HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG.

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

A. Aktiva

	31.12.2018 EUR		31.12.2017 EUR
I. Investmentanlagevermögen			
1. Beteiligungen		18.821.761,65	15.288.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Barmittel		33.485,40	6.059.106,25
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	239.664,64		377.771,72
b) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		4.290.000,00
c) andere Forderungen	0,00		94.680,00
		239.664,64	
		19.094.911,69	26.109.557,97
B. Passiva			
1. Rückstellungen		24.220,00	19.460,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		7.500.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	316.235,94		916.158,00
		316.235,94	8.416.158,00
3. sonstige Verbindlichkeiten			
gegenüber Gesellschaftern		28.895,56	14.128,00
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			

	31.12.2018 EUR		31.12.2017 EUR
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	894,78		879,01
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	17.385.403,76		17.658.932,96
		17.386.298,54	
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		1.339.261,65	0,00
		19.094.911,69	26.109.557,97

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 EUR		2017 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge	625.338,67		392.771,72
Summe der Erträge		625.338,67	
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-254.697,60		-164.825,00
b) Verwahrstellenvergütung	-21.831,22		-14.128,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.954,61		-7.200,00
d) Sonstige Aufwendungen	-34.572,84		-2.556.536,75
Summe der Aufwendungen		-319.056,27	
3. Ordentlicher Nettoertrag		306.282,40	-2.349.918,03
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		306.282,40	-2.349.918,03
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.497.684,48		0,00
b) Aufwand aus der Neubewertung	-158.422,83		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.339.261,65	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.645.544,05	-2.349.918,03

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 27680 HB beim Amtsgericht Bremen, für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten (entspricht dem Verkehrswert zum Erwerbszeitpunkt) angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Beteiligungen. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Spezial-AIF, die sich an diversen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft beteiligt haben bzw. beteiligen. Auf Ebene der Spezial-AIF erfolgt die Bewertung der Beteiligungen zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG.

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die unter den Kapitalanteilen ausgewiesenen Einlagen der Gesellschafter (Feste Kapitalkonten) werden mit dem Nennbetrag der Einlage zuzüglich Gewinnvortrag bzw. abzüglich Verlustvortrag, zuzüglich/abzüglich realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres sowie abzüglich der an die Gesellschafter geleisteten Auszahlungen (Entnahmen) angesetzt. Zusätzlich wird ein separates Kapitalkonto geführt, auf dem das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 KARBV gebucht wird.

Erträge bzw. Aufwendungen wurden erfasst, soweit der Zeitpunkt der wirtschaftlichen Verursachung dem Geschäftsjahr zuzurechnen ist.

Angaben zu Investmentanteilen (Beteiligungen)

Firma, Rechtsform und Sitz	Nominalkapital	Höhe der Beteiligung (Nominalkapital)	Wert der Beteiligung	Ankäufe	Erwerbszeitpunkt
	EUR	EUR	EUR	Anzahl	
HTB Fünfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	10.001.000,00	10.000.000,00	11.997.684,48	1	06.04.2017
HTB Sechste Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	6.651.000,00	6.650.000,00	6.824.077,17	2	31.05.2017/26.02.2018
	16.652.000,00	16.650.000,00	18.821.761,65	3	

Verwendungsrechnung

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	306.282,40
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-306.282,40
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditistin
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	879,01	17.658.932,96
1. Zwischenausschüttungen	0,00	-579.795,83
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	15,77	306.266,63
3. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	68,96	1.339.192,69
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	963,74	18.724.596,45

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditistin	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2018	1.000,00	19.421.000,00	19.422.000,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2018	1.000,00	19.421.000,00	19.422.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2018	0,00	587.730,00	587.730,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2018	0,00	587.730,00	587.730,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2018	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungen	0,00	-579.795,83	-579.795,83
Stand am 31.12.2018	0,00	-579.795,83	-579.795,83
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2018	-120,99	-2.349.797,04	-2.349.918,03
Vorabgewinne	0,00	475.397,91	475.397,91
laufendes Ergebnis *)	15,77	-169.131,28	-169.115,51
Stand am 31.12.2018	-105,22	-2.043.530,41	-2.043.635,63
Nicht realisiertes Ergebnis:			
Stand am 01.01.2018	0,00	0,00	0,00
Veränderungen	68,96	1.339.192,69	1.339.261,65
Stand am 31.12.2018	68,96	1.339.192,69	1.339.261,65
Kapitalkonten am 31.12.2018	963,74	18.724.596,45	18.725.560,19

