



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

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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, 25. Mai 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
HEIST OLIVER, Wirtschaftsprüfer
KRUSE SEBASTIAN, Wirtschaftsprüfer

A. Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
1. INVESTMENTANLAGEN			
1. Anschaffungsnebenkosten		780.159,24	941.598,10
2. Beteiligungen		34.129.978,88	29.221.896,02



	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) täglich verfügbare Bankguthaben		768.227,84	298.199,34
4. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		1.968.892,86	2.152.902,93
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		9.686,59	11.879,72
		37.656.945,41	32.626.476,11
B. Passiva			
1. Rückstellungen		49.252,53	25.851,90
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	0,00
a) gegenüber Gesellschaftern			
4. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital		21.800.000,00	21.299.186,99
b) Kapitalrücklage		435.900,00	435.900,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		14.049.033,89	9.302.389,89
d) Gewinn-/Verlustvortrag		121.857,61	-219.977,62
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.200.901,38	1.783.124,95
		37.607.692,88	32.600.624,21
		37.656.945,41	32.626.476,11

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021		2020
	Euro		Euro
I. INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.453.098,67		1.998.405,53
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.355,97		8.258,10
Summe der Erträge		1.459.454,64	2.006.663,63
2. Aufwendungen			

	2021	2020
	Euro	Euro
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-2.193,12	-2.193,12
b) Verwaltungsvergütung	-182.270,65	-159.608,41
c) Verwahrstellenvergütung	-34.090,00	-22.430,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.804,83	-22.709,82
e) Sonstige Aufwendungen	-15.194,66	-16.597,33
Summe der Aufwendungen	-258.553,26	-223.538,68
3. Ordentlicher Nettoertrag / Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.200.901,38	1.783.124,95
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.908.082,86	2.402.851,68
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-161.438,86	-161.438,87
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.746.644,00	2.241.412,81
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.947.545,38	4.024.537,76

ANHANG zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Hamburg ist beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRA 117525 im Handelsregister eingetragen. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches, soweit das KAGB nichts anderes vorsieht, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

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

Die Gesellschaft ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB und hat von den größenabhängigen Erleichterungen 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

1. Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von EUR 1.968.892,86 (Vorjahr EUR 2.152.902,93) beinhalten im Wesentlichen zur Ausschüttung vorgesehene Erträge und Liquiditätsüberschüsse für 2020 und 2021 aus der 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:

	31.12.2021
	in EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	-21.800.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	-435.900,00
Gewinn-/Verlustvortragkonto	-2.764.048,71
Darlehenskonto (Entnahmen) ¹	1.441.289,72
Stand der Kapitalkonten zum 31.12.	-23.558.658,99
Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	-14.049.033,89
Wert des Eigenkapitals zum 31.12.	-37.607.692,88

¹ Der Stand des Darlehenskontos ergibt sich aus dem Bilanzgewinn nach Verwendungsrechnung

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Zinsen und ähnlichen Erträge (EUR 1.453.098,67) beinhalten Erträge aus der Beteiligung an der Immobilienobjektgesellschaft.
2. Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 6.355,97) beinhalten Erträge aus Tätigkeiten für die Beteiligungsgesellschaft.
3. Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von EUR 258.553,26 beinhalten im Wesentlichen Vergütungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag (EUR 182.270,65).

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 2021 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von EUR 37.607.692,88 (Vorjahr EUR 32.600.624,21) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens resultiert aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 5.947.545,38 (Vorjahr € 4.024.537,76) abzüglich der Zwischenentnahme von EUR 940.476,71. 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 172,19 (Vorjahr: EUR 149,54).

3. Verwendungsrechnung

a) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	EUR +1.200.901,38
	(Vorjahr EUR +1.783.124,95)
b) Gutschrift auf Kapitalkonten:	EUR -1.200.901,38
	(Vorjahr EUR -1.783.124,95)
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 32.600.624,21
1. Zwischenentnahmen	EUR -940.476,71
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres vor Verwendungsrechnung	EUR 1.200.901,38
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 4.746.644,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR 37.607.692,88

5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	2021 in EUR	2020 in EUR	2019* in EUR
Investmentvermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres	37.607.692,88	32.600.624,21	28.576.086,45
Wert je Anteil (Net Asset value)	172,19	149,54	131,08

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, HT Immobilien Management GmbH (vormals Hamburg Trust Fonds Management HTFM GmbH), bestellt.

