
Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018****Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018****A. Aktiva**

		31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
I. INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN			
1. Anschaffungsnebenkosten		1.264.475,83	1.385.228,06
2. Beteiligungen		25.114.478,88	24.165.478,88
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) täglich verfügbare Bankguthaben		390.989,82	142.791,01
4. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		1.743.009,83	1.604.118,61
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		16.265,94	18.459,12
		28.529.220,30	27.316.075,68
B. Passiva			
1. Rückstellungen		27.748,60	38.863,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.224,50	4.224,50	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Verbindlichkeiten gg. Gesellschaftern		1.021.686,63	981.000,00
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile/gezeichnetes Kapital	21.741.787,71		21.741.787,71
b) Kapitalrücklage	435.900,00		435.900,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	5.517.850,48		4.730.289,34



		31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
d) Verlustvortrag	-611.764,87		-611.764,87
e) Bilanzgewinn	391.787,25		0,00
		27.475.560,57	26.296.212,18
		28.529.220,30	27.316.075,68

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

		31.12.2018	31.12.2017
		Euro	Euro
I. INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.551.883,14		1.586.549,70
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.079,76		3.469,91
Summe der Erträge		1.556.962,90	1.590.019,61
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-2.438,11		-2.724,15
b) Verwaltungsvergütung	-117.000,00		-117.000,00
c) Verwahrstellenvergütung	-21.420,00		-21.420,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.429,25		-16.983,99
e) Sonstige Aufwendungen	-28.888,29		-18.603,76
Summe der Aufwendungen		-184.175,65	-176.731,90
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.372.787,25	1.413.287,71
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	949.000,00		601.900,07
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-161.438,86		-161.438,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2018		787.561,14	440.461,21
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.160.348,39	1.853.748,92

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.12.2018

Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



	IN €	IN €	FONDSVERMÖGEN IN %
A. Vermögen			
I. Immobilien		0,00	0,0%
1. Geschäftsgrundstücke	0,00		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		26.378.954,71	96,0%
1. Mehrheitsbeteiligungen	25.114.478,88		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
III. Liquiditätsanlagen		390.989,82	1,4%
1. Bankguthaben	390.989,82		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
VI. Sonstige Vermögensgegenstände		1.759.275,77	6,4%
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00		
2. Forderung ggü. Gesellschaftern	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00		
a. bei Immobilien	0,00		
b. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.264.475,83		
5. Andere	1.759.275,77		
Summe Vermögensgegenstände		28.529.220,30	103,8%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		1.025.911,13	3,7%
1. Krediten	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00		
4. Andere Gründen	1.025.911,13		
II. Rückstellungen		27.748,60	0,1%
Summe Schulden		1.053.659,73	3,8%
C. Fondsvermögen		27.475.560,57	100,0%
Anteilswert in €		126,03	
Umlaufende Anteile in Stück		218.000	

ANHANG zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2018

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Hamburg ist beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRA 117525 im Handelsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches, soweit das KAGB nichts anderes vorsieht, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Die Bilanz ist in Staffelform entsprechend der nach § 21 KARBV vorgeschriebenen Gliederung aufgestellt worden. Die Ertrags- und Aufwandspositionen der Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der nach § 22 KARBV vorgeschriebenen Staffelform gegliedert. Der Anhang wurde unter Beachtung von § 25 KARBV um die nach KAGB zusätzlich erforderlichen Angaben ergänzt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB. Sie hat von den größenabhängigen Erleichterungen des § 274a HGB für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss wurde nach Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 28 KARBV mit dem Verkehrswert unter Zugrundelegung eines geeigneten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung der Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Vermögensaufstellung erfolgt analog den nachfolgend dargestellten Bewertungsmethoden.

2. Barmittel und Barmitteläquivalente

Die Bestände sind zum Verkehrswert, der dem Nominalwert entspricht, angesetzt.

3. Forderungen

Hierunter sind die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen, die jeweils mit dem Verkehrswert, der dem Nennwert entspricht, angesetzt werden.

4. Rückstellungen

Zur Abdeckung von ungewissen Verbindlichkeiten hat die Gesellschaft im angemessenen Umfang Rückstellungen gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte gemäß § 253 Abs. 1 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

5. Eigenkapital

Der Ansatz des Kommanditkapitals erfolgte zum Nennwert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von € 1.743.009,83 (Vorjahr € 1.604.118,61) beinhalten im Wesentlichen zur Ausschüttung vorgesehene Erträge und Liquiditätsüberschüsse für 2017 und 2018 gegen die Immobiliengesellschaft.

2. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Kapitalkonten

Die Komplementärin (HTD19 Verwaltungs GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital von € 25.000,00) erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Kapitalkonten der Kommanditisten entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung stellen sich zum Stichtag wie folgt dar:

	31.12.2018
	in EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	21.741.787,71
Kapitalkonto II (Agio)	435.900,00
Gewinn-/Verlustvortragkonto	-611.764,87
Darlehenskonto (Entnahmen) ¹	391.787,25
Stand der Kapitalkonten zum 31.12.	21.957.710,09
Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	5.517.850,48
Wert des Eigenkapitals zum 31.12.	27.475.560,57

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zinsen und ähnlichen Erträge (€ 1.551.883,14) beinhalten Erträge aus der Beteiligung an der Immobilienobjektgesellschaft.
 - Die sonstigen betrieblichen Erträge (€ 5.079,76) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.
 - Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von € 184.175,65 beinhalten im Wesentlichen Vergütungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag (EUR 109.500,00).
- ¹ Der Stand des Darlehenskontos ergibt sich aus dem Bilanzgewinn nach Verwendungsrechnung.
- Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten (EUR 161.438,86) betrifft die Beteiligung an der Objektgesellschaft Fleet Office 1 mbH & Co. KG.

V. Ergänzende Angaben

1. Vermögensaufstellung

Der Anhang wird durch eine Vermögensaufstellung ergänzt, die diesem Anhang als Anlage beigefügt ist.

2. Definition und Angabe umlaufender Anteile sowie Wert je Anteil (Net Asset Value)

Zum 31. Dezember 2018 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von € 27.475.560,57 (Vorjahr € 26.296.212,18) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens resultiert im aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von € 2.160.348,39 (Vorjahr € 1.853.748,92). Ein Anteil bestimmt sich jeweils anhand einer gezeichneten Kommanditeinlage von € 100,00. Zum Ende des Berichtszeitraumes befinden sich somit 218.000 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil zum Bilanzstichtag beträgt € 126,03 (Vorjahr: € 120,62).

3. Verwendungsrechnung

a) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	€	+ 1.372.787,25
	(Vorjahr €	+ 1.413.287,71)
b) Gutschrift auf Verbindlichkeitenkonten:	€	- 981.000,00
	(Vorjahr €	- 1.413.287,71)
c) Bilanzgewinn/-verlust:	€	391.787,25
		(€ EUR 0,00)

4. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin sowie der Kommanditisten

Die Komplementärin hat keine Einlage zu leisten, somit ist sie am Ergebnis nicht beteiligt und erhält keine Auszahlungen/Entnahmen.

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten stellt sich wie folgt dar:

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	EUR	26.296.212,18
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	EUR	391.787,25
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	787.561,14
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR	27.475.560,57

5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	2018	2017	2016
	in EUR	in EUR	in EUR
Investmentvermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres	27.475.560,57	26.296.212,68	25.913.963,26
Wert je Anteil (Net Asset Value)	126,03	120,62	118,87

Zu weiteren Erläuterungen verweisen wir auf den Abschnitt "Definition und Angabe umlaufender Anteile sowie Wert je Anteil (Net Asset Value)".

6. Geschäftsführung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der Komplementärin HTD19 Verwaltungs GmbH, Hamburg. Sie wird durch deren Geschäftsführung wahrgenommen. Zur Geschäftsführerin ist daneben die geschäftsführende Kommanditistin, Hamburg Trust Immobilien GmbH (vormals Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH), bestellt.

Zu Geschäftsführern der Hamburg Trust Immobilien GmbH sind die in folgenden genannten Personen bestellt:

- Herr Markus Griese, Geschäftsführer, Hamburg; (bis 31. Oktober 2018)
- Herr Aldert Lobik, Geschäftsführer, Hamburg; (bis 31. Oktober 2018)
- Herr Dr. Georg Reul, Geschäftsführer, Hamburg
- Herr Oliver Priggemeyer, Geschäftsführer, Hamburg (ab 1. November 2018)

7. Wesentliche Beteiligungen

Die Gesellschaft ist seit dem 1. August 2016 zu 94,9 % an der Objektgesellschaft Fleet Office 1 mbH & Co. KG, Hamburg beteiligt. Die Gesellschaft verfügt auf den 31. Dezember 2018 über ein Eigenkapital von EUR 9.784.612,56, ein Kommanditkapital von EUR 1.000.000,00 und erzielte einen Jahresfehlbetrag von EUR 1.185.891,55 ermittelt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Das Investmentanlagevermögen dieser Gesellschaft besteht in einer Immobilie für welche gemäß § 25 Abs. 5 KARBV nachfolgend aufgeführte Angaben gelten:

- a) Grundstücksgröße: 3.953 qm
- b) Art und Lage: 7-geschössiges Bürogebäude, Sachsenstraße 18, 20097 Hamburg
- c) Bau und Erwerbsjahr: 2015 bzw. 2016
- d) Gebäudenutzfläche: 9.552 qm Wohnfläche zzgl. 122 Kfz-Stellplätze
- e) Leerstandsquote per 31. Dezember 2018: 0,00 % Mietfläche; 0,00 % Kfz-Stellplätze
- f) Nutzungsausfallentgeltquote: 0,00 %
- g) Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes per 31.12.2018: 35,92 %
- h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge per 31.12.2018: 9,4 Jahre
- i) Der Verkehrswert der Immobilie beträgt gem. Gutachten zum 31. Juli 2018: EUR 39.300.000



- j) Nebenkosten der Anschaffung: EUR 1.654.554,69 (Beteiligung) zum 31.12.2018.
- k) Wesentliche Ergebnisse des nach Maßgabe der KARBV erstellten Wertgutachtens:
 - a. Rohertrag: EUR 1.869.193
 - b. Gesamt- und Restnutzungsdauer: 60 Jahre bzw. 58 Jahre
- l) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

8. Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Ereignisse nach dem Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

9. Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt die Gesamtkostenquote 0,67 % (im Vorjahr 0,64 %).