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditistin	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Stand am 31.12.2017	879,01	17.071.202,96	17.659.811,97

*) Das laufende Ergebnis (Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres) 2018 beträgt EUR 306.282,40, davon wurden EUR 475.397,91 den Vorabgewinnen zugewiesen.

Wertentwicklung des Investmentvermögens

Investmentanlagevermögen (Beteiligungen)

	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2018	15.288.000,00
Zugänge	2.194.500,00
Abgänge	0,00
31.12.2018	17.482.500,00
Zeitwertänderungen	
01.01.2018	0,00
Erträge aus der Neubewertung	1.497.684,48
Aufwendungen aus der Neubewertung	-158.422,83
31.12.2018	1.339.261,65
Verkehrswerte	
01.01.2018	15.288.000,00
31.12.2018	18.821.761,65

Angaben zum Nettoinventarwert	2018	2017
	EUR	EUR
Wert des Gesellschaftsvermögens	18.725.560,19	17.659.811,97
Wert eines Anteils	964,14	909,27

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von EUR 18.725.560,19 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2018 befanden sich 19.422 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je EUR 964,14 im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je EUR 1.000,00. Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) beträgt 1,75 Prozent.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die AIF-KVG am Ende der Abrechnungsperiode eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz bezogen auf den Betrag um den der Anteilswert am Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Folgende Kosten wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr getragen:

–Treuhandvergütung (EUR 18.192,69),

–Haftungsvergütung (EUR 3.638,54),

–Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft (EUR 12.260,00),

–Bankübliche Depot- und Kontogebühren, Beiträge und andere Aufwendungen (EUR 481,61),

–Kosten in Zusammenhang mit dem Erwerb des Investmentvermögens (Auswahl und Bewertung der Beteiligungen: EUR 544.500).

Die KVG hat im Geschäftsjahr einen Anspruch auf eine Verwaltungsvergütung in Höhe von EUR 254.697,60.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH mit Sitz in Bremen. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Organe der Gesellschaft

Zur Geschäftsführung ist die persönlich haftende Gesellschafterin, die HTB Investors GmbH, berechtigt und verpflichtet.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind:

Frau Imke Jaenicke, Portfoliomanagerin,

Herr René Trost, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Christian Averbeck, Leiter Risikomanagement,

Herr Dr. Frank Ebner, Leiter Portfoliomanagement (bis 31.01.2018).

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Bremen, den 2. April 2019

HTB Investors GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. René Trost

gez. Christian Averbeck

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

DER HTB 8. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 12.12.2016 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 15.12.2016 unter HRA 27680HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 25.01.2017. Die Laufzeit der Gesellschaft gilt bis zum 31.12.2028. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 31.01.2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 25.04.2017 von der BaFin erlaubt und aufgenommen. Die Gesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 25.01.2017 die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die deutsche Konjunktur im Berichtszeitraum 2018 zeigte sich trotz turbulenter globaler Krisenherde und dem immer noch nicht geregelten Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union unbeeindruckt. Insgesamt erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Stand 15.01.2019) preisbereinigt um 1,5 % (nach 2,2 bzw. 1,9 in den Vorjahren). Treibende Kraft für dieses Wachstum sind neben der Inlandsnachfrage die gestiegenen Konsumausgaben des Staates. So haben bei einem im Vergleich zum Vorjahr leicht schwächerem Wirtschaftswachstum die Beschäftigungszahlen einen Höchststand erreicht, welches wiederum den Konsum des privaten und des öffentlichen Sektors beflügelt. Bauinvestitionen sind wie in den Vorjahren angesichts der sehr anregenden Rahmenbedingungen, darunter nicht zuletzt die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, weiter mit hohen Raten gestiegen. Der private Konsum, getragen von den nach wie vor günstigen Einkommens- und Arbeitsmarktperspektiven, setzte seine Aufwärtsbewegung (preisbereinigte Zunahme in Höhe von 1,5 Prozent) auch zum Jahresende 2018 fort. Das deutsche Bauhauptgewerbe erwirtschaftete 2018 ein nominales Umsatzplus von 8,0 %. Dabei war der Wohnungsbau die stärkste Stütze der Baukonjunktur. Das Bauhauptgewerbe hatte in 2018 mit 79,5 Mrd. Euro den höchsten Auftragseingang seit 24 Jahren. Für das Geschäftsjahr 2019 geht man von einem nominalen Umsatzplus in Höhe von 4,2 % aus. Die Umsätze dürften dann auf gut 353,4 Mrd. EUR steigen.