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

Zu Geschäftsführern dieser sind die im Folgenden genannten Personen bestellt:

–Herr Oliver Priggemeyer, Karlsfeld



- Herr Florian Howe, Quickborn (bis zum 30. April 2022)
- Herr Lucas Dörffler, Hamburg (ab dem 28. Juni 2021)
- Herr Timo Singer, Hamburg (ab dem 5. Oktober 2021)
- Frau Catharina Maria Antonia Becker, Hamburg (bis zum 12. Juli 2021)

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 2021 über ein Eigenkapital von EUR 8.436.439,71, ein Kommanditkapital von EUR 1.000.000,00 und erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 1.397.241,66 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: 9.536 qm Wohnfläche zzgl. 122 Kfz-Stellplätze
- e) Leerstandsquote per 31. Dezember 2021:
 - 0,00 % Mietfläche;
 - 0,00 % Kfz-Stellplätze
- f) Nutzungsausfallentgeltquote: 0,00 %
- g) Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes per 31.12.2021: 28,60 %
- h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge per 31.12.2021: 6,83 Jahre
- i) Der Verkehrswert der Immobilie beträgt gem. Gutachten zum 31. Juli 2021: EUR 48.800.000
- j) Nebenkosten der Anschaffung: EUR 1.654.554,69 (Beteiligung) zum 31.12.2021.
- k) Wesentliche Ergebnisse des nach Maßgabe der KARBV erstellten Wertgutachtens:
 - a. Rohertrag: EUR 1.941.522
 - b. Gesamt- und Restnutzungsdauer: 60 und 54 Jahre
- l) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen: keine

8. Art. 7 Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

9. Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die Gesamtkostenquote 0,80% (im Vorjahr 0,78%).

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.

VI. Nachtragsbericht

Die zunehmende Eskalation im Ukraine-Konflikt hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Geschäft der Objektgesellschaft, da weder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch von der Objektgesellschaft Geschäftsbeziehungen in der Region unterhalten werden.

Hamburg, den 25. Mai 2022

Aldert Lobik handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

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

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

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

Vermögensaufstellung HTG Deutschland 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG per 31.12.2021

	EUR	EUR	Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
L Immobilien		0	0
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		34.129.978,88	90,75
III. Liquiditätsanlagen		768.227,84	2,04
1. Bankguthaben	768.227,84		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		2.758.738,69	7,34
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	1.968.892,86		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0		
3. Zinsansprüche	0		
4. Anschaffungsnebenkosten	780.159,24		
5. Andere	9.686,59		
Summe Vermögensgegenstände		37.656.945,41	100,13
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		0	
1. Krediten	0		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	0		
3. Grundstücksbewirtschaftung	0		
4. anderen Gründen	0		
II. Rückstellungen		49.252,53	0,13
Summe Schulden		49.252,53	0,13
C. Fondsvermögen		37.607.692,88	100,00

	EUR	EUR	Fondsvermögen in %
Umlaufende Anteile in Stück		218.000	
Anteilwert in EUR		172,51	

Lagebericht 2021

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 HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ehemals Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH) mit Sitz in Hamburg ("HT KVG" 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 2021 die jährliche Mindestvergütung in Höhe von 22.430 Euro (inkl. USt.) erhalten.

Im Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. April 2015 zwischen dem AIF und der HT KVG sind die wesentlichen Merkmale der Verwaltungstätigkeit niedergeschrieben. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Der AIF hat die HT KVG 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 KVG 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 (teil-)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 182.270,65 Euro.



2.2. Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Die Gesamtsumme der von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen für das Geschäftsjahr 2021 betrug 1.969.668 Euro (davon feste Vergütungen: 1.537.242 Euro und variable Vergütungen: 432.426 Euro). Die Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31. Dezember 2021 betrug 14.

