



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

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht 2019

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

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

Die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH ("HT REIM" oder "KVG"), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 126757, wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 2019 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 verantwortlich. Es ist die Aufgabe der HT REIM sämtliche Funktionen und Aufgaben einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB wahrzunehmen bzw. im aufsichtsrechtlich zulässigen Maße diese 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:

Fondsverwaltung und Asset Management

Hamburg Trust Immobilien GmbH ("HTI")

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

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 137.292,36 Euro.

2.2. Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Die Gesamtsumme der von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen für das Geschäftsjahr 2019 betrug 813.860 Euro (davon feste Vergütungen: 729.360 Euro und variable Vergütungen: 84.500 Euro). Die Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31. Dezember 2019 betrug 8.

Für dem in der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ("HTGA") angestellten, aber im Geschäftsjahr 2019 auch für die KVG tätigen, Geschäftsführer wurden von der HTGA Personalkosten in Höhe von 9.667 Euro auf die KVG umgelegt.

Von der Gesamtsumme der Vergütungen betragen 389.572 Euro Führungskräfte der KVG (davon feste Vergütungen: 372.905 Euro und variable Vergütungen: 16.667 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 2019

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 Einnahmeüberschüssen 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 DZ HYP AG 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 2019

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

Die Immobilie wies zum 31. Juli 2018 einen Verkehrswert von 39.300.000 Euro aus. Das Objekt wurde zum 31. Juli 2019 neu bewertet. Das Wertgutachten zum 31. Juli 2019 stellt einen Verkehrswert von 40.900.000 Euro dar.

2.3.3. Wertentwicklung des AIF im Geschäftsjahr 2019

Zum 31. Dezember 2019 weist der AIF ein Nettofondsvermögen (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.576.086,45 Euro (Vorjahr 27.475.560,57 Euro) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens um 1.100.525,88 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2019 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 131,08 Euro (Vorjahr 126,03 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. KAGB an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die HT REIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft ein angemessenes Risikomanagementsystem zu unterhalten. Die spezifische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems folgt der durch die Bundesanstalt für Finanzsicht 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.



Einhergehend mit der aktuellen Entwicklung der Corona-Krise wurden unter Risikoerwägungen folgende Maßnahmen ergriffen, um die Handlungs- und Funktionsfähig aller relevanten Funktionen sowie Arbeits- und Prozessschritte sicherzustellen.

Sämtliche Funktionsbereiche bzw. Mitarbeiter wurden mit der erforderlichen IT-Hardware und Remote-Zugängen ausgestattet, um ein dezentrales Arbeiten im Home-Office zu ermöglichen. In Folge der Verschärfung der Situation am Sonntag, den 15. März 2020, wurde der Notfall-Plan aktiviert. Seit dem darauffolgenden Montag arbeiten die Mitarbeiter der KVG, mit Ausnahme von einigen zeitlich begrenzten und notwendigen Arbeiten in den Geschäftsräumen, im Home-Office. Zudem wurde eine Taskforce installiert, um Informationen zu sammeln, auszuwerten und entsprechend weitere erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

In Folge der Unsicherheit über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise, wurden die möglichen Risiken und Auswirkungen auf den jeweiligen AIF analysiert. Im Rahmen des Auslagerungscontrollings ist die Funktionsfähigkeit der Auslagerungsunternehmen überprüft worden mittels einer Umfrage über den Stand der Umsetzung der Notfallpläne und Maßnahmen in diesen Unternehmen. Die Antworten werden bewertet und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Unter Anbetracht der derzeitigen dynamischen Entwicklung wird die Lage fortlaufend analysiert und neu bewertet.

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 unter anderem 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. Gegenwärtig sind keine Auswirkungen auf die Mieter bzw. deren Bonität im Zusammenhang mit der „Corona-Krise“ erkennbar. Mietausfälle bzw. -stundungen waren bisher nicht zu verzeichnen. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der „Corona-Krise“ tatsächlich auf die wirtschaftliche Situation des Mieters im folgenden Geschäftsjahr auswirken kann, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen.

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 Objekt KG beteiligt. 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 Objektgesellschaft 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.

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. Inwieweit die „Corona-Krise“ erweiterte operationelle Risiken nach sich ziehen wird, lässt sich aktuell nicht abschließend beurteilen.