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (Stand März 2019) erwartet für das Jahr 2019 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,0 % und für das Jahr 2020 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,8 %.

(Quellen: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2019, Monatsberichte des Bundesfinanzministeriums Januar 2019, Konjunkturprognose für das Baugewerbe vom 11.01.2019, 25.02.2019, 17.03.2019 (www.baulinks.de), Deutsche Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft an der Universität Kiel vom März 2019)

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im Berichtszeitraum 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 61,5 Mrd. Euro das beste jemals erzielte Resultat. Damit wurde das zweitbeste jemals erzielte Resultat aus dem Jahr 2007 um rund 6 % übertroffen. Knapp 46,0 Mrd. EUR sind in Einzelobjekte geflossen. Dieses stellt einen neuen Rekord dar. Paketverkäufe sind hingegen um 19,9 % auf gut 15,5 Mrd. EUR zurückgegangen. Auch der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen befindet sich mit 41 %, trotz leichter Rückläufigkeit im Berichtszeitraum, weiterhin auf einem hohen Niveau. Wesentliches Kriterium für Investoren ist und bleibt weiterhin die Frage nach dem Zinsanstieg und welche Folgen dieser Anstieg für den Investmentmarkt haben könnte. Die Nachfrage nach Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien ist nach wie vor vorhanden und intakt, gespeist von dem immer noch deutlich positiven Renditeabstand zu anderen Assetklassen. Des Weiteren sind Alternativanlagen mit hoher Wahrscheinlichkeit stärker von globalen konjunkturellen Rückgängen betroffen. Auch bei Staatsanleihen ist in einem schwierigen Umfeld mit vielen Risikofaktoren nicht von Renditesprüngen auszugehen. Der zunehmende Bedeutungsgewinn der großen Metropolen, die zunehmende, auch sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und ein weiterhin moderates Wachstum sind ein weiterer Indikator für zukünftige starke deutsche Immobilienmärkte.

(Quellen: BNP PARIBAS REAL ESTATE (Investmentmarkt Deutschland, Stand Januar 2019), JONES LANG LASALLE (Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2019)

Die Fondsgesellschaft ist vorrangig in Anteile an geschlossenen Spezial-AIF investiert, die wiederum in Beteiligungen in Immobilienfonds investiert, die Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Hotel- und Pflegeimmobilien halten. Daher wird im Folgenden auf diese Segmente eingegangen.

Büroimmobilien

Die solide konjunkturelle Lage und die positive Beschäftigungsentwicklung bildeten wie bereits in den Vorjahren ein weiterhin stabiles Fundament für den deutschen Büromarkt. Der kumulierte Flächenumsatz der Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) beträgt rund 3,8 Millionen qm. Im Durchschnitt der Top Standorte stieg die Spitzenmiete um 4,1 %. Der Leerstandsabbau, eine der wichtigsten Komponenten, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt und sogar beschleunigt. Die Leerstandsquote liegt bei den Top-Standorten bei 3,7 %. Für Mietinteressenten wird die Suche nach geeigneten Büroräumen zunehmend schwieriger.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, JLL, Büromarktüberblick, German Property Partners Januar 2019: Top 7 Büromärkte 2018)