10. Haftungsverhältnisse

Das Darlehensverhältnis zwischen der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und der DGHYP wurde mit Übertragungsvertrag vom 12. August 2016 mit schuldbefreiender Wirkung auf die Objektgesellschaft Fleet Office 1 mbH & Co. KG übertragen. Gemäß Paragraph 2 des Vertrages hat sich jedoch die Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG als gesamtschuldnerisch haftende Partei erklärt.

Hamburg, den 10. Mai 2019

Dr. Georg Reul, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die HTD19 Verwaltungs mbH

Dr. Georg Reul, handelnd für die Hamburg Trust Immobilien GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die Hamburg Trust Immobilien GmbH

Lagebericht 2018

der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Alternative Investment Fonds - AIF)

1. Grundlagen des AIF

Bei dem AIF handelt es sich um ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Der AIF ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF.

Durch die Beteiligung am AIF halten die Anleger eine mittelbare Beteiligung an der Immobilie "Fleet Office" in Hamburg. Die Immobilie steht im Eigentum der Objektgesellschaft Fleet Office 1 mbH & Co. KG (Objekt KG). Der AIF hat am 30. Januar 2015 einen Anteilskaufvertrag über 94,9 % der Anteile an der Objekt KG geschlossen. Der Anteilskaufvertrag wurde am 12. August 2016 vollzogen.

2. Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

2.1. Name und Rechtsform der KVG, wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages und Gebühren

Als KVG wurde die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH ("HT REIM" oder "KVG"), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 126757, bestellt.

Mit der Tätigkeit als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch ("CACEIS") mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834, beauftragt. Die Aufgabenverteilung zwischen der CACEIS und dem AIF ist im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages und eines Service Level Agreements geregelt. Die Verwahrstelle hat 2018 die jährliche Mindestvergütung in Höhe von 21.420 Euro (inkl. USt.) erhalten.

Im Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. April 2015 zwischen dem AIF und der HT REIM sind die wesentlichen Merkmale der Verwaltungstätigkeit niedergeschrieben. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sollte jedoch die Erlaubnis der KVG zur Verwaltung des Fonds erlöschen, endet der Vertrag unmittelbar. Der Vertrag kann von der KVG nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht schriftlich gekündigt werden. Der AIF kann den Vertrag erstmals mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende des zehnten Vertragsjahres kündigen. Erfolgt keine ordentliche Kündigung durch den AIF, verlängert sich der Vertrag jeweils automatisch um weitere fünf Jahre, wenn er nicht zwölf Monate vor Ablauf von der Fondsgesellschaft gekündigt wird. In jedem Fall endet der Vertrag mit dem Abschluss der Liquidation der Fondsgesellschaft.

Der AIF hat die HT REIM mit der umfassenden kollektiven Vermögensverwaltung der Fondsgesellschaft, insbesondere mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement, beauftragt. Darüber hinaus ist die KVG für die administrativen Aufgaben des AIF zuständig und verantwortlich. Aufgabe der HT REIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es, sämtliche Funktionen und Aufgaben einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB wahrzunehmen bzw. im aufsichtsrechtlich zulässigen Maße dahingehende Aufgaben auf geeignete Dritte auszulagern.

Ferner sieht der Verwaltungsvertrag vor, dass die Vertragsparteien einander nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften haften, soweit sich aus den Regelungen des Vertrages nichts anderes ergibt. Der AIF erkennt mit dem Vertragsabschluss an, dass die KVG keine Gewährleistung dafür übernimmt, dass die mit der Anlagepolitik und Anlagestrategie verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. Zudem haftet die KVG nicht für Verluste, die aus eigenen Verfügungen des AIF ohne vorherige Abstimmung mit der KVG resultieren, es sei denn, die Weisung oder eigene Verfügung war zur Korrektur von Fehlern der KVG erforderlich.

Die KVG hat ferner folgende Tätigkeitsbereiche in Bezug auf den AIF auf folgende Unternehmen ausgelagert:

Fondsbuchhaltung und Steuerliche Beratungstätigkeit:	Böger Knittel Part mbB Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
Property Management	Albrecht Gebrüder & Co. Hamburg GmbH, Hamburg
Qualitätsüberwachung:	Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Hamburg
Bewertungsleistungen:	CBRE GmbH, Düsseldorf

Mit Wirkung zum 01.01.2019 hat die HT REIM mit der Hamburg Trust Immobilien GmbH ("HTI") Verträge über die Teilauslagerung von Aufgaben aus den Bereichen der Fondsverwaltung und des Asset Managements abgeschlossen.

