurden zwei den Vorschriften des § 216 Abs. 2 KAGB entsprechende externe 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 329,7 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 1.472.345,08 Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 6,2 Jahre.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungs-ansprüche.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer 2017 (TEuro 48,6), Jahresabschlussprüfungs- und Steuerberatungskosten für 2017 (TEuro 19,9) und Rückstellungen für Betriebskosten (TEuro 24,2).

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 Verbindlichkeitenspiegel zusammengefasst:

	Stand 31.12.2017 **EUR**	**Restlaufzeit bis 1 Jahr** *Vorjahr* **EUR**	**Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren** *Vorjahr* **EUR**	**Restlaufzeit mehr als 5 Jahre** *Vorjahr* **EUR**
Kredite				
von Kreditinstituten	20.223.328,54	364.779,22	1.570.709,32	18.287.840,00
	20.577.587,46	*354.258,92*	*1.525.409,70*	*18.697.918,84*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.651,48	356.651,48	0,00	0,00
	163.447,07	*163.447,07*	*0,00*	*0,00*
sonstige Verbindlichkeiten				
a) Gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.333,33	*3.333,33*	*0,00*	*0,00*
b) Andere	5.817,76	5.817,76	0,00	0,00
	10.875,72	*10.875,72*	*0,00*	*0,00*
	20.585.797,78	**727.248,46**	**1.570.709,32**	**18.287.840,00**
	20.755.243,58	*531.915,04*	*1.525.409,70*	*18.697.918,84*

Die Kredite von Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch die Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank in Höhe von 21.500.000 Euro zuzüglich 15 %

Jahreszinsen gesichert. Die Grundschuld 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

	31.12.2017 EUR
1. Pflichteinlagekapitalkonto I	28.538.840,00
2. Verrechnungskonto III (Entnahmen)	-2.502.035,15
3. Ergebnisvortragskonto V	3.305.491,29
4. Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	6.099.099,30
	35.441.395,44

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

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

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

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer 2017 (TEuro 58,2), Gutachterkosten (TEuro 16,6), sowie Aufwendungen aus der Vorsteuerberichtigung gem. §15a UStG (TEuro 11,7).

V. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

1. Gesamtkostenquote sowie erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2017 beträgt 1,22 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft.

Die Gesamtkostenquote umfasst die von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Bewirtschaftungskosten und an Dritte gezahlte Zinsen). Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 7 der Anlagebedingungen enthalten.

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

2. Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine im Rahmen von Projektverträgen vereinbarte pauschale Vergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.H.v. 250.404,93 Euro (netto) durch die Gesellschaft an die KVG geleistet.

3. Rückvergütungen

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

4. Transaktionskosten

Im Berichtsjahr fielen keine Transaktionskosten an.

VI. Sonstige Pflichtangaben

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

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

Vergleichende Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Vermögen	56.275.783,68	56.075.708,61	54.532.003,00	46.955.082,95
Schulden	20.834.388,24	20.939.850,22	21.388.951,55	47.647.810,47
Nettoinvestmentvermögen	**35.441.395,44**	**35.135.858,39**	**33.143.051,45**	**-692.727,52**
Wert je Anteil	**11.944,91**	**11.841,94**	**11.170,30**	**-4.507,89**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2014 auf das KAGB umgestellt.

Verwendungsrechnung

	2017 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.994.605,26
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.994.605,26
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

	2017 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	**35.135.858,39**
1. Entnahmen für das Vorjahr	1.780.242,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.523.700,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	1.523.479,90
	33.355.836,49
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.994.605,26
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	90.953,69
	2.085.558,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**35.441.395,44**

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 tätigenden 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-, Gegenparteirisiken, 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 13.09.2017 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: 1,44
Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: 3,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,57

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 31.12.2017: EUR 50.080.000,00 (Durchschnitt zwei externer Gutachten)

Anschaffungsnebenkosten: EUR 2.387.943,84

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2017:

Leerstandsquote Büro-/Ladenfläche: 0,55 Prozent (jedoch weitgehend Mietgarantie des Verkäufers für diese Fläche)

Leerstandsquote Archiv-/Lagerfläche: 26,9 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: 40,38 Prozent

Restlaufzeiten der Mietverträge: 4,54 Jahre (6 Jahre unter Einbeziehung der Verkäufer-Mietgarantie)

Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens: Die Gutachten zum 31.12.2017 (weisen einen durchschnittlichen Verkehrswert in Höhe von 50,1 Mio. Euro aus und ist damit um 0,3 Mio. Euro höher als der gem. Gutachten festgestellte Verkehrswert zum 31.12.2016. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem unterschiedlichen Ansatz des Bodenwertes.

Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

Weitere Angaben:

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft zum Bilanzstichtag sind:

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

Die YASMINA Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal, deren gezeichnetes Kapital beträgt 25.000,00 Euro. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten:

- LIVIA Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch
  - Dirk-Oliver Schäfer, Pullach i. Isartal, Fachbereichsleiter eines Finanzdienstleistungsinstituts (bis 30.03.2017)
  - Laurentius Rucker, Straßlach-Dingharting, Bereichsleiter Real Estate Investment der HANNOVER LEASING Investment GmbH
  - 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 Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt (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 Verwaltungsgesellschaft mbH und Hannover Leasing Investment GmbH jeweils für die Marktfolge
  - Michael Ruhl, München, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für den Markt

- MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) vertreten durch
  - Klaus Steixner, Rottach-Egern, Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
  - Marcus Menne, Dachau, Geschäftsführer HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH und HANNOVER LEASING Investment GmbH jeweils für die Marktfolge

Pullach i. Isartal, 09. Mai 2018

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

Kopie des Testatsexemplars

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

der

HL „Die Direktion“ Münster GmbH geschlossene Investment-KG
Pullach i. Isartal

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 m² (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 Bestellungsvertrag mit folgenden Konditionen geschlossen:

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

b) Kündigungsrechte
Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Partei kann außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist 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 vermieterseitige 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 beliefen sich die Gebühren der KVG aus den vorgenannten Verträgen auf insgesamt Mio. Euro 2,64 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Für die Besorgung der laufenden Geschäfte erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,83 Prozent brutto des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für 2017 beträgt diese 297.981,87 Euro (273.857,38 Euro für 2016) 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 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 HL „Die Direktion“ Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (HL Direktion Münster KG) aus dem Gesellschaftsvertrag, den von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen sowie den weiteren wesentlichen Verträgen, die zum Erwerb, der Vermietung und der Finanzierung des Investmentanlagevermögens geschlossen wurden. Demgemäß ist der unmittelbare Erwerb und das Halten des Büro- und Geschäftshauses „Die Direktion“ in 48143 Münster, Bahnhofstraße 1-11 / Wolbecker Straße 2, welches langfristig an eine Mehrzahl von Mietern vermietet ist, vorgesehen. Nach der Haltephase von rund 11 Jahren soll das Anlageobjekt veräußert werden.

3) Auslagerungen

a) Gruppeninterne Auslagerungen
Die KVG hat am 04.07.2014 mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach, 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. Ab 01.03.2018 wird diese Aufgabe von Herrn Herr Richard Laqua, Firma eyeDsec Information Security GmbH, 95444 Bayreuth, übernommen.

- 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. 308.000 Einwohnern bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum von Westfalen mit über 8 Mio. Einwohnern. Die Bevölkerungszahl wächst seit Ender der 1990er Jahre kontinuierlich an. In den vergangenen Jahren wuchs die Stadt im Vergleich sowohl mit der Region als auch mit den übrigen B−Städten überdurchschnittlich stark. Gleiches gilt für den Landes− und Deutschlandvergleich. Dieses stabile Wachstum ist bedingt durch ein langanhaltendes positives natürliches Bevölkerungswachstum ebenso wie durch ein positives Wanderungssaldo. Der Anteil der 15- bis 29-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch, was auf den Universitätsstandort zurückzuführen ist. Der Anteil der Senioren liegt im Gegensatz dazu unterhalb des Durchschnitts im Vergleich mit Gesamtdeutschland, Nordrhein−Westfalen und der Region.

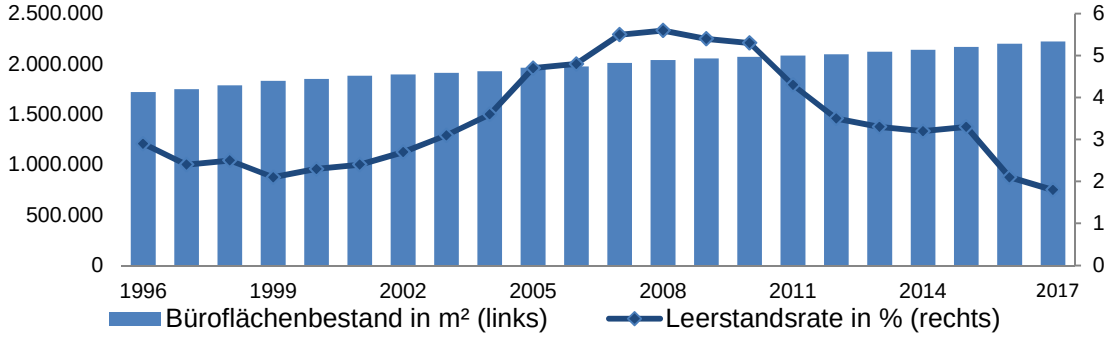
Münster bildet traditionell einen bedeutenden Universitätsstandort. Mit insgesamt acht Hochschulen gilt Münster heute als eine der größten Universitätsstädte in Deutschland. Hinzu kommen namhafte Forschungseinrichtungen wie z.B. das Max−Planck−Institut. Münster positioniert sich auf diesem Wege aktuell u.a. als Forschungs− und Entwicklungsstandort in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und Energietechnologie. Die SVP−Beschäftigten− und Erwerbstätigenzahlen sind in den vergangenen Jahren durch ein konstantes Wachstum gekennzeichnet.