Einzelhandelsimmobilien

Die zuvor beschriebene solide konjunkturelle Lage in Deutschland bildet auch das Fundament für die gute Entwicklung im Einzelhandel. Grundlage für das gute Konsumklima bilden vor allem eine Beschäftigung auf Rekordniveau bei sinkender Arbeitslosenzahl, eine geringe Inflationsrate sowie steigende Realeinkommen, wenngleich auch in Deutschland die Entwicklung des Online - Shoppings weiter voranschreitet, die relevanten Einflussfaktoren schwächer werden und auch den Top-Standorten schwer zu schaffen macht. Im bundesweiten Durchschnitt erreichte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2018 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Jahr zuvor eine Umsatzsteigerung von real 1,2 % und nominal 2,8 % (Statistisches Bundesamt, Stand 31.01.2019). Der deutsche

Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte ein weiterhin sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2018. Die Spitzenmieten haben sich in den 7 Top Standorten nicht verändert (Vorjahr + 0,3 %). In den zehn betrachteten Oberzentren hingegen ist sie gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 % (Vorjahr: - 1,0 %) gesunken. Der Online Handel und die im Zuge der Digitalisierung veränderten Einkaufsgewohnheiten führen dazu, dass die Zahl der Passanten in vielen Fußgängerzonen, vor allem in kleineren und mittleren Städten, sich in Grenzen hält und Leerstände sichtbar werden. Die nationalen und internationalen Akteure verlagern oftmals ihren Umsatz in E-Commerce. Sie reagieren mit weniger Verkaufsfläche, indem Standorte konzentriert und Filialen verkleinert werden. Damit verlieren die Vermieter von Verkaufsflächen einen Teil ihrer Nachfrage.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland, JLL)

Hotel

Das deutsche Hotel- und Beherbergungsgewerbe verzeichnete im Jahr 2018 mit rund 478 Millionen den neunten Übernachtungsrekord in Folge. Bei inländischen Gästen betrug der Zuwachs 3,9 % und bei den ausländischen Gästen 4,5 %. Auf die klassische Hotellerie (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) entfielen im vergangenen Jahr wie im Vorjahr rund 62 % der registrierten Übernachtungen. Der Rest verteilt sich u.a. auf gewerbliche Ferienhäuser und - wohnungen. Die Ursachen dieser positiven Entwicklung sind im anhaltenden Trend zum Deutschland-Urlaub, dem weiterhin starken Städtetourismus und Geschäftsreiseverkehr sowie neben den gesamtwirtschaftlichen Bedingungen im internationalen Vergleich gute Preis-Leistungsverhältnis zu sehen. Als Ergebnis verbuchte das Hotelgewerbe ein Umsatzplus von nominal 3,7 %, welches real einen Zuwachs von 1,5 % entsprach.

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt hat den Rekord des Vorjahrs um 4 % knapp verfehlt. Dies ist jedoch nicht auf einen Rückgang der Nachfrage, sondern vielmehr auf das begrenzte Angebot, speziell im Core- und Core-Plus-Segment, zurückzuführen. Dennoch haben die Hotel-Investments bereits das vierte Jahr in Folge die 4 Mrd. EUR-Schwelle durchbrochen.

(Quellen: DEHOGA-Zahlenspiegel IV/2018 (Stand Februar 2019), Pressemitteilungen des DEHOGA Bundesverbandes, BNP PARIBAS REAL ESTATE - Hotel-Investmentmarkt Deutschland (Stand Dezember 2018))