Für die laufende Verwaltung des AIF erhält die KVG ab wirtschaftlichem Erwerb der Anteile an der Objekt KG eine jährliche Vergütung von bis zu 0,5 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, inklusive Umsatzsteuer. Im Berichtsjahr betrug die Vergütung 109.500,00 Euro.

2.2. Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Die Gesamtsumme der von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen für das Geschäftsjahr 2018 betrug 1.397.723 Euro (davon feste Vergütungen: 1.282.223 Euro und variable Vergütungen: 115.500 Euro). Die Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31. Dezember 2018 betrug 18.

Für die in der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ("HTGA") angestellten, aber im Geschäftsjahr 2018 auch für die KVG tätigen, Geschäftsführer wurden von der HTGA Personalkosten in Höhe von 904.263 Euro auf die KVG umgelegt.

Von der Gesamtsumme der Vergütungen betragen 957.820 Euro Führungskräfte der KVG (davon feste Vergütungen: 842.903 Euro und variable Vergütungen: 114.917 Euro), deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat.

2.3. Tätigkeitsbericht der KVG

2.3.1. Anlageziele des AIF und Anlagegeschäfte im Geschäftsjahr 2018

Die Anlagestrategie des AIF besteht in der mittelbaren Beteiligung an der Immobilie "Fleet Office" über eine zunächst 94,9%-ige Kommanditbeteiligung an der Objekt KG, die das Eigentum an der Immobilie hält. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Büroimmobilie, die langfristig vermietet ist. Weitere Objektkäufe sind nicht geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die noch von der Minderheitskommanditistin gehaltenen 5,1 % der Kommanditanteile zum Anfang des Jahres 2023 übernommen werden. Das Anlageziel ist die Generierung von Einnahmehüberschüssen aus der Beteiligung des AIF an der Objekt KG bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem realen Werterhalt der Beteiligung, die bei prognosemäßigem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt werden.

Zu diesem Zweck hat der AIF am 30. Januar 2015 einen Anteilskaufvertrag abgeschlossen, mit dem er sich zum Erwerb einer 94,9%igen Kommanditbeteiligung an der Objekt KG im Wege eines Share Deals verpflichtet hat. Die Immobilie wurde im August 2015 fertiggestellt. Die Übernahme der Anteile an der Objekt KG durch den AIF erfolgte am 12. August 2016, mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. August 2016.

Für die Realisierung des Anlageziels wurde neben den von den Anlegern auf die Kommanditanteile zu leistenden Zahlungen die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Bankdarlehen erforderlich. Aus diesem Grund hat der AIF zur Ablösung von Verbindlichkeiten auf Ebene der Objekt KG einen Vertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft über ein Tilgungsdarlehen in Höhe von 14,16 Mio. Euro, abgeschlossen. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 1,65 % p.a. ausgestattet und hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Oktober 2026. Der Darlehensvertrag sieht eine jährliche Tilgung von 0,25 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 1. Januar 2017 bis zum 31. August 2022 vor und ab dem 1. September 2022 in Höhe von 1,00 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag. Mit Vollzug des Anteilskaufvertrags wurde der Darlehensvertrag von der Objekt KG übernommen - unter Aufrechterhaltung einer gesamtschuldnerischen Haftung des AIF. Eine persönliche Haftung des Anlegers wird hiermit nicht begründet. Das Darlehen wurde am 12. August 2016 abgerufen.



2.3.2. Portfolio des AIF zum 31. Dezember 2018

Das Portfolio des AIF zum Bilanzstichtag besteht unverändert zum vorherigen Bilanzstichtag aus der Objekt KG in Höhe von 94,9 %.

Die Immobilie wies zum 31. Juli 2017 einen Verkehrswert von 38.300.000 Euro aus. Das Objekt wurde zum 31. Juli 2018 neu bewertet. Das Wertgutachten zum 31. Juli 2018 stellt einen Verkehrswert von 39.300.000 Euro dar.

2.3.3. Wertentwicklung des AIF im Geschäftsjahr 2018

Zum 31. Dezember 2018 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen (Nettoinventarwert) in Höhe von 27.475.560,57 Euro (Vorjahr 26.296.212,18 Euro) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens um 1.179.348,39 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2018 gestiegenen Beteiligungswert an der Objekt KG, der wiederum maßgeblich aufgrund der Neubewertung der Immobilie gestiegen ist. Jede volle 100,00 Euro Pflichteinlage gewährt einen Anteil. Zum Ende des Berichtszeitraumes befinden sich 218.000 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil zum Bilanzstichtag beträgt 126,03 Euro (Vorjahr 120,62 Euro).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

2.3.4. Risikomanagementsystem

Ein einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erkannt, bewertet, überwacht, gesteuert und kommuniziert werden. Ziel ist es, ihre finanziellen Auswirkungen durch angemessene Methoden und Prozesse zu steuern.

