

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

Hamburg

### Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 31.08.2023 festgestellt.

#### Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Anschaffungsnebenkosten	618.720,36	780.159,24
2. Beteiligungen	34.129.978,88	34.129.978,88
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	1.337.164,74	768.227,84
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.012.566,63	1.968.892,86
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	7.493,47	9.686,59
	38.105.924,08	37.656.945,41
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	59.244,46	49.252,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.280,00	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	21.800.000,00	21.800.000,00
b) Kapitalrücklage	435.900,00	435.900,00
c) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	13.887.595,01	14.049.033,89
d) Gewinnvortrag	341.758,99	121.857,61

e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.567.145,62	1.200.901,38
	38.032.399,62	37.607.692,88
	38.105.924,08	37.656.945,41

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022	2021
	Euro	Euro
<b>I. INVESTMENTTÄTIGKEIT</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.802.973,05	1.453.098,67
b) Sonstige betriebliche Erträge	37.365,71	6.355,97
Summe der Erträge	1.840.338,76	1.459.454,64
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-2.193,12	-2.193,12
b) Verwaltungsvergütung	-186.054,58	-182.270,65
c) Verwahrstellenvergütung	-23.920,00	-34.090,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.673,70	-24.804,83
e) Sonstige Aufwendungen	-18.351,74	-15.194,66
Summe der Aufwendungen	-273.193,14	-258.553,26
3. Ordentlicher Nettoertrag / Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.567.145,62	1.200.901,38
<b>4. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	4.908.082,86
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-161.438,88	-161.438,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-161.438,88	4.746.644,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.405.706,74	5.947.545,38

### Vermögensaufstellung HTG Deutschland 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG per 31.12.2022

	EUR	EUR	Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligung	34.129.978,88	34.129.978,88	89,74

	EUR	EUR	Fondsvermögen in %
II. Liquiditätsanlagen		1.337.164,74	3,52
1. Bankguthaben	1.337.164,74		
III. Sonstige Vermögensgegenstände		2.638.780,46	6,94
1. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.012.566,63		
2. Anschaffungsnebenkosten			
a) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	618.720,36		
3. Andere	7.493,47		
Summe Vermögensgegenstände		38.105.924,08	100,19
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		14.280,00	
1. Grundstücksbewirtschaftung	14.280,00		
II. Rückstellungen		59.244,46	
Summe Schulden		73.524,46	0,19
C. Fondsvermögen		38.032.399,62	100,00
Umlaufende Anteile in Stück		218.000	
Anteilwert in EUR		174,46	

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 unter anderem 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 2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt



werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, 17. Mai 2023

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heist, Wirtschaftsprüfer*

*Kruse, Wirtschaftsprüfer*

## Lagebericht 2022

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

#### 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 einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Der AIF ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF.

Der AIF ist als doppelstöckige GmbH & Co. KG strukturiert. Durch die Beteiligung am AIF halten die Anleger eine mittelbare Beteiligung an der Objektgesellschaft Fleet Office 1 mbH & Co. KG („Objekt KG“), die die Eigentümerin der Immobilie "Fleet Office", Sachsenstraße 18 / Heidenkampsweg 76b in Hamburg ist. Sowohl bei der Objekt KG als auch bei dem AIF handelt es sich um vermögensverwaltende Personengesellschaften.

#### 2. Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Die HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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. Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Verwahrstelle hat 2022 die jährliche Mindestvergütung in Höhe von 23.920 Euro (inkl. Umsatzsteuer) erhalten.

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

HT Immobilien Management GmbH, Hamburg

Fondsbuchhaltung

CACEIS Fonds Service GmbH, Frankfurt am Main

Property Management

Albrecht Gebrüder & Co. 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. (inklusive Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Im Berichtsjahr betrug die Vergütung 186.055 Euro.

## 2.2. Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Die Gesamtsumme der von der KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen für das Geschäftsjahr 2022 betrug 1.592.398 Euro (davon feste Vergütungen: 1.303.732 Euro und variable Vergütungen: 288.666 Euro). Die Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31. Dezember 2022 betrug 18.

Für den in der HT Group GmbH angestellten, aber für die HT KVG tätigen Geschäftsführer wurden von der HT Group GmbH für das Geschäftsjahr 2022 Personalkosten auf die HT KVG umgelegt. Des Weiteren wurden von der HT KVG im Jahr 2022 Bezüge für die bei der HT KVG angestellten Geschäftsführer gewährt. Soweit diese Geschäftsführer auch für Konzerngesellschaften tätig waren, wurden von der HT KVG für das Geschäftsjahr 2022 Personalkosten auf die Konzerngesellschaften umgelegt.

Von der Gesamtsumme der Vergütungen und unter Berücksichtigung der umgelegten Personalkosten, betragen 596.321 Euro Führungskräfte der KVG (davon feste Vergütungen: 304.654 Euro und variable Vergütungen: 291.667 Euro), deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat.