Wichtige Säulen der Beschäftigtenstruktur stellen das Erziehungs− und Gesundheitswesen, höherwertige, unternehmensbezogene Dienstleistungen und der Groß− und Einzelhandel dar. Daneben hat Münster eine solide gewerblich−industrielle Basis (u.a. in den Branchen Lacke und Farben). Vor allem gilt Münster als Verwaltungs− sowie als Versicherungs− und Finanzstandort. Im wirtschaftlich solide aufgestellten Münsterland bildet die Stadt außerdem das wirtschaftliche Zentrum ab. Eine positive Beschäftigtenentwicklung sowie eine im Vergleich niedrige Arbeitslosenquote über die Jahre hinweg profilieren den Standort.

Marktanalyse zum Büroimmobilien Münster
Der Büromarkt Münster stellt mit einem Flächenbestand von gut 2,2 Mio. qm im regionalen Kontext den wichtigsten Büromarkt des Umfeldes dar. Im Vergleich zu den übrigen B−Standorten zählt Münster jedoch weiterhin zu den kleineren Büromärkten. In der jüngeren Vergangenheit verzeichnete die Stadt einen signifikanten Aufschwung, der sich u.a. in steigenden Umsatzzahlen und Mieten sowie sinkendem Leerstand manifestierte. Die Spitzenmiete hat mittlerweile die 14 Euro−Marke geknackt und wird traditionell in der City generiert.

Der Leerstand ist im Vergleich der B−Städte unterdurchschnittlich und konzentriert sich auf ältere Bestandsobjekte. Insgesamt beschreibt der Münsteraner Büromarkt ein eher kleinteiliges, durch lokale Nutzer geprägtes, wenig spekulatives Marktgeschehen. Die Bürobeschäftigtenquote ist verglichen mit dem Durchschnittswert der B−Standorte überdurchschnittlich. Die branchenspezifische Struktur der Bürobeschäftigten wird vor allem von der Öffentlichen Verwaltung, dem Technologie−,Medien− und Telekommunikationssektor und dem Gesundheits− und Sozialwesen dominiert.

Entwicklung des Flächenbestandes und Leerstandsrate von Büroflächen in Münster

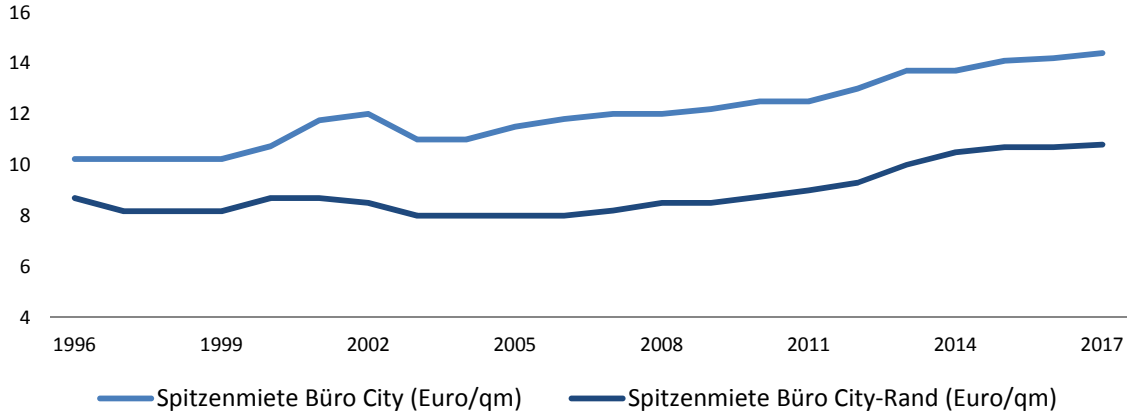


Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg seit 2010 um rd. 12 Prozent, die Bürofläche im selben Zeitraum hingegen nur um rd. 5 Prozent an. Die Leerstandsquote betrug 2017 nur noch 1,8 Prozent und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstrandrate deutscher B-Städte (ca. 5,0 Prozent). Damit verbleibt Münster auch auf einem Niveau, das deutlich unterhalb einer gesunden Fluktuationsreserve von ca. 3,0 Prozent liegt. Der Leerstand wird jedoch dank zusätzlicher Neubauflächen bei gleichzeitig guter Nachfrage und einigen Umnutzungen im Bestand mittelfristig auf dem erreichten niedrigen Niveau verbleiben.