Das Risikomanagement der HT REIM basiert auf den Anforderungen der §§ 28 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die HT REIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ein angemessenes Risikomanagementsystem zu unterhalten. Die spezifische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems folgt der durch die Bundesanstalt für Finanzsicherung erlassenen Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) und den Anforderungen der Delegierten Verordnung der EU-Kommission vom 19. Dezember 2012 (Level II-Verordnung). Die HT REIM erfüllt diese Anforderungen durch die Definition einer AIF-spezifischen Risikostrategie, die Durchführung von Risikoinventuren, ein laufendes Risikocontrolling, das Maßnahmenmanagement und die regelmäßige Durchführung von Stresstests.

2.3.5. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Für den AIF wurden im Einzelnen folgende Risikoarten als wesentlich identifiziert und fortlaufend überwacht:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen im Wesentlichen darin, dass Geschäftspartner des AIF ihre geschuldeten Leistungen nicht vertrags- oder vereinbarungsgemäß erbringen.

Der AIF erzielt Einnahmen aus seiner Beteiligung an der Immobiliengesellschaft, deren Höhe von den vereinnahmten Mieten abhängig ist. Es besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Mieten nicht erzielt werden, beispielsweise aufgrund einer verschlechterten wirtschaftlichen Situation oder Insolvenz des Mieters. Darüber hinaus ist die Immobilie lediglich an einen Mieter vermietet. Diese Risiken werden durch die langfristige Vermietung der Immobilie an die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG), einer bonitätsstarken Körperschaft des öffentlichen Rechts, minimiert. Weiterhin wird dem Risiko durch ein aktives Asset- und Property Management begegnet.

Marktrisiken

I. Zinsänderungsrisiken

Da auf Ebene des AIF keine Fremdfinanzierung besteht, unterliegt der AIF keinem unmittelbaren Zinsänderungsrisiko. Über das auf Ebene der Objekt KG bestehende Bankdarlehen ist der AIF mittelbar einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Zu dessen Reduzierung ist für das Darlehen bis zum 31. Oktober 2026 ein fester Zinssatz in Höhe von 1,65 % p.a. vereinbart.

II. Immobilienmarktrisiken

Über den Erwerb der Anteile an dem AIF sind die Kommanditisten an der Wertentwicklung der von dem AIF erworbenen Immobiliengesellschaft beteiligt, deren Wert insbesondere von dem Verkehrswert, der durch diese gehaltene Immobilie abhängig ist. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös des Anlageobjekts, also der Immobilie, ist u. a. abhängig von der Entwicklung verschiedener Faktoren. Sofern sich die Märkte, der Standort oder die Immobilie negativ entwickeln, können die geplanten Ergebnisse nicht erreicht werden. Erstens können die vorgesehenen Erträge nicht erzielt werden, und zweitens besteht das Risiko, dass der AIF das in die Objekt KG bzw. die Immobilie investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Auch kann sich der geplante Veräußerungszeitpunkt verschieben. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Immobilie nicht veräußerbar ist.

Die Immobilie wird jährlich durch einen externen und unabhängigen Gutachter bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Überwachung des Immobilienwertes. Weiterhin ist der AIF mittelbar dem Risiko einer negativen Entwicklung der Marktmiete ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch die vorgenannte langfristige Vermietung an einen bonitätsstarken Mieter, die VBG, minimiert.

III. Operationelle Risiken

Operationelle Risiken umfassen die Gefahr von Verlusten durch Ereignisse, die sich aus der Bewirtschaftung der durch den AIF gehaltenen Vermögensgegenstände ergeben. Zur Minimierung dieser Risiken werden Versicherungen in marktüblichem Umfang abgeschlossen und darüber hinaus ein professionelles Asset- und Property Management eingesetzt. Weiterhin können sich Risiken aus dem operativen Geschäft des AIF selbst ergeben. Zur Überwachung, Steuerung und Minimierung dieser Risiken hat die KVG im Rahmen einer



ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation geeignete Prozesse implementiert. Die Einhaltung der Prozesse wird regelmäßig durch die interne Revision der KVG überwacht. Externe Dienstleister werden durch das Auslagerungscontrolling einer laufenden Kontrolle und Bewertung unterzogen.

Im Geschäftsjahr haben sich keine Schadensfälle ereignet.

IV. Liquiditätsrisiken

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass der AIF nicht die erwarteten Einnahmen aus seiner Beteiligung an der Immobiliengesellschaft erzielt und infolgedessen gegebenenfalls seine fälligen Zahlungsverpflichtungen und bzw. oder geplante Auszahlungen an die Anleger nicht erfüllen kann. Ursächlich hierfür könnten neben den vorstehend beschriebenen Adressausfallrisiken beispielsweise zusätzliche Instandhaltungs-, Betriebs- und Modernisierungskosten auf Ebene der Immobiliengesellschaft sein. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung der Liquiditätssituation - sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Objekt KG - Rechnung getragen.