Für den in der HT Group GmbH angestellten, aber für die HT KVG tätigen Geschäftsführer wurden von der HT Group GmbH für das Geschäftsjahr 2021 Personalkosten auf die HT KVG umgelegt. Des Weiteren wurden von der HT KVG im Jahr 2021 Bezüge, für die bei der HT KVG angestellten Geschäftsführer gewährt. Soweit diese Geschäftsführer auch für die HT Group GmbH tätig waren, wurden von der HT KVG für das Geschäftsjahr 2021 Personalkosten auf die HT Group GmbH umgelegt. Von der Gesamtsumme der Vergütungen und unter Berücksichtigung der umgelegten Personalkosten betrafen 865.135 Euro Führungskräfte der KVG (davon feste Vergütungen: 695.542 Euro und variable Vergütungen: 169.593 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 2021

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 Einnahmeüberschüssen aus der Beteiligung des AIF an der Objekt KG. Die Überschüsse werden bei prognosemäßigem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausbezahlt.

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 ein 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 vom 1. Januar 2017 bis zum 31. August 2021 vor und ab dem 1. September 2021 in Höhe von 1,00 %. Die Zins- und Tilgungsleistungen erfolgten vereinbarungsgemäß, sodass der Darlehensstand zum Jahresende 2021 13.956.501 Euro betrug.

2.3.2. Portfolio des AIF zum 31. Dezember 2021

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 2020 einen Verkehrswert von 43.900.000 Euro aus. Das Objekt wurde zum 31. Juli 2021 neu bewertet. Das Wertgutachten zum 31. Juli 2021 stellt einen Verkehrswert von 48.800.000 Euro dar.

2.3.3. Wertentwicklung des AIF im Geschäftsjahr 2021

Zum 31. Dezember 2021 weist der AIF ein Nettofondsvermögen (Nettoinventarwert) in Höhe von 37.607.692,88 Euro (Vorjahr 32.600.624,21 Euro) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens um 5.007.068,67 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2021 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 172,51 Euro (Vorjahr: 149,54 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 HT KVG 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 HT KVG basiert auf den Anforderungen der §§ 28 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die HT KVG 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 HT KVG erfüllt diese Anforderungen durch die Definition einer AIF-spezifischen Risikostrategie, die Durchführung von Risikoinventuren, ein laufendes Risikocontrolling, das Maßnahmenmanagement und die regelmäßige Durchführung von Stresstests.

2.3.5. Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

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

Adressenausfallrisiken

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

Der AIF erzielt Einnahmen aus seiner Beteiligung an der Immobiliengesellschaft, deren Höhe 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 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 den Mieter bzw. dessen Bonität im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Folgen aus dem Krieg in der Ukraine sowie der Corona-Krise erkennbar. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der andauernden Krisen 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 Ende der geplanten Fondslaufzeit im 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 oder der Immobilie ist u. a. abhängig von der Wertentwicklung 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. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der andauernden Krisen zukünftig auf den Ertragswert auswirken kann, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen.

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 sowie im Rahmen der jährlichen Abschlussprüfung überwacht. Externe Dienstleister werden durch das Auslagerungscontrolling einer laufenden Kontrolle und Bewertung unterzogen. Inwieweit die andauernden Krisen erweiterte operationelle Risiken nach sich ziehen werden, 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/oder die geplanten Auszahlungen an die Anleger nicht erfüllen kann. Ursächlich hierfür könnten neben den oben beschriebenen Adressausfallrisiken beispielsweise zusätzliche Instandhaltungs-, Betriebs- und Modernisierungskosten auf Ebene der Objekt KG 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 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 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 2021 beträgt der LTV auf Objektebene 28,60 %.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bedeutung für den AIF bestehen nicht.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Gesamtwirtschaftlich



In Folge des Ausbruchs der Corona-Pandemie in Deutschland wurde im Jahr 2020 eine mehr als zehn Jahre lange wirtschaftliche Wachstumsphase unterbrochen. Auch das Jahr 2021 war geprägt durch Covid-19. Steigende Infektionszahlen, Lockdown Maßnahmen, Öffnungen sowie die erfolgreich gestartete Impfkampagne sorgten für ein Auf und Ab der deutschen Wirtschaft.¹