Als Folge der divergierenden Entwicklung von der Zahl der Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestandes steigen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten seit Jahren kontinuierlich an. Die Spitzenmiete in der City beträgt laut Bulwiengesa 14,40 Euro/m² und am Cityrand 10,80 Euro/m². Die Durchschnittmieten liegen in der City bei 10,20 Euro/m² und am Cityrand bei 8,20 Euro/m².

Entwicklung der Spitzenbüromieten (nach Lage) in Münster



Quelle: Bulwiengesa, HL Investment Research.

Der Anstieg der Mieten insbesondere im Innenstadtbereich resultiert auch aus dem deutlichen Trend der Büroflächennachfrage in Richtung Innenstadt und umliegende Bereiche. Mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes wurde im abgelaufenen Jahr im Stadtbezirk Mitte realisiert.

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 2017 (Stand 31.12.2016) weiterhin eine Mietpreisspanne von 7,0 bis 12,5 Euro/m² an. Der Teilmarkt „Bahnhofsviertel“ hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jah-

ren eine positive Aufwertung erfahren, die sich positiv auf die Mietentwicklung des Teilmarktes ausgewirkt hat und noch weiter positiv auswirken kann.

2) Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 verlief planmäßig. Die Jahresnettomiete für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf insgesamt 3,073 Millionen Euro. und liegt damit leicht über der prognostizierten Miete in Höhe von 3,026 Millionen Euro. Die Forderungen aus Mieten und Mietnebenkosten belaufen sich auf insgesamt 0,17 Mio. Euro und resultieren im Wesentlichen aus der Stundungsvereinbarung mit KH-Schuhhaus.

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 2017 sind ca. 69 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:

	Eigenkapital	**umlaufende Anteile**	**rechnerischer Anteilwert**[1)]
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
31.12.2017:	35.441.395,44 Euro	2.967,07	11.944,91 Euro

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 2017 wurde vertragsgemäß getilgt, sodass zum 31.12.2017 das Langfrist-Darlehen vertrags- und prognosegemäß auf 20.223.328,54 Euro valutiert.

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

Zum 31. Dezember 2017 verfügt die Investmentgesellschaft nach Berücksichtigung der Auszahlung für das Geschäftsjahr 2017 Ende März 2018 in Höhe von 1,48 Mio. Euro an die Anleger über eine Liquiditätsreserve in Höhe 0,75 Mio. Euro. Die Liquiditätsreserve wurde um den Vortrag für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 0,36 Mio. Euro bereinigt.

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 umsetzt. 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 2017 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 in Höhe von 0,75 Mio. Euro wird die Investmentgesellschaft in die Lage versetzt, z.B. höhere Aufwendungen für das Objekt oder aber geringe Mietausfälle zu kompensieren.

Die im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Neu-/Nachvermietungen konnten zum Teil über den kalkulierten Mietpreis abgeschlossen werden, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Mieteinnahmen planmäßig entwickeln.

Die Budgetplanung 2018 sieht für das Objekt nicht umlagefähige Kosten für Instandsetzung und Reparaturen in Höhe von ca. 240 TEuro vor und liegt damit etwas über den hierfür prospektierten Wert in Höhe von 238 TEuro. Aus vorangegangenen Geschäftsjahren wird ein Betrag in Höhe von 358 TEuro für Instandsetzung und Reparaturen vorgetragen, sodass insgesamt ein Betrag in Höhe von 596 TEuro zur Verfügung steht. Es wird nicht davon auszugehen, dass Kosten für Maßnahmen über den budgetierten Betrag in Höhe von 240 TEuro hinaus anfallen werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro erwartet.

VIII. Vergütungen

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KVG insgesamt TEUR 4.299 für ihr aus 40 Mitarbeitern bestehendes Personal aufgewendet, davon TEUR 0 als variable Vergütung. Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 410; davon entfielen TEUR 410 auf Führungskräfte.

Pullach, 9. 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 ("Bilanzeid")

für das Geschäftsjahr 2017

der

HL "Die Direktion" Münster 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, 9. Mai 2018

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

Kopie des Testatsexemplars

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ERNST & YOUNG GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL STUTTGART ZWEIGNIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Braun
Wirtschaftsprüferin

Dr. Stratmann
Wirtschaftsprüfer

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 liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 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.

DokID: 29543 TKD75Z0

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung 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 und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbandes der EY Organisationen | 4309421
Kopie des Testatsexemplars

DokID: 29543 TKD75Z0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden 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. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, 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 Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung 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. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen der Wirtschaftsprüferkammer EXCeller Wirtschaften | 4309421
Kopie des Testatsexemplars