Im Rahmen des Liquiditätscontrollings erstellt das Fondsmanagement eine EDV-gestützte Liquiditätsplanung, um sich im Zeitablauf ggf. entwickelnde Liquiditätsunterdeckungen frühzeitig zu erkennen und die prospektgemäße Entwicklung der Liquidität zu überwachen. Dabei erfolgt auch eine Durchschau auf die Liquidationssituation der Objekt KG.

2.3.6. Risikoprofil

Mit einer Beteiligung an dem AIF geht ein langfristiges unternehmerisches Engagement einher, das mit finanziellen Risiken verbunden ist. Es bestehen insbesondere wirtschaftliche, steuerliche und personenbezogene Risiken im Zusammenhang mit den sozialökonomischen Rahmenbedingungen. Vor allem bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann dies zur Insolvenz der Objekt KG oder des AIF führen. Folge einer solchen Insolvenz kann der Totalverlust des eingesetzten Kapitals sein. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers. Dieses Beteiligungsangebot ist daher nur für Investoren geeignet, die bei negativer Entwicklung einen entstehenden Verlust hinnehmen können.

2.3.7. Analyse finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

Einer der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des AIF ist der Liquiditätsüberschuss, da dieser künftig an die Anleger ausbezahlt werden soll, soweit nicht als Zuführung zur Liquiditätsreserve benötigt. Der Liquiditätsüberschuss ermittelt sich aus Einnahmen und Ausgaben.

Eine weitere relevante Steuerungsgröße ist der Loan-To-Value auf Ebene der Objekt KG zur Überwachung des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Leverage in Höhe von maximal 35,92 %.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bedeutung für den AIF bestehen nicht.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Gesamtwirtschaftlich

Erstmals seit drei Jahren ist das vorhandene Wirtschaftswachstum in Deutschland geringer als im Vorjahr ausgefallen. Dies zeigt sich insbesondere am Bruttoinlandsprodukt, dessen Wachstum im Jahr 2018 um 0,7 % auf einen prognostizierten Wert von 1,5 % sinkt. Im Vergleich lag das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2017 bei 2,2 %. Der Grund hierfür ist unter anderem in der angespannten Weltwirtschaft zu finden. Insbesondere Themen wie Strafzölle der USA, Brexit oder das starke Wachstum Chinas haben zu einem spürbaren Rückgang der deutschen Exporte, z.B. in der Automobil- und Stahlindustrie, geführt. Zudem wurde im Jahr 2018 ein Rückgang der Konsumausgaben der Privatverbraucher verzeichnet. Neben dem Bruttoinlandsprodukt kann als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch die Inflationsrate herangezogen werden. Analog zu dem Bruttoinlandsprodukt ist die Inflationsrate, gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex, im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017 unverändert auf einen Wert von 1,8 %. Für die Folgejahre gehen die Ökonomen jedoch, begünstigt von der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, von einem leichten Anstieg Wirtschaftswachstums aus. Abweichend zum Wirtschaftswachstum hat sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2018 weiterhin positiv entwickelt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt 2018 lediglich 5,2 % aller potenziellen Arbeitnehmer als arbeitslos gemeldet. Im Vorjahresvergleich bedeutete dies einen Rückgang von 0,5 (Stand 2017: 5,7 %).

3.1.2 Branchenbezogen

1. Büroimmobilienmarkt Deutschland gesamt

Auch im Jahr 2018 konnten deutsche Büroimmobilien ihre Stellung als begehrteste Assetklasse auf dem Immobilieninvestmentmarkt behaupten. Im Vergleich zu 2017 (23,94 Mrd. €) haben sich die Investitionen in Büroimmobilien nochmals um rd. 23 % auf eine Summe von 29,6 Mrd. € gesteigert. Dies entspricht fast 48 % aller in Immobilien getätigten Investitionen im Jahr 2018.

Im Mittelpunkt der Investitionen standen im Jahr 2018 erneut die acht A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, Köln und München.

In diesen Städten wurde zudem im Jahr 2018 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 4,02 Mio. m² das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt und die 4-Mio.-m²-Schwelle zum zweiten Mal in Folge überboten. Im Zehnjahresvergleich lag das Ergebnis 2018 um rd. 21 % über dem Durchschnitt. In Folge der hohen Flächennachfrage setzte sich trotz Neubau und Modernisierungen die Leerstandsreduktion 2018 erwartungsgemäß fort. Zum Jahresende standen in den vorstehend genannten Städten Mietflächen mit ca. 4,04 Mio. m² leer. Dies entspricht einer Verringerung der Leerstandsquote im Vergleich zu 2017 um 17 %.