Durch Lockerungsmaßnahmen kam es ab dem zweiten Quartal 2021 zu einer signifikanten Erholung der deutschen Wirtschaft mit einem gesteigerten BIP gegenüber dem Vorquartal um 1,5 Prozent. Die erfolgreich angelaufene Impfkampagne führte im Sommer zu einer Erholung von fast allen Wirtschaftsbereichen. Die wirtschaftliche Erholung wurde ab dem Spätsommer/Herbst durch Lieferengpässe und Rohstoffknappheit sowie einem erneut starken Anstieg der Infektionszahlen stark belastet. Insgesamt stieg das preisbereinigte BIP im Jahr 2021 um 2,7 Prozent.²

Die Arbeitslosenquote ist nach dem Anstieg im Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gesunken und lag für das Jahr 2021 bei 5,7 Prozent.³

Die Zielmarke der Europäischen Zentralbank für die Inflation im Euroraum wurde im Jahr 2021 das zweite Jahr in Folge deutlich verfehlt. Während die Inflation im Vorjahr bei 0,5 Prozent lag, hat sich diese auf 3,1 Prozent im Jahr 2021 erhöht. Dies ist auf eine Reihe von Sonderfaktoren zurückzuführen, wie bspw. die Senkung der Umsatzsteuer in der zweiten Hälfte 2020 sowie durch die Lieferengpässe und Rohstoffknappheit und dem damit verbundenen Anstieg der Energie und Rohstoffpreise.

Für das Jahr 2022 wurden die Inflationserwartungen innerhalb des ersten Quartals mehrfach korrigiert. Bereits im Februar stieg die Inflationsrate auf 5,1 % und die Folgen der Situation in der Ukraine sind noch nicht berücksichtigt. Die Chefvolkswirte der zwölf größten deutschen Banken rechnen aktuell für 2022 mit einer Inflation von rund 5 % (Stand März 2022).

3.1.2. Branchenbezogen

1. Büroimmobilienmarkt Deutschland gesamt

Die Belastung des Büroimmobilienmarkt durch die andauernde Pandemie hielt sich im Berichtsjahr zu großen Teilen in Grenzen, dies ist insbesondere auf ein weitestgehend stabil bleibendes Mietniveau zurückzuführen.⁴

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2022, Seite 21

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht 2022, Seite 21

³ Bundesagentur für Arbeit

⁴ DZ Hyp: Immobilienmarkt Top-Standorte Büro - Handel - Wohnen, Seite 12

Im Jahresverlauf haben sich die Leerstände in den meisten Städten weiter erhöht, allerdings wurde der Anstieg im vierten Quartal gestoppt. Die Büro-Leerstandsquote der sieben Top-Standorte liegt zum Jahresende im Schnitt bei 4,5 % und damit deutlich höher als im Vorjahr (3,7 %), allerdings ist dies im historischen Kontext immer noch so gering, dass keine Auswirkungen auf die Mieten erwartet werden.⁵

Die Spitzenmieten steigerten sich im Jahr 2021 um insgesamt 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr in den Top-Städten. Es wird erwartet, dass die Tendenz der Unternehmen für sehr gut ausgestattete Flächen hohe Mieten zu bezahlen zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten sorgen wird.

Büros bleiben weiterhin die mit Abstand stärkste Assetklasse der Gewerbeimmobilien was das Transaktionsvolumen angeht. Im Jahr 2021 wurden mehr als 30 Mrd. Euro in diese Assetklasse investiert, was einem Plus von 11,0 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Neben einer leichten Erholung auf den Vermietungsmärkten vor allem zum Jahresende bestätigt dies die Attraktivität der Assetklasse für Investoren.⁶ Weiterhin stellen Investoren die Zukunft von Büros und die Bedeutung dieser Nutzungsart auch im Hinblick auf Homeoffice-Tätigkeiten, flexibles Arbeiten sowie die konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie grundsätzlich nicht in Frage.

