



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

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 die „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.

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 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Eschborn/Frankfurt am Main, 28. Mai 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Oliver Heist, Wirtschaftsprüfer

Karin Braun, Wirtschaftsprüferin

A. Aktiva



	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
I. INVESTMENTANLAGEN		
A. Aktiva		
1. Anschaffungsnebenkosten	941.598,10	1.103.036,97
2. Beteiligungen	29.221.896,02	26.819.044,34
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	298.199,34	558.808,77
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.152.902,93	2.009.474,08
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	11.879,72	14.072,82
	32.626.476,11	30.504.436,98
B. Passiva		
1. Rückstellungen	25.851,90	34.834,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	12.516,53
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.881.000,00
a) gegenüber Gesellschaftern		
4. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	21.299.186,99	21.299.186,99
b) Kapitalrücklage	435.900,00	435.900,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	9.302.389,89	7.060.977,08
d) Gewinn-/Verlustvortrag	-219.977,62	-219.977,62
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.783.124,95	0,00
	32.600.624,21	28.576.086,45
	32.626.476,11	30.504.436,98

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020	2019
	Euro	Euro
I. INVESTMENTTÄTIGKEIT		
1. Erträge		

	2020	2019
	Euro	Euro
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.998.405,53	1.640.014,29
b) Sonstige betriebliche Erträge	8.258,10	2.500,00
Summe der Erträge	2.006.663,63	1.642.514,29
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-2.193,12	-2.193,12
b) Verwaltungsvergütung	-159.608,41	-144.792,36
c) Verwahrstellenvergütung	-22.430,00	-21.420,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.709,82	-15.166,80
e) Sonstige Aufwendungen	-16.597,33	-20.542,73
Summe der Aufwendungen	-223.538,68	-204.115,01
3. Ordentlicher Nettoertrag / Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.783.124,95	1.438.399,28
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.402.851,68	1.704.565,46
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-161.438,87	-161.438,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.241.412,81	1.543.126,60
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.024.537,76	2.981.525,88

ANHANG zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2020

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 im Gegensatz zum Vorjahr vor 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

- Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von EUR 2.152.902,93 (Vorjahr EUR 2.009.474,08) beinhalten im Wesentlichen zur Ausschüttung vorgesehene Erträge und Liquiditätsüberschüsse für 2019 und 2020 aus der Immobiliengesellschaft.
- 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:

	31.12.2020
	in EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	-21.800.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	-435.900,00
Gewinn-/Verlustvortragskonto	-1.563.147,33
Darlehenskonto (Entnahmen)	500.813,01
Stand der Kapitalkonten zum 31.12.	-23.298.234,32
Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-9.302.389,89
Wert des Eigenkapitals zum 31.12.	-32.600.624,21

Angaben nach § 300 KAGB:

- Auf Ebene des AIF besteht keine Fremdfinanzierung, somit ist die Gesamthöhe des Leverage 0. Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten, bestehen nicht.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zinsen und ähnlichen Erträge (EUR 1.998.405,53) beinhalten Erträge aus der Beteiligung an der Immobilienobjektgesellschaft.



2. Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 8.258,10) beinhalten Erträge aus Tätigkeiten für die Beteiligungsgesellschaft.

3. Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von EUR 223.538,68 beinhalten im Wesentlichen Vergütungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag (EUR 159.608,41).

V. Ergänzende Angaben

1. Vermögensaufstellung

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

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

Zum 31. Dezember 2020 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von EUR 32.600.624,21 (Vorjahr EUR 28.576.086,45) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens resultiert im aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 4.024.537,76 (Vorjahr € 2.981.525,88). 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 EUR 149,54 (Vorjahr: EUR 131,08).

3. Verwendungsrechnung

a) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	EUR + 1.783.124,95
	(Vorjahr EUR + 1.438.399,28)
b) Gutschrift auf Kapitalkonten:	EUR - 1.783.124,95
	(Vorjahr € -1.438.399,28)
c) Bilanzgewinn:	EUR 0,00
	(Vorjahr 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 28.576.086,45
1. Zwischenentnahmen	EUR 0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres vor Verwendungsrechnung	EUR 1.783.124,95
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 2.241.412,81
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR 32.600.624,21

5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	2020	2019*	2018*
	in EUR	in EUR	in EUR
Investmentvermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres	32.600.624,21	28.576.086,45	27.475.560,57
Wert je Anteil (Net Asset value)	149,54	131,08	126,03

* Wert nach Verwendung des Jahresergebnisses.