Analog zu der Entwicklung der Leerstände hat sich auch die Spitzenmiete in den Bürozentren entwickelt. Der zunehmende Nachfrageüberhang am deutschen Büroimmobilienmarkt führte 2018 erneut zu einem Anstieg der Spitzenmiete um durchschnittlich 7 %. Die Stadt mit den höchsten Büromieten war dabei, wie auch im Vorjahr, Frankfurt, mit einer Spitzenmiete von 44,00 Euro/m² (2017: 41,00 Euro/m²), unmittelbar gefolgt von München mit 39,00 Euro/m² (2017: 37,00 Euro/m²) und Berlin mit 36,00 Euro/m² (2017: 33,00 Euro/m²). Die durchschnittliche Höchstmiete über alle betrachteten Standorte lag zum Ende 2018 bei 28,60 Euro/m² und somit um 1,83 Euro/m² über dem Wert von 2017 (2017: 26,79 Euro/m²).

Vermietungsmarkt - Büro - Hamburg

2018 wurden in Hamburg ca. 590.000 m² Bürofläche vermietet. Dieser Wert lag leicht unter dem Flächenumsatz des Vorjahres (2017: 640.000 m²). Dieser Rückgang war in erster Linie durch eine fortlaufende Angebotsverknappung begründet. Von den 590.000 m² entfielen ca. 218.000 m² bzw. 37 % auf die City und City Süd. Letzterer ist der Stadtteil, in welchem sich das Fondsobjekt befindet. Diese Stadtteile bildeten somit auch in 2018 die Kernbereiche der Vermietungsaktivitäten. Der Leerstand im Büroimmobilienbereich lag zum Jahresende 2018 bei 3,5%. Dies bedeutet gegenüber 2017 einen weiteren Rückgang Leerstandsquote um 1,3% (Stand 2017: 4,8%) und somit löst das Jahr 2018 das Vorjahr als Jahr mit dem niedrigsten Leerstand im Bereich Büro seit 2002 ab. Die Nettokaltmieten für Büroflächen in der City Süd lag 2018 im Bereich von 8,00€/m² bis 17,50€/m² in der Spitze und bei 13,00€/m² im Durchschnitt. Aufgrund der mit dem Hauptmieter des Fondsobjektes vertraglich vereinbarten Wertsicherung der Miete, konnte die Büromiete im Fleet Office 1 zum 01.01.2018 von 15,98 Euro pro m² auf 16,23 Euro pro m² (Steigerung um 1,56%) angehoben werden. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung zum 01.01.2019 konnte die Miete erneut gesteigert werden und liegt nunmehr bei 16,45 Euro pro m² (Steigerung um 1,35%)

Investmentmarkt - Büro - Hamburg

2018 wurden in Hamburg gewerbliche Immobilien im Wert von 5,95 Mrd. Euro gehandelt. Diese Zahl beinhaltet Nutzungsklassen wie beispielsweise Büro, Handel und Hotel und lag fast 65% über dem Vorjahresergebnis (Stand 2017: 3,6 Mrd. Euro). Grund hierfür waren eine Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. Euro. Auf diese Größenklasse entfielen 16 Verkäufe mit einem Volumen von 2,7 Mrd. Euro. Von den 5,95 Mrd. Euro Transaktionsvolumen entfielen ca. 55% auf Büroimmobilien, welche, erneut die gefragteste Asset-Klasse darstellte. Immobilien mit Kaufpreisen von 25-50 und 50-100 Mio. Euro bildeten zusammen den Hauptanteil der Verkaufsfälle, wenn deren Anteil auch im Vergleich zum Vorjahr durch die hohe Anzahl von Verkaufsfällen über 100 Mio. Euro abnahm. Der Großteil der Verkaufsfälle fand in der City und den Cityrandlagen statt, zu welchem auch der Stadtteil City Süd zählt.

3.2. Geschäftsverlauf

Der AIF entwickelt sich 2018 besser als prospektiert: Die Mieteinnahmen auf Ebene der Objekt KG sind überplanmäßig verlaufen und stützten die Objekt KG mit der vorgesehenen Liquidität für die Auszahlungen an den AIF aus. Dieser hat seine für 2018 geplanten Einnahmen erhalten und weist für das Geschäftsjahr 2018 ein realisiertes Ergebnis von insgesamt 1.372.787,25 Euro aus.

Insgesamt wurde das prognostizierte Jahresergebnis des AIFs übertroffen.

3.3. Ertrags- und Finanzlage

3.3.1. Ertragslage

Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 2.160.348,39 Euro aus, dass sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.372.787,25 Euro und einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 787.561,14 Euro zusammensetzt.

Das positive realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Beteiligungserträgen in Höhe von 1.556.962,90 Euro, denen Aufwendungen aus der vertraglich vorgesehenen Fondsverwaltungsvergütung (109.500,00 Euro), der Verwahrstellenvergütung (21.420,00 Euro), den Kosten für Buchführung, Jahresabschluss, Steuererklärung, Prüfung und Veröffentlichung sowie sonstige Aufwendungen gegenüberstehen.

Das positive nicht realisierte Ergebnis resultiert aus den Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objekt KG in Höhe von 949.000,00 Euro und der Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 161.438,86 Euro.