Pflegeimmobilien

Der demografische Wandel beeinflusst immer größere Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Ab dem Jahr 2020 wird die Babyboomer-Generation nach und nach in das Rentenalter eintreten. Die Zahl der Menschen mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen wird dementsprechend zunehmen und den Bedarf an Pflegedienstleistungen ansteigen lassen. Bis 2030 wird angenommen, dass das Marktvolumen auf über 84 Mrd. EUR ansteigen. Dabei wird die Zahl der Pflegebedürftigen von zuletzt 2,9 Mio. auf 3,5 Mio. zunehmen. Auf dem Investmentmarkt für Pflegeimmobilien in Deutschland gab es in 2018 mit 2,1 Mrd. Investitionsvolumen das zweitbeste Ergebnis nach Aufzeichnungsbeginn. Dies entspricht einen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien von 3,5 % (2018: 1,8%). In ersten Quartal 2019 wurden bereits 427 Mio. Euro in Gesundheits- und Pflegeimmobilien investiert. Dies ist eine Steigerung von 26 % zum Vorjahresquartal. Der sehr stark von Wachstum geprägte Trend spiegelt sich bereits aktuell bei den registrierten Investmenttransaktionen, der hohen Dynamik bei Unternehmensübernahmen von Pflegeheimbetreibern sowie der hohen Nachfrage von in- und ausländischen Investoren wider.

(Quelle: Healthcare Marketing: Deutscher Pflegemarkt wächst bis 2030 auf potenziell 84 Milliarden; Umsatz, Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018, wuestpartner; https://www.immobilienmanager.de/pflegeimmobilien-investmentmarkt-mit-starkem-jahresergebnis/150/65910/; JLL, Investmentmarktüberblick 2018, Januar 2019; https://dasinvest.de/aktuelles/transaktionsvolumen-von-gesundheits-und-pflegeimmobilien-steigt-um-26.html)

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat Ihren wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Mai 2017 aufgenommen. Die Kapitaleinwerbungsphase konnte zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit einem eingeworbenen Eigenkapital in Höhe von nominal 19.422 TEUR erfolgreich abgeschlossen werden.

Hinsichtlich der getätigten Investitionen wird auf Abschnitt 2.1. des Lageberichtes verwiesen.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	**2018**	**2017**
	TEUR	**TEUR**
Erträge	625	393
Aufwendungen	-319	-2.743
Ordentlicher Nettoertrag	306	-2.350
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	306	-2.350
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.339	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.645	-2.350

Die Erträge des Geschäftsjahres beinhalten anteilige Auszahlungen/Gewinnansprüche des Spezial-AIFs HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2018 enthalten laufende, auf den Nettoinventarwert bezogene Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die persönlich haftende Gesellschafterin in der Gesamthöhe von 281 TEUR sowie Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der betrieblichen Steuererklärungen in Höhe von 20 TEUR.

Vom Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 1.645 TEUR entfallen 1.339 TEUR auf ein positives Ergebnis aus nicht realisierten Gewinnen aus der Neubewertung des Beteiligungsportfolios.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2018.

Kapitalflussrechnung	**2018**	**2017**
	TEUR	**TEUR**
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-136	-1.778
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-9.695	-7.788
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.805	15.625
Zahlungswirksame Veränderungen	-6.026	6.059
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.059	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	33	6.059

Aufgrund von noch nicht zahlungswirksamen Vorgängen ergab ein negativer Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 136 TEUR.

Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen für Investition (Beteiligungsankäufe) in Höhe von 9.695 TEUR. Der positive Cash flow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet neben die Auszahlungen an die Anteilseigner in Höhe von 580 TEUR die Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen incl. Agio.

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet.

Vermögenslage	**2018**		**2017**	
Aktiva	**TEUR**	**%**	**TEUR**	**%**
Langfristige Vermögenswerte	18.822	98,6	15.288	58,5
Kurzfristige Vermögenswerte	273	1,4	10.822	41,5
Bilanzsumme	19.095	100,0	26.110	100,0
Passiva				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	370	1,9	8.450	32,4
Eigenkapital (Kapitalanteile)	17.386	91,1	17.660	67,6
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	1.339	7,0	0	0,0
Bilanzsumme	19.095	100,0	26.110	100,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten die im Geschäftsjahr erfolgten Beteiligungsinvestitionen. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Anhang sowie weiterer Angaben auf Kapitel 2 (Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand- und struktur) dieses Lageberichtes verwiesen. Unter den kurzfristen Vermögenswerten werden Forderungen in der Gesamthöhe von 240 TEUR sowie Barmittel in Höhe von 33 TEUR erfasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen die Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Wesentlichen Verwaltungsgebühren) sowie sonstige Verbindlichkeiten.