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 folgenden Personen bestellt:

Herr Oliver Priggemeyer, Geschäftsführer, Karlsfeld

Frau Catharina Maria Antonia Becker, Hamburg

Herr Florian Howe, Hamburg

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 2020 über ein Eigenkapital von EUR 10.447.934,99, ein Kommanditkapital von EUR 1.000.000,00 und erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 1.384.560,49 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 2020:

0,00 % Mietfläche;

0,00 % Kfz-Stellplätze

- f) Nutzungsausfallentgeltquote: 0,00 %
- g) Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes per 31.12.2020: 31,95 %
- h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge per 31.12.2020: 7,4 Jahre
- i) Der Verkehrswert der Immobilie beträgt gem. Gutachten zum 31. Juli 2020: EUR 43.900.000
- j) Nebenkosten der Anschaffung: EUR 1.654.554,69 (Beteiligung) zum 31.12.2020.
- k) Wesentliche Ergebnisse des nach Maßgabe der KARBV erstellten Wertgutachtens:
 - a. a. Rohertrag: EUR 1.726.081
 - b. Gesamt- und Restnutzungsdauer: 55 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 2020 beträgt die Gesamtkostenquote 0,78% (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

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

Florian Howe

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

Lagebericht 2020

der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Hamburg

(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 mit Sitz in Hamburg ("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 2020 die jährliche Mindestvergütung in Höhe von 22.430 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.



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:

Asset Management	Hamburg Trust Immobilien GmbH, Hamburg
Fondsbuchhaltung:	CACEIS Fonds Service GmbH, Frankfurt am Main
Steuerliche Beratungstätigkeit	Knittel & Partner mbB Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
Property Management	Albrecht Gebrüder & Co. Hamburg GmbH, Hamburg

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 159.608,41 Euro.

2.2. Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Die Gesamtsumme der von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen für das Geschäftsjahr 2020 betrug 1.114.072 Euro (davon feste Vergütungen: 956.572 Euro und variable Vergütungen: 157.500 Euro). Die Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31. Dezember 2020 betrug elf.

Für dem in der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ("HTGA") angestellten, aber im Geschäftsjahr 2020 auch für die KVG tätigen, Geschäftsführer wurden von der HTGA Personalkosten in Höhe von 122.673 Euro auf die KVG umgelegt.

Von der Gesamtsumme der Vergütungen betragen 569.315 Euro Führungskräfte der KVG (davon feste Vergütungen: 447.065 Euro und variable Vergütungen: 122.250 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 2020

Der AIF hat sich mittelbar, in Höhe von 94,9 % an der Immobilie „Fleet Office“, Sachsenstraße 18/Heidenkampsweg 76b, 20097 Hamburg beteiligt, die sich im Eigentum der Objekt KG befindet. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Büroimmobilie, die langfristig vermietet ist. Weitere Objektkäufe sind nicht geplant. Das Anlageziel ist die Generierung von Einnahmüberschüssen aus der Beteiligung des AIF an der Objekt KG. Die Überschüsse werden bei prognosemäßigem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt.

Zur 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 wurde 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 2021 vor und ab dem 1. September 2021 in Höhe von 1,00 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag. Die Zins- und Tilgungsleistungen erfolgten vereinbarungsgemäß, sodass der Darlehensstand zum Jahresende 2020 14.027.687 Euro betrug.

2.3.2. Portfolio des AIF zum 31. Dezember 2020

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 2019 einen Verkehrswert von 40.900.000 Euro aus. Das Objekt wurde zum 31. Juli 2020 neu bewertet. Das Wertgutachten zum 31. Juli 2020 stellt einen Verkehrswert von 43.900.000 Euro dar.

2.3.3. Wertentwicklung des AIF im Geschäftsjahr 2020

Zum 31. Dezember 2020 weist der AIF ein Nettofondvermögen (Nettoinventarwert) in Höhe von 32.600.624,21 Euro (Vorjahr 28.576.086,45 Euro) aus. Die Zunahme des Nettofondvermögens um 4.024.537,76 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2020 gestiegenen Beteiligungswert an der Objekt KG, der wiederum maßgeblich aufgrund der Neubewertung der Immobilie gestiegen ist. Die Verbindlichkeit gegenüber Gesellschaft in Höhe von 981.000,00 Euro wurde dabei nicht abgezogen. 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 149,54 Euro (Vorjahr 131,08 Euro).