3.3.2. Finanzlage

3.3.2.1. Kapitalstruktur

Das bilanzielle Eigenkapital per 31. Dezember 2018 beträgt 27.475.560,57 Euro. Dieser Betrag untergliedert sich in das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital der Anleger (21.741.787,71 Euro), die Einlage der Gründungsgesellschafterin (5.500,00 Euro), das Agio (435.900,00 Euro), dem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung (5.517.850,48 Euro), dem Verlustvortrag (611.764,87), sowie aus dem realisierten Ergebnis nach Verwendung (391.787,25 Euro).

3.3.2.2. Investitionen

Nach dem am 12. August 2016 durchgeführten Share Deal über den Erwerb der Anteile an der Objekt KG und dem rückwirkenden wirtschaftlichen Übergang zum 1. August 2016 sind keine weiteren Investitionen vorgesehen.

3.3.2.3. Liquidität

Der AIF hat die für 2018 geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten. Alle im Jahr 2018 vorgesehenen Ausgaben wurden planmäßig getätigt, und der AIF verfügte zum Ende des Jahres über die kalkulierte Liquidität. Die für 2018 geplanten Ausschüttungen an die Anleger und der Ausgleich vorhandener Verbindlichkeiten wurden vorgenommen.

Die liquiden Mittel des AIF betragen 390.989,82 Euro. Sie bestehen zu 100 % aus täglich fälligen Bankguthaben. Die liquiden Mittel dienen im Wesentlichen der Finanzierung des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs des AIF.



3.3.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des AIF ist durch die Mehrheitskommanditbeteiligung an der Objekt KG und deren Finanzierung geprägt. Die Vermögens- und Finanzlage der Objekt KG auf Basis der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften des HGB ist im Wesentlichen durch die Immobilie in Höhe von 22.620.462,00 Euro (Vorjahr 23.069.853,00 Euro) sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 14.117.048,26 Euro (Vorjahr 14.127.587,33 Euro) geprägt.

Zusammenfassend stellt sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fonds KG positiv dar.

4. Prognosebericht

4.1. Wirtschaftliches Umfeld

Entgegen der positiven Prognosen des Vorjahres fiel erstmals seit mehreren Jahren das wirtschaftliche Wachstum in Deutschland geringer aus als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt dessen Wachstum als Indikator für das Wirtschaftswachstum herangezogen wird, lag 2018 um 0,7% unter dem Vorjahreswert (Stand 2018: 1,5%; Stand 2017: 2,2%). Gründe hierfür waren in der angespannten Weltwirtschaft zu finden. Umstände wie Strafzölle der USA, der Brexit oder das starke Wachstum Chinas haben zu einem spürbaren Rückgang der deutschen Exporte, z.B. in der Automobil- und Stahlindustrie, geführt. Für die Folgejahre gehen die Ökonomen jedoch, begünstigt von der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, von einem leichten Anstieg Wirtschaftswachstums aus. Der Immobilienmarkt verzeichnete trotz vorhandener Störfaktoren im wirtschaftlichen Umfeld erneut ein stabiles Jahr.

Hamburg ist im Bürosektor sowohl auf der Vermietungs- als auch auf der Investimentsseite weiterhin in besonderem Maße von einem verknappten Angebot bei Büroflächen geprägt.

Für das Jahr 2019 werden daher am Bürostandort Hamburg folgende Entwicklungen prognostiziert:

- Nachfrageüberhang auf dem Büromarkt wird sich sowohl im Bereich Vermietung als auch Investment weiter fortsetzen
- Reduzierung des Leerstandes setzt sich weiter fort
- Anhaltender Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten in den B- und C-Lagen
- Weiteres Absinken der Spitzenrenditen bei Büroinvestments

4.2. Einschätzung zur Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Im Jahr 2019 rechnet der AIF mit Beteiligungseinnahmen in Höhe von rund 1,35 Mio. Euro, so dass sie Ihre Verpflichtungen und die geplanten Auszahlungen an die Anleger erfüllen kann.

Für 2019 wird für den AIF ein Jahresergebnis von rund 1,9 Mio. Euro erwartet.

5. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 10. Mai 2019

Dr. Georg Reul, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Dr. Georg Reul, handelnd für die Hamburg Trust Immobilien GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die Hamburg Trust Immobilien GmbH

J. Schlussbemerkung

Der vorstehende Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 der Gesellschaft sowie der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten erstatten wir in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.) und der Verordnung über den Gegenstand der Prüfung und die Inhalte der Prüfungsberichte für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentaktiengesellschaften, Investmentkommanditgesellschaften und Sondervermögen (KAPrÜfV) vom 24. Juli 2013 sowie den darüber hinaus zu beachtenden Bekanntmachungen und Schreiben der BaFin.



Der von uns erteilte Vermerk ist in Abschnitt B wiedergegeben.

Eschborn/Frankfurt am Main, 10. Mai 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heist, Wirtschaftsprüfer
Braun, Wirtschaftsprüferin

B. Wiedergabe des Vermerks

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Vermerk erteilt:

"Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, 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 Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG 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.

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 07.06.2019