## 2.3. Tätigkeitsbericht der KVG

### 2.3.1. Anlageziele des AIF

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 Einnahme-überschüssen 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. Auf Ebene der Objekt KG wurde ein Vertrag mit der DZ HYP AG über ein Tilgungsdarlehen in Höhe von 14,2 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. Es ist eine jährliche Tilgung in Höhe von 1,0 % zu leisten. Die Zins- und Tilgungsleistungen erfolgten vereinbarungsgemäß, sodass der Darlehensstand zum Geschäftsjahresende 2022 13,8 Mio. Euro betrug.

Die Minderheitskommanditisten haben die erste Kündigungsmöglichkeit ihrer Anteile in Höhe von 5,1 % am 31. Dezember 2022 nicht genutzt. Sie können ihre Anteile jederzeit verkaufen. Der AIF hat dabei ein Vorkaufsrecht.

### 2.3.2. Portfolio des AIF zum 31. Dezember 2022

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

Die von der Objekt KG gehaltene Immobilie wurde zum 1. Dezember 2022 neu bewertet. Es ergab sich ein Verkehrswert von 48,8 Mio. Euro (Vorjahr: 48,8 Mio. Euro). Zum Bilanzstichtag lag die Vermietungsquote bei 100,0 %.

### 2.3.3. Wertentwicklung des AIF im Geschäftsjahr 2022

Zum 31. Dezember 2022 weist der AIF ein Nettofondsvermögen (Nettoinventarwert) in Höhe von 38.032.400 Euro (Vorjahr: 37.607.693 Euro) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens um 424.707 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (1.567.146 Euro; Vorjahr: 1.200.901 Euro) sowie dem Gewinnvortrag (341.759 Euro; Vorjahr: 121.858 Euro).

Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt bei 218.000 im Umlauf befindlichen Anteilen zum Bilanzstichtag 174,46 Euro (Vorjahr: 172,51 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.

Das Risikomanagement der HT KVG basiert auf den Anforderungen der §§ 28 ff. Kapitalanlagegesetzbuch 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.

### Folgen des Ukraine-Konflikts

Der Ukraine-Konflikt hat bisher keinen direkten Effekt auf die Mieterbonitäten bzw. auf das Geschäftsfeld der Mieter. Auch wird das Management des Fonds nicht besonders durch den Ukraine-Konflikt eingeschränkt. Der Einfluss des Konflikts beschränkt sich auf die Inflation sowie nachgelagert auf steigende Zinssätze, die sich in fallenden Immobilienpreisen bemerkbar machen könnten. Da die Mietverträge jedoch wertgesichert sind, wird dem Risiko entgegengewirkt.



## 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 hauptsächlich (>97 % Mietertrag) an einen Mieter vermietet. Diese Risiken werden durch die langfristige Vermietung der Immobilie an eine bonitätsstarke 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 Ukraine-Konflikt sowie der Corona-Krise erkennbar. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der o.g. 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 bis zum Ende der Darlehenslaufzeit im Oktober 2026 ein fester Zinssatz in Höhe von 1,65 % p.a. vereinbart. Nach Ende der Darlehenslaufzeit bestünde ein Zinsänderungsrisiko, falls entschieden würde das Objekt nicht vorher zu veräußern.

#### 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. Im Geschäftsjahr haben sich keine Schadensfälle ereignet. 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.

#### 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 Adressenausfallrisiken 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 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 und steuerliche Risiken. 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 sowie der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss.

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 2022 beträgt der LTV auf der Ebene der Objekt KG 28,31 %.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bedeutung für den AIF bestehen nicht.





## Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Art. 108 AIFM-VO

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß Art. 108 AIFM-VO.

## Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### 3.1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 1,9 % zu. Die wirtschaftliche Entwicklung war dabei wesentlich von dem Krieg in der Ukraine und den damit zusammenhängenden Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf die Energieversorgung, geprägt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise lag bereits im Jahr 2021 mit 3,1 % über dem Wert für das mittelfristige Inflationsziel der EZB für den Euroraum, wodurch eine Erholung der Reallöhne nach einem pandemiebedingten Rückgang 2020 ausgeblieben ist. Aus der im historischen Vergleich außerordentlich hohen Inflationsrate im Jahr 2022 von 7,9 % ergibt sich unter Berücksichtigung von Nominallohnsteigerungen von nur 4,1 % nunmehr erneut ein Kaufkraftverlust, der noch einmal deutlich stärker ausfällt als während des Krisenjahres 2020 und welcher sich 2023 fortsetzen dürfte.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich trotz der tiefen Rezession infolge der Covid-19-Pandemie zuletzt erneut als stabil gezeigt. Nach einem kurzzeitigen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,9 % im Jahr 2020 lag die Quote im vergangenen Jahr bereits wieder bei 5,3 %.

##### 3.1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

###### Büroimmobilienmarkt Deutschland

Für die Büervermietungsmärkte in Deutschland führt vor allem der Kostendruck der Unternehmen zu einem Rückgang der expansiven Nachfrage sowie einem verstärkten Fokus auf Vertragsverlängerungen, um kostenintensive Umzüge zu vermeiden. Darüber hinaus dürften manche Unternehmen die Untervermietung von nicht mehr benötigten eigenen Flächen anstreben. Noch spiegeln sich diese Trends nicht in den aktuellen Zahlen zum Ende 2022 wider. Der Büroflächenumsatz übertrifft mit 3,5 Mio. m<sup>2</sup> zwar das Vorjahr, doch innerhalb der sieben Bürohochburgen zeigt sich eine Differenzierung: Während sich in Stuttgart der Umsatz gegenüber 2021 auf 305.000 m<sup>2</sup> mehr als verdoppelte, sank das Vermietungsvolumen in Berlin um 12 % auf 765.000 m<sup>2</sup>.