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

2.3.4. Risikomanagementsystem



Ein einheitliches Risikomanagement bei der HTREIM sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand des AIF nicht gefährdet wird. Die Verantwortung für die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems trägt der Geschäftsleiter Risikomanagement.

Das Risikomanagement der HTREIM basiert auf den Anforderungen der §§ 28 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die HTREIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ein angemessenes Risikomanagementsystem zu unterhalten. Die spezifische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems folgt der durch die Bundesanstalt für Finanzaufsicht 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 HTREIM 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.

Maßnahmen zur Corona-Krise

Einhergehend mit der weiterhin dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie wurden unter Risikoerwägungen im Geschäftsjahr folgende Maßnahmen ergriffen, um die Handlungs- und Funktionsfähig aller relevanten Funktionen sowie Arbeits- und Prozessschritte sicherzustellen. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden gegenwärtig weiterhin umgesetzt bzw. wurden im Verlauf des Geschäftsjahres in Bezug auf die Entwicklung des Infektionsgeschehens und auf die dazu ergangenen Beschlüsse der Bundesregierung hin, angepasst.

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 der KVG aktiviert. Seit dieser Zeit arbeiten nahezu alle Mitarbeiter der KVG, mit Ausnahme von einigen zeitlich begrenzten und notwendigen Arbeiten in den Geschäftsräumen, überwiegend im Home-Office. Zudem wurde eine Taskforce installiert, um Informationen zu sammeln, auszuwerten und entsprechend weitere erforderliche Maßnahmen einzuleiten. Für die Anwesenheitszeiten im Büro gilt eine Maximalbesetzung bzw. wurde ein Besetzungskonzept erstellt und eine Masken-Pflicht eingeführt.

In Folge der Unsicherheit über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise, wurden die möglichen Risiken und Auswirkungen auf den AIF analysiert. Im Ergebnis konnten die Auszahlungen im Geschäftsjahr zu einem späteren Zeitpunkt planmäßig durchgeführt werden. Bei der Erstellung der Fondsplanung wurde eine weiterhin dynamische Entwicklung der Corona-Pandemie bzw. die sich daraus ergebenden Risiken und Unsicherheiten berücksichtigt. Nach der Analyse ergeben sich gegenwärtig keine wesentlichen Auswirkungen auf den AIF.

Außerdem ist im Rahmen des Auslagerungscontrollings mittels einer Umfrage über den Stand der Umsetzung der Notfallpläne und Maßnahmen die Funktionsfähigkeit der Auslagerungsunternehmen überprüft worden. Aus der Analyse der Antworten zur Umfrage sowie den Erfahrungen aus dem Geschäftsjahr, ergeben sich für den AIF gegenwärtig keine neuen oder erweiterten Risiken.

In Anbetracht der weiterhin dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie wird die Lage fortlaufend verfolgt, analysiert und in Ansehung der Verantwortlichkeiten der HTREIM, bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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 BGHM, einer bonitätsstarken Körperschaft des öffentlichen Rechts, minimiert. Weiterhin wird dem Risiko durch ein aktives Asset- und Property Management begegnet. Gegenwärtig sind keine Auswirkungen auf den Mieter bzw. dessen Bonität im Zusammenhang mit der „Corona-Krise“ erkennbar. 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. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der andauernden Corona-Krise zukünftig auf den Ertragswert auswirken kann, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen.

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. Inwieweit die andauernde 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 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 Objektgesellschaft 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. Diese Beteiligung 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 2020 ist der LTV auf Objektebene in Höhe von 31,95 %.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bedeutung für den AIF bestehen nicht.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Gesamtwirtschaftlich

Im Jahr 2020 endete eine mehr als zehn Jahre lange wirtschaftliche Wachstumsphase; von 2010 bis 2019 stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland jährlich um durchschnittlich 1,9 %. Diese konjunkturelle Entwicklung fand jedoch mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ein Ende.