2. Tätigkeitsbericht

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat am 05.11.2014 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der Assetklassen Schiff, Immobilie und Erneuerbare Energien. Die KVG darf insbesondere für geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB in Altfonds investieren, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB investieren.

Nach § 2 des Vertrages über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 25.01.2017 ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Gesellschaft, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Bewertung des Investmentvermögens, Gewinnausschüttung, Bearbeitung von Kundenanfragen, Führung eines Anlageregisters, Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt/erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes, das Marketing, die Erstellung der Emissionsunterlagen, die Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals, die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) und die Identifizierung und Akquisition der von der Gesellschaft anzukaufenden Beteiligungen einschließlich der Ankaufsabwicklung.

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe bis zu 1,4 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber von 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Vom Datum der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 108 TEUR. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann darüber hinaus für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 12 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich deiner jährlichen Verzinsung von 4 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchsten 15 Prozent des durchschnittlichen Inventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Weiterhin erhält die KVG während der Beitrittsphase für die Konzeption der Vermögensanlage, Gründungskosten und Vertrieb der Kapitalanteile eine einmalige Vergütung in Höhe von 10 Prozent der Kommanditeinlage zzgl. des von den Anlegern gezahlten Agios (Initialkosten). Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Einlage (Höchstwert). Die KVG kann für den Erwerb von Vermögensgegenständen eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 5 Prozent des Kaufpreises erhalten.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Datenschutz und Datensicherheit vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen verpflichtet sich zur allgemeinen betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Beratung der HTB Fondshaus zur Einhaltung des Datenschutzes und der Datensicherheit gem. BDSG und aller betrieblich relevanten Gesetze zum Datenschutz.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Interne Revision vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen ist für die Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen zuständig.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Geldwäsche und Compliance vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Funktion des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie der Zentralstelle zur Straftatenprävention im Sinne des §18 Abs. 6 KAGB i. V. m. § 25 h KWG.
HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH, Bremen	Auslagerungsvertrag vom 30. November 2016	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die Finanzbuchhaltung für die HTB Fondshaus und die von ihr verwalteten Investmentkommanditgesellschaften mit Ausnahme der WIDe Fonds.

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem direkten (Publikums-AIF) und/oder indirekten (über Spezial-AIFs) Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios unter Beachtung der von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen. Anlageziel ist es, aus diesen Beteiligungen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus deren Veräußerung resultieren.

Bis zum Ende des Berichtszeitraumes wurden vom AIF Investitionen in zwei Spezial-AIF getätigt. Bei diesen Spezial-AIF handelt es sich um die HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB Fünfte IP KG), Bremen und die HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB Sechste IP KG), Bremen. Die Spezial-AIF verfolgen in ihrer Anlagestrategie maßgeblich den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Beteiligungen des Immobilienzweitmarktes.

Risikobericht

Sowohl die HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG als auch die HTB Fünfte IP KG und die HTB Sechste IP KG haben das Risikomanagement im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übertragen. Somit sind sämtliche von diesen Gesellschaften gegebene Gesellschaftsvermögen in das Risikomanagementsystem der KVG eingebunden. Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, erfassen, messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditäts- und Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

Adressenausfallrisiken

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiken

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Insbesondere durch die erst im Geschäftsjahr 2017 aufgenommene Eigenkapitaleinwerbungs- und Investitionsphase, die externe Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und durch den Verzicht auf Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko als gering einzustufen. Die Kapitaleinwerbungsphase konnte zum Ende des Berichtszeitraums abgeschlossen werden.

Marktpreisrisiken

Marktrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Das Marktrisiko schließt das Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Mieter-, Mietvertrags- und Leerstandsrisiko. Bei indirekten Anlagen in Immobilieninvestments ergänzen die management- und gesellschaftsbezogenen Risiken auf Zielfondsebene die Immobilienrisiken. Zum gesellschaftsbezogenen Risiko zählt u. a. das Finanzierungsrisiko (Anschlussfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko). Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen reduziert. Während der Investitionsphase, insbesondere auf Ebene der Spezial-AIFs, besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Beteiligungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement der KVG begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden. In Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Riskownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat sich im Berichtszeitraum in Höhe von kumuliert 16.650 TEUR an den Spezial-AIFs HTB Fünfte IP KG und HTB Sechste IP KG beteiligt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 war die Gesellschaft wie nachfolgend an diesen Spezial-AIFs beteiligt.