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 Objekt KG 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 Adressenausfallrisiken 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 Durchsicht 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 Objektgesellschaft oder des AIF führen. Inwieweit die „Corona-Krise“ tatsächlich zu einer solchen negativen Entwicklung führen kann, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen. 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

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind die Höhe der für Auszahlungen bereitstehenden liquiden Mittel, der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss und die Internal Rate of Return.

Eine weitere relevante Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value („LTV“) auf Ebene der Objekt KG zur Überwachung des in den Anlagebedingungen vorgesehenen Leverage.

Zum 31. Dezember 2019 ist der LTV auf Objektebene in Höhe von 34,38 %.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bedeutung für den AIF bestehen nicht.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Gesamtwirtschaftlich

Im Jahr 2019 ist das Wirtschaftswachstum in Deutschland geringer als im Vorjahr ausgefallen. Dies zeigt sich insbesondere am Bruttoinlandsprodukt, dessen Wachstum im Jahr 2019 um 90 Basispunkte auf einen prognostizierten Wert von 0,6 % sinkt. Im Vergleich lag das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2018 bei 1,5 %. Der Grund hierfür ist unter anderem in der angespannten Weltwirtschaft zu finden. Insbesondere Themen wie Strafzölle der USA oder Brexit haben zu einem spürbaren Rückgang der deutschen Exporte, z.B. in der Automobil- und Stahlindustrie, geführt. Neben dem Bruttoinlandsprodukt kann als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch die Inflationsrate herangezogen werden. Analog zum Bruttoinlandsprodukt ist die Inflationsrate, gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex, im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 auf einen Wert von 1,5 % gesunken (Vorjahr 1,8 %). Für die Folgejahre gehen die Ökonomen jedoch, begünstigt von der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, von einem leichten Anstieg des Wirtschaftswachstums aus. Abweichend zum Wirtschaftswachstum hat sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2019 positiv entwickelt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt 2019 lediglich 5,0 % aller potenziellen Arbeitnehmer als arbeitslos gemeldet. Im Vorjahresvergleich bedeutete dies einen Rückgang um 20 Basispunkte (Stand 2018: 5,2 %).

3.1.2 Branchenbezogen

1. Büroimmobilienmarkt Deutschland gesamt

Im Jahr 2019 konnten deutsche Büroimmobilien ihre Stellung als begehrteste Assetklasse auf dem Immobilieninvestmentmarkt behaupten. Im Vergleich zu 2018 (29,6 Mrd. Euro) haben sich die Investitionen in Büroimmobilien um rd. 36 % auf eine Summe von 40,5 Mrd. Euro gesteigert. Dies entspricht fast 57 % aller in Immobilien getätigten Investitionen im Jahr 2019.

Im Mittelpunkt der Investitionen standen im Jahr 2019 erneut die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, Köln und München.

In diesen Städten wurde im Jahr 2019 ein Flächenumsatz von insgesamt 3,94 Mio. m² erzielt. Im Zehnjahresvergleich lag das Ergebnis 2019 um rd. 20 % über dem Durchschnitt. Infolge der hohen Flächennachfrage setzte sich trotz Neubau und Modernisierungen die Leerstandsreduktion 2019 erwartungsgemäß fort. Zum Jahresende standen in den vorstehend genannten Städten Mietflächen mit ca. 2,65 Mio. m² leer. Dies entspricht einer Verringerung der Leerstandsquote im Vergleich zu 2018 um 8,1 %.

Analog zu der Entwicklung der Leerstände hat sich auch die Spitzenmiete in den Bürozentren entwickelt. Der zunehmende Nachfrageüberhang am deutschen Büroimmobilienmarkt führte 2019 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 45,50 Euro/m² (2018 44,00 Euro/m²), unmittelbar gefolgt von Berlin mit 39,90 Euro/m² (2018: 36,00 Euro/m²) und München mit 39,50 Euro/m² (2018: 37,00 Euro/m²).

2. Vermietungsmarkt – Büro – Hamburg

2019 wurden in Hamburg ca. 514.000 m² Bürofläche vermietet. Dieser Wert lag leicht unter dem Flächenumsatz des Vorjahres (2018: 590.000 m²) bewegt sich aber auf dem Niveau des 10-jährigen Durchschnitts (519.000 m²). Seit 2014 wurde in der Hansestadt nunmehr jedes Jahr die Marke von 500.000 m² übertroffen, was die Stabilität der Büronachfrage und die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen der Elbmetropole unterstreichen.