Der Lockdown im Frühjahr führte im zweiten Quartal zu einem starken Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität. Bereits im Spätsommer setzte eine spürbare Erholung ein. Nachdem jedoch im Herbst die Infektionszahlen in einer „zweiten Welle“ wieder rapide anstiegen, wurde ein weiterer Lockdown verordnet, welcher insbesondere den Einzelhandel und das Gastgewerbe sowie die Bereiche Freizeit und Sport betrafen. Unter dem Strich ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 5,0 % zurück.

Trotz der milliardenschweren Konjunkturmaßnahmen ist die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 auf 5,9 % gestiegen und liegt damit im Jahresdurchschnitt 0,9 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Im Jahr 2020 hat sich der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus spürbar auf 0,5 % abgeschwächt. Die Inflationsrate lag damit deutlich unter der Zielmarke der Europäischen Zentralbank. Die erwartete gesamtwirtschaftliche Erholung im Jahr 2021 dürfte sich in einem verhaltenen Anstieg des Verbraucherpreisniveaus von 1,5 % niederschlagen.

3.1.2. Branchenbezogen

1. Büroimmobilienmarkt Deutschland gesamt

Der Büroimmobilienmarkt war im Berichtsjahr zu großen Teilen stabil. Der Eintritt der Corona-Pandemie traf auf einen Markt, der zu Jahresbeginn in den Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sinkende Leerstandsquoten in Verbindung mit steigender Nachfrage verzeichnete.

Im Jahresverlauf haben sich die Leerstände in den meisten Städten erhöht. Die Büro-Leerstandsquote der sieben Top-Standorte hat zum Jahresende im Schnitt 3,7 % (Vorjahr 3,0 %) erreicht und bewegt sich damit immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt.



Vor diesem Hintergrund konnte sich der bisherige deutliche Mietanstieg zwar nicht fortsetzen, doch die Spitzenmiete blieb ungeachtet des rückläufigen Büroflächenumsatzes und der moderaten Leerstandsentwicklung im Jahresverlauf in etwa unverändert. Unterstützt wird die stabile Mietentwicklung von der Angebotsknappheit. Dies betrifft insbesondere zentral gelegene attraktive Büroflächen.

Gegenüber dem Ausnahmejahr 2019, als 40,5 Mrd. Euro in Büros investiert wurden, ist das Investitionsvolumen im Jahr 2020 um ein Drittel auf 27,1 Mrd. Euro gesunken. Zu Beginn der Pandemie wurden Investments in großvolumige Objekte, die das Vorjahresergebnis befeuerten, vermieden, was insbesondere den Bürosektor betraf. Die Diskussion um die Zukunft der Büros in Zusammenhang mit Homeoffice-Tätigkeiten und flexiblem Arbeiten sowie die konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie auf die Vermietungsmärkte stellen grundsätzlich nicht die Bedeutung der Nutzungsart in Frage. Es ist mit einer erhöhten Nachfrage an Flächen in Bürogebäuden zu rechnen, welche für Bereiche von Desksharing und für Kommunikationszonen benötigt werden.

2. Vermietungsmarkt - Büro - Hamburg

2020 wurden in Hamburg ca. 334.300 m² Bürofläche vermietet. Dieser Wert lag 37% unter dem Flächenumsatz des Vorjahres (2019: 514.000 m²) und sank um 36% im Vergleich zum 10-jährigen Durchschnitt (525.000 m²). Seit 2014 wurde in der Hansestadt jedes Jahr die Marke von 500.000 m² übertroffen, was die Stabilität der Büronachfrage und die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen der Elbmetropole unterstreichen. Allerdings sorgten die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie für eine Verschiebung des Angebots und der Nachfrage.

Die City und City Süd erzielten 38% am gesamten Flächenumsatz (insgesamt 127.600 m² von den 334.300 m²). Letztere ist der Stadtteil, in welchem sich das Fondsobjekt befindet. Diese Stadtteile bildeten somit auch im Jahr 2020 die Kernbereiche der Vermietungsaktivitäten. Der Leerstand im Büroimmobilienbereich stieg um 50 Basispunkte im Jahr 2020. Zum Jahresende 2020 lag die Quote bei 3,0% (2019: 2,5%). Die Nettokaltmieten für Büroflächen in der City Süd lag 2020 bei 13,50 Euro/m² im Durchschnitt und ca. 17,50 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 2020 von 16,45 Euro/m² auf 16,73 Euro/m² (Steigerung um 1,70%) angehoben werden.