Die Diskussionen um die Auswirkungen des Homeoffice laufen weiterhin. An vielen Orten bzw. Städten wird mit einer erhöhten Nachfrage an Flächen in Bürogebäuden in guten Lagen gerechnet, welche u.a. durch das Bedürfnis, die Mitarbeiter im Büro an einem Ort zusammenzubringen, entsteht. Nachdem in den ersten Pandemie Jahren Entscheidungen der Firmen über den künftigen Büroflächenbedarf oftmals aufgeschoben wurden, werden für das laufende Jahr neue Erkenntnisse und Entscheidungen erwartet.⁷

3.2. Geschäftsverlauf

Der AIF entwickelt sich 2021 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 2021 ein realisiertes Ergebnis von insgesamt 1.200.901,38 Euro auf.

3.3. Ertrags- und Finanzlage

3.3.1. Ertragslage

Der AIF zeigt für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Gesamtergebnis in Höhe von 5.947.545,38 Euro auf, das sich aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.200.901,38 Euro und einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 4.746.644,00 Euro zusammensetzt.

⁵ JLL Büromarktüberblick Q4 2021

⁶ CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt H2 2021

⁷ JLL Büromarktüberblick Q4 2021



Das positive realisierte Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Beteiligungserträgen in Höhe von 1.459.454,64 Euro, denen Aufwendungen aus der vertraglich vorgesehenen Fondsverwaltungsvergütung (182.270,65 Euro), der Verwahrstellenvergütung (34.090,00 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 4.908.082,86 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 2021 beträgt 37.607.692,88 Euro. Dieser Betrag untergliedert sich in das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital der Anleger (21.800.000,00 Euro), das Agio (435.900,00 Euro), den nicht realisierten Gewinn aus der Neubewertung (14.049.033,89 Euro) sowie den Gewinnvortrag (121.857,61 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 2021 geplanten Einnahmen aus der Objekt KG erhalten. Alle im Jahr 2021 vorgesehenen Ausgaben wurden getätigt, und der AIF verfügte zum Ende des Jahres über eine ausreichende Liquidität. Die für 2021 geplanten Auszahlungen an die Anleger und der Ausgleich vorhandener Verbindlichkeiten wurden vorgenommen.

Die liquiden Mittel des AIF betragen zum Jahresende 768.227,84 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. Zum Bilanzstichtag wurde die Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, was zu einer Erhöhung des Beteiligungswertes um 4.908.083 Euro auf 34.129.979 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 (21.272.289 Euro) sowie deren Finanzierung durch Eigenkapital (8.436.440 Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (13.956.501 Euro) geprägt.

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

4. Prognosebericht

4.1. Wirtschaftliches Umfeld

Die zunehmende Eskalation im Ukraine-Konflikt hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Geschäft der Objektgesellschaft, da weder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch von der Objektgesellschaft Geschäftsbeziehungen in der Region unterhalten werden.

4.2. Einschätzung zur Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr

Im Jahr 2021 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 aktuellen Krisen auf den Mieter ist derzeit nicht erkennbar. Es wird daher damit gerechnet, dass der AIF im Jahr 2022 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 das tatsächliche Verhältnis entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 25.05.2022

Aldert Lobik handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

Oliver Priggemeyer handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH

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

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

Timo Singer handelnd für die HT Immobilien Management 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.

Abstimmungsergebnis der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren für das Geschäftsjahr 2021 der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG:

(Abstimmungszeitraum: 2. Juni 2022 bis 23. Juni 2022)

1. Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 (Bilanzsumme 37.656.945,41 Euro, Jahresüberschuss 5.947.545,38 Euro) wird genehmigt und festgestellt.
2. Verwendung des Jahresergebnisses 2021 gemäß § 20 (3) des Gesellschaftsvertrags: Der Jahresüberschuss von 5.947.545,38 Euro wird den Kapitalkonten der Gesellschafter gutgeschrieben.
3. Der Komplementäre (HTD19 Verwaltungs GmbH), der Geschäftsführenden Kommanditistin (Hamburg Trust Immobilien GmbH) und der Treuhandkommanditistin (Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH) werden für das Geschäftsjahr 2021 Entlastungen erteilt.
4. Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart bestellt.

Damit wurde den Abstimmungspunkten mit der jeweils erforderlichen Mehrheit zugestimmt.