Von den 514.000 m² entfielen ca. 162.500 m² bzw. 32 % auf die City und City Süd. Letztere ist der Stadtteil, in welchem sich das Fondsobjekt befindet. Diese Stadtteile bildeten somit auch im Jahr 2019 die Kernbereiche der Vermietungsaktivitäten. Der Leerstand im Büroimmobilienbereich lag zum Jahresende 2019 bei 2,5 %. Dies bedeutet gegenüber 2018 einen weiteren Rückgang der Leerstandsquote um 1,1 %-Punkte (Stand 2018: 3,6 %) und somit löst das Jahr 2019 das Vorjahr als Jahr mit dem niedrigsten Leerstand im Bereich Büro seit 2002 ab. Die Nettokaltmieten für Büroflächen in der City Süd lag 2019 bei 12,60 Euro/m² im Durchschnitt und ca. 16,00 Euro/m² in der Spitze.



Aufgrund der mit dem Hauptmieter des Fondsobjektes vertraglich vereinbarten Wertsicherung der Miete, konnte die Büromiete im Fleet Office zum 1. Januar 2019 von 16,23 Euro/m² auf 16,45 Euro/m² (Steigerung um 1,36 %) angehoben werden. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung zum 1. Januar 2020 konnte die Miete erneut gesteigert werden und liegt nunmehr bei 16,73 Euro/m² (Steigerung um 1,7%).

3. Investmentmarkt – Büro – Hamburg

Im Jahr 2019 wurden in Hamburg gewerbliche Immobilien im Wert von 4,29 Mrd. Euro gehandelt. Diese Zahl beinhaltet Nutzungsklassen wie beispielsweise Büro, Handel und Hotel und lag fast 24 % unter dem Vorjahresergebnis (Stand 2018: 5,66 Mrd. Euro). Das Volumen entsprach aber in etwa dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre. Insbesondere gegen Jahresende wurden noch mehrere großvolumige Transaktionen unterzeichnet, sodass auf das 4. Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro rund 42 % des Gesamtvolumens entfielen. Von den 4,29 Mrd. Euro Transaktionsvolumen entfielen ca. 71 % auf Büroimmobilien, welche erneut die gefragteste Asset-Klasse darstellte. Mit den Verkäufen des Objektes Edge HafenCity, des Neubaus der EulerHermes Zentrale und des Economic Quarter in der City Süd wurden weitere hochpreisige Einzelabschlüsse im Bürosegment verzeichnet.

3.2. Geschäftsverlauf

Der AIF entwickelt sich 2019 besser als prospektiert: Die Mieteinnahmen auf Ebene der Objekt KG sind überplanmäßig und statteten die Objekt KG mit der vorgesehenen Liquidität für die Auszahlungen an den AIF aus. Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2019 ein realisiertes Ergebnis von insgesamt 1.438.399,28 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 2019 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 2.981.525,88 Euro aus, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.438.399,28 Euro und einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 1.543.126,60 Euro zusammensetzt.

Das positive realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Beteiligungserträgen in Höhe von 1.642.514,29 Euro, denen Aufwendungen aus der vertraglich vorgesehenen Fondsverwaltungsvergütung (137.292,36 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 1.704.565,46 Euro und der Abschreibung auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 161.438,86 Euro.

3.3.2. Finanzlage

3.3.2.1. Kapitalstruktur

Das bilanzielle Eigenkapital per 31. Dezember 2019 beträgt 28.576.086,45 Euro. Dieser Betrag untergliedert sich in das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital der Anleger (21.299.186,99 Euro), das Agio (435.900,00 Euro), dem nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung (7.060.977,08 Euro) sowie aus dem Verlustvortrag (219.977,62).

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 2019 geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten. Alle im Jahr 2019 vorgesehenen Ausgaben wurden planmäßig getätigt, und der AIF verfügte zum Ende des Jahres über die kalkulierte Liquidität. Die für 2019 geplanten Auszahlungen an die Anleger und der Ausgleich vorhandener Verbindlichkeiten wurden vorgenommen.

Die liquiden Mittel des AIF betragen zum Jahresende 558.808,77 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 24.117.559,86 Euro (Vorjahr 22.620.462,00 Euro) sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 14.061.113,58 Euro (Vorjahr 14.117.048,26 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 2019 um 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahreswert (2019: 0,6 %; 2018: 1,5 %).