3. Investmentmarkt - Büro - Hamburg

Im Jahr 2020 wurden in Hamburg gewerbliche Immobilien im Wert von 5,00 Mrd. Euro gehandelt. Diese Zahl beinhaltet Nutzungsklassen wie beispielsweise Büro, Handel und Hotel und lag fast 17% unter dem Vorjahresergebnis (Stand 2019: 4,29 Mrd. Euro). Das Volumen übertraf das Vorjahresergebnis und lag 12% über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Insbesondere gegen Jahresende wurden noch mehrere großvolumige Transaktionen unterzeichnet, sodass auf das 4. Quartal, mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro, rund 40% des Gesamtvolumens entfielen. Von den 5,00 Mrd. Euro Transaktionsvolumen entfielen ca. 59% auf Büroimmobilien, welche erneut die gefragteste Asset-Klasse darstellte.

3.2. Geschäftsverlauf

Der AIF entwickelt sich 2020 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 2020 ein realisiertes Ergebnis von insgesamt 1.621.686,08 Euro auf.

3.3. Ertrags- und Finanzlage

3.3.1. Ertragslage

Der AIF zeigt für das Geschäftsjahr 2020 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 3.863.098,89 Euro auf, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.621.686,08 Euro und einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 2.241.412,81 Euro zusammensetzt.

Das positive realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Beteiligungserträgen in Höhe von 2.006.663,263 Euro, denen Aufwendungen aus der vertraglich vorgesehenen Fondsverwaltungsvergütung (159.608,36 Euro), der Verwahrstellenvergütung (22.430,00 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 2.402.851,68 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 2020 beträgt 32.600.624,21 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 (9.302.389,89 Euro) sowie aus dem Verlustvortrag (219.977,62 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 2020 geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten. Alle im Jahr 2020 vorgesehenen Ausgaben wurden getätigt, und der AIF verfügte zum Ende des Jahres über die kalkulierte Liquidität. Die für 2020 geplanten Auszahlungen an die Anleger und der Ausgleich vorhandener Verbindlichkeiten wurden vorgenommen.



Die liquiden Mittel des AIF betragen zum Jahresende 298.199,34 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 geformt. Zum Bilanzstichtag wurde die Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, was zu einer Erhöhung des Beteiligungswertes um 2.402.851 Euro auf 29.221.896 Euro führte. Die Steigerung resultiert dabei insbesondere aus dem Bewertungsergebnis der Immobilie auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft. Zur Beschreibung des Verfahrens für die Bewertung der Beteiligung verweisen wir auf die entsprechende Darstellung im Anhang.

Die Vermögens- und Finanzlage der Objekt KG auf Basis der für die Objekt KG einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften des HGB ist im Wesentlichen durch die Immobilie (21.721.680 Euro) sowie deren Finanzierung durch Eigenkapital (10.447.935 Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (14.027.687 Euro) geprägt.

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

4. Prognosebericht

4.1. Wirtschaftliches Umfeld

Die Ausblicke für das aktuelle Jahr sind aufgrund des Verlaufs der Pandemie sowie das Einsetzen einer „dritten Welle“ im Frühjahr 2021 kaum kalkulierbar. Aufgrund der dynamischen Entwicklung muss weiterhin für Deutschland mit relevanten konjunkturellen Auswirkungen gerechnet werden.

4.2. Einschätzung zur Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Im Jahr 2020 hatte der AIF die geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten und die im Berichtsjahr vorgesehenen Ausgaben planmäßig getätigt.

Hauptmieter der Fondsimmobilie, welcher rund 95 % der Mietfläche des Objektes mietet, ist die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG), Körperschaft des öffentlichen Rechts, mit Sitz in Hamburg. Eine Auswirkung der „Corona-Krise“ auf den Mieter ist derzeit nicht erkennbar. Es wird daher damit gerechnet, dass der AIF im Jahr 2021 Beteiligungseinnahmen aus der Objekt KG in Höhe von rund 1,8 Mio. Euro erhält, so dass er seine Verpflichtungen erfüllen kann.

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 28.05.2021

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

Florian Howe handelnd für die Hamburg Trust Immobilien GmbH als geschäftsführende Kommanditistin der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

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

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.



Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.