Zielfonds	Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
		EUR	EUR	in %	EUR	EUR
HTB Fünfte IP KG	HTB Fünfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.500.000,00	11.997.684,48
	Vorjahr:	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.288.000,00	10.288.000,00
	Veränderung:	0,00	0,00		212.000,00	1.709.684,48
HTB Sechste IP KG	HTB Sechste Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	6.651.000,00	6.650.000,00	99,99	6.982.500,00	6.824.077,17

Zielfonds	Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
		EUR	EUR	in %	EUR	EUR
	Vorjahr:	5.001.000,00	5.000.000,00	99,99	5.000.000,00	5.000.000,00
	Veränderung:	1.650.000,00	1.650.000,00		1.982.500,00	1.824.077,17
			16.650.000,00		17.482.500,00	18.821.761,65
	Vorjahr:		15.000.000,00	100,0	15.288.000,00	15.288.000,00
	Veränderung:		1.650.000,00		2.194.500,00	3.533.761,65

Die HTB Fünfte IP KG und die HTB Sechste IP KG sind geschlossene inländische Spezial-AIFs im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaften wurden am 06.04.2017 bzw. am 31.05.2017 gegründet. Die Anlagebedingungen wurden der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angezeigt. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den jeweiligen Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Das Anlageziel und die Anlagepolitik der Spezial-AIFs besteht wesentlich in dem Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds, die nicht unter das KAGB fallen), im Folgenden auch Anlageobjekte oder Zielfonds genannt, auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau diversifizierter Beteiligungsportfolios unter Beachtung der Anlagebedingungen.

Von dem zu investierenden Kapital der HTB Fünfte IP KG als auch der HTB Sechste IP KG werden mindestens 50 Prozent in deutsche Standorte mit Anlageschwerpunkt im Bereich von Gewerbeimmobilien (Hotel, Büro, Handel oder Logistik) angelegt. Die HTB Fünfte IP KG als auch die HTB Sechste IP KG haben sich in ihren eigenen Anlagebedingungen verpflichtet, eine Risikomischung gem. § 262 Abs. 1 KAGB einzuhalten.

Die Spezial-AIFs haben die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hansetische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Für dieses Vertragsverhältnis erhält die KVG keine Vergütung. Die KVG hat die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Verwahrstelle für die Spezial-AIFs bestellt.

Zum Ende des Berichtsjahres 2018 befanden sich 10.001 Anteile an der HTB Fünfte IP KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.199,77 EUR sowie 6.651 Anteile an der HTB Sechste IP KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.026,18 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000,00 EUR.

3. Vergütungsbericht

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat als KVG entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter (Portfolio- und Risikomanagement), Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil (Portfoliomanagement) und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen (Risikomanagement). Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH fielen im Geschäftsjahr 2018 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.316 TEUR für ihre 15 Mitarbeiter und sechs Geschäftsleiter an, davon betreffen TEUR 11 variable Vergütungen. Zwei Geschäftsleitern wurde im Geschäftsjahr 2018 eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente für 2017 ausgezahlt. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 456 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2018
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	18.725.560,19
Wert des Anteils	EUR	964,14
Umlaufende Anteile	Stück	19.422
Gesamtkostenquote	in %	1,7

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 18.725.560,19 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich Verbindlichkeiten. Bei der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert je Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 18.725.560,19 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2018 befanden sich 19.422 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 964,14 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Bremen, den 6. Mai 2019

HTB Investors GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. René Trost

gez. Christian Averbeck

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG Bremen zum 31. Dezember 2018 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.

Hamburg, den 24. Juni 2019

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, das der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bremen, den 06. Mai 2019

HTB Investors GmbH

gez. René Trost

gez. Imke Jaenicke

gez. Christian Averbeck