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

Aufgrund der dynamischen Entwicklung vor dem Hintergrund der „Corona-Krise“ sind für das Jahr 2020 derzeit keine belastbaren Einschätzungen möglich, da noch keine aussagekräftigen konjunkturellen Daten vorliegen. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie muss aber mit relevanten konjunkturellen Auswirkungen gerechnet werden.

4.2. Einschätzung zur Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Im Jahr 2019 hatte der AIF die geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten und die im Berichtsjahr vorgesehenen Ausgaben planmäßig getätigt. Eine Auswirkung der „Corona-Krise“ auf den Mieter ist derzeit nicht erkennbar. Es wird daher damit gerechnet, dass der AIF im Jahr 2020 Beteiligungseinnahmen in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro erhält, so dass er seine Verpflichtungen erfüllen kann.

Im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren (die Abstimmung fand in der Zeit vom 19. November 2019 bis 10. Dezember 2019 statt) wurde eine Sonderauszahlung für das Jahr 2019 in Höhe von insgesamt 900.000,00 Euro unter Vorbehalt einer ausreichenden Liquidität unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung, beschlossen. Die Sonderauszahlung an die Anleger in Höhe von 900.000,00 Euro ist für März 2020 geplant.

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 05. Juni 2020

Aldert Lobik, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Catharina Becker, handelnd für die Hamburg Trust

Immobilien GmbH als geschäftsführende Kommanditistin der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Oliver Priggemeyer, handelnd für die Hamburg Trust

Florian Howe, handelnd für die Hamburg Trust

Bilanz

Aktiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen	27.922.081,31	26.378.954,71
I. Finanzanlagen	27.922.081,31	26.378.954,71
B. Umlaufvermögen	2.568.282,85	2.133.999,65
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.009.474,08	1.743.009,83



	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	558.808,77	390.989,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten	14.072,82	16.265,94
Bilanzsumme, Summe Aktiva	30.504.436,98	28.529.220,30
Passiva		
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital	28.576.086,45	27.475.560,57
B. Rückstellungen	34.834,00	27.748,60
C. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.516,53	4.224,50
D. sonstige Verbindlichkeiten	1.881.000,00	1.021.686,63
Bilanzsumme, Summe Passiva	30.504.436,98	28.529.220,30

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2019 - 31.12.2019 EUR	1.1.2018 - 31.12.2018 EUR
1. Personalaufwand	52.853,54	63.723,53
a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	52.853,54	63.723,53
2. Abschreibungen	-1.438.561,14	-787.561,14
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.438.561,14	-787.561,14
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	149.068,35	118.014,01
4. Erträge aus Beteiligungen	1.744.579,75	1.551.883,14
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.500,00	2.579,76
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.193,12	2.438,11
7. Jahresüberschuss	2.981.525,88	2.160.348,39

ANHANG zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2019

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



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 Kleinstpersonenhandelsgesellschaft 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 € 2.009.474,08 (Vorjahr € 1.743.009,38) beinhalten im Wesentlichen zur Ausschüttung vorgesehene Erträge und Liquiditätsüberschüsse für 2018 und 2019 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:



	31.12.2019
	in EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	21.299.186,99
Kapitalkonto II (Agio)	435.900,00
Gewinn-/Verlustvortragkonto	-219.977,62
Darlehenskonto (Entnahmen) ¹	0
Stand der Kapitalkonten zum 31.12.	21.515.109,37
Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	7.060.977,08
Wert des Eigenkapitals zum 31.12.	28.576.086,45

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zinsen und ähnlichen Erträge (€ 1.640.014,29) beinhalten Erträge aus der Beteiligung an der Immobilienobjektgesellschaft.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge (€ 2.500,00) beinhalten Erträge aus Tätigkeiten für die Beteiligungsgesellschaft.
- Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von € 204.115,01 beinhalten im Wesentlichen Vergütungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag (EUR 137.292,36).
- 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 2019 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von € 28.576.086,45 (Vorjahr € 27.475.560,57) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens resultiert im aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von € 2.981.525,88 (Vorjahr € 2.160.348,39).

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 € 131,08 (Vorjahr: € 126,03).

3. Verwendungsrechnung

a. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	€ + 1.438.399,28	(Vorjahr € + 1.372.787,25)
b. Gutschrift auf Verbindlichkeitenkonten:	€ - 1.438.399,28	(Vorjahr € - 981.000,00)
c. Bilanzgewinn:	€ 0,00	(Vorjahr € 391.787,25)

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	27.475.560,57
1. Zwischenentnahmen	EUR	-442.600,72
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	1.543.126,60



II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres EUR 28.576.086,45

5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	2019 in EUR	2018 in EUR	2017 in EUR
Investmentvermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres	28.576.086,45	27.475.560,57	26.296.212,68
Wert je Anteil (Net Asset Value)	131,08	126,03	120,62

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 Dr. Georg Walter Reul, Geschäftsführer, Bonn (bis 31.08.2019)

Herr Oliver Priggemeyer, Geschäftsführer, Karlsfeld

Frau Catharina Maria Antonia Becker, Hamburg (ab 01.10.2019)

Herr Florian Howe, Hamburg (ab 01.10.2019)

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 2019 über ein Eigenkapital von EUR 9.335.221,56, ein Kommanditkapital von EUR 1.000.000,00 und erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 1.278.758,94 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 2019: 0,00 % Mietfläche; 0,00 % Kfz-Stellplätze

f. Nutzungsausfallentgeltquote: 0,00 %

g. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes per 31.12.2019: 34,38 %

h. Restlaufzeiten der Nutzungsverträge per 31.12.2019: 8,4 Jahre

i. Der Verkehrswert der Immobilie beträgt gem. Gutachten zum 31. Juli 2019: EUR 40.900.000

j. Nebenkosten der Anschaffung: EUR 1.654.554,69 (Beteiligung) zum 31.12.2019.

k. Wesentliche Ergebnisse des nach Maßgabe der KARBV erstellten Wertgutachtens:

a. Rohertrag: EUR 1.869.193



b. Gesamt- und Restnutzungsdauer: 60 Jahre bzw. 56 Jahre

l. Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

8. Nachtragsbericht

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und die Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft werden laufend überwacht. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

9. Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 0,71 % (im Vorjahr 0,67 %).

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 05. Juni 2020

Aldert Lobik, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Catharina Becker, handelnd für die Hamburg Trust

**Immobilien GmbH als geschäftsführende Kommanditistin
der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG)**

Oliver Priggemeyer, handelnd für die Hamburg Trust

Florian Howe, handelnd für die Hamburg Trust

I Der Stand des Darlehenskontos ergibt sich aus dem Bilanzgewinn nach Verwendungsrechnung.

sonstige Berichtsbestandteile

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31.12.2019

JA

	IN €	IN €	FONDSVERMÖGEN IN %
Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG			
A. Vermögen			
I. Immobilien		0,00	0,0%
1. Geschäftsgrundstücke	0,00		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		27.922.081,31	97,7%
1. Mehrheitsbeteiligungen	26.819.044,34		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		



Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	IN €	IN €	FONDSVERMÖGEN IN %
III. Liquiditätsanlagen		558.808,77	2,0%
1. Bankguthaben	558.808,77		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
VI. Sonstige Vermögensgegenstände		2.023.546,90	7,1%
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	1.103.036,97		
5. Andere	2.023.546,90		
Summe Vermögensgegenstände		30.504.436,98	106,7%
B.Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		1.893.516,53	6,6%
1. Krediten	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00		
4. Andere Gründen	1.893.516,53		
II. Rückstellungen		34.834,00	0,1%
Summe Schulden		1.928.350,53	6,7%
C. Fondsvermögen		28.576.086,45	100,00%
Anteilswert in €		131,08	
Umlaufende Anteile in Stück		218.000	

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 05. Juni 2020

gez. Aldert Lobik, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

gez. Oliver Priggemeyer, handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

gez. Catharina Becker, handelnd für die Hamburg Trust

**Immobilien GmbH als geschäftsführende Kommanditistin
der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG) Fonds Management HTFM GmbH)**

gez. Oliver Priggemeyer, handelnd für die Hamburg Trust

gez. Florian Howe, handelnd für die Hamburg Trust

gez. Dirk Hasselbring, handelnd für die Hamburg Trust

gez. Markus Griese, handelnd für die Hamburg Trust

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 29.06.2020 festgestellt.

Bestätigungsvermerk

B. Wiedergabe des Vermerks

4 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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



•entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den „Versicherung der gesetzlichen Vertreter“.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise



erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweiseausreichend 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."