Die steigende Nachfrage traf im letzten Jahr auf ein insgesamt steigendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstände) plus fertiggestellten Neubaufächen. So erhöhte sich der Leerstand über alle sieben Immobilienhochburgen hinweg im Jahresvergleich um knapp 9 % auf 4,7 Mio. m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote stieg entsprechend von 4,5 % auf 4,9 %.

Die aktuelle Entwicklung der Spitzenmieten konnte in der jetzt registrierten Dynamik kaum erwartet werden. Der JLL-Spitzenmietpreisindex zog im vierten Quartal so stark an wie seit 1992 nicht mehr und erreichte über 257 Punkte. Das entspricht einem Plus von 13 % gegenüber dem Vorjahreswert. In allen Hochburgen hat sich die Spitzenmiete zum Teil signifikant nach oben bewegt, zwischen knapp 5 % in München auf 44 Euro und über 33 % in Düsseldorf auf 38 Euro. Mit Mietzuwächsen war zwar zu rechnen, aber nicht in dieser Deutlichkeit.

##### 3.2. Geschäftsverlauf

Der AIF entwickelte sich im Berichtsjahr 2022 weiterhin positiv. Der AIF weist für das Geschäftsjahr 2022 ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von insgesamt 1.567.146 Euro auf.

##### 3.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

###### 3.3.1. Ertragslage

Der AIF zeigt für das Geschäftsjahr 2022 ein positives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.405.707 Euro auf, das sich aus einem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.567.146 Euro sowie der Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -161.439 Euro zusammensetzt.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Beteiligungserträgen in Höhe von 1.802.973 Euro, denen Aufwendungen in Höhe von 273.193 Euro gegenüberstehen.

Die Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres resultiert in voller Höhe aus den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von -161.439 Euro.

###### 3.3.2. Finanzlage

###### 3.3.2.1. Kapitalstruktur



Das Eigenkapital per 31. Dezember 2022 beträgt 38.032.400 Euro (Vorjahr: 37.607.693 Euro) und weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (24.144.805 Euro; Vorjahr: 23.558.659 Euro) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (13.887.595 Euro; Vorjahr: 14.049.034 Euro) aus.

### 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 erfolgt sowie vorgesehen.

### 3.3.2.3. Liquidität

Die liquiden Mittel des AIF betragen zum Geschäftsjahresende 1.337.165 Euro. Sie bestehen zu 100 % aus täglich fälligen Bankguthaben. Im gesamten Geschäftsjahr verfügte der AIF über eine ausreichende Liquidität.

### 3.3.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des AIF ist durch die Mehrheitskommanditbeteiligung an der Objekt KG und deren Finanzierung geprägt.

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus den um 568.937 Euro auf 1.337.165 Euro gestiegenen Barmittel. Die Beteiligung an der Objekt KG wurde mit dem beizulegenden Zeitwert von 34.129.979 Euro bewertet.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um 424.707 Euro auf 38.032.400 Euro (Vorjahr: 37.607.693 Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 99,8%.

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

## 4. 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 17. Mai 2023

*gez. Aldert Lobik*

*handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH*

*gez. Christoph Horbach*

*handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH*

*gez. Timo Singer*

*handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH*

*gez. Timo Singer*

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

*gez. Udo Stöckl*

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

*gez. Christoph Horbach*

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

## ANHANG zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2022



## 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 (HGB), 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 i. V. m. § 264a HGB und hat von den größenabhängigen Erleichterungen Gebrauch gemäß § 274a HGB gemacht.

Der Jahresabschluss wurde 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 Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten werden gemäß § 21 Abs. 4 Satz 2 KARBV als nicht realisierte Gewinne und Verluste in einem Sonderposten im Eigenkapital dargestellt.

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. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Ansätze der Verbindlichkeiten erfolgen zum Erfüllungsbetrag.

### 6. Eigenkapital

Der Ansatz des Kommanditkapitals erfolgte zum Nennwert.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Forderungen

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften von EUR 2.012.566,63 (Vorjahr EUR 1.968.892,86) beinhalten im Wesentlichen zur Ausschüttung vorgesehene Erträge und Liquiditätsüberschüsse für 2022 aus der Immobiliengesellschaft.

### 2. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.



### 3. Kapitalkonten

Die Komplementärin (HTD19 Verwaltungs-GmbH, Hamburg, mit einem gezeichneten Kapital von EUR 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:

	<b>31.12.2022</b>
	<b>in EUR</b>
Kapitalkonto I (Pflichteinlagen)	21.800.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	435.900,00
Ergebniskonto	10.829.604,61
Darlehenskonto (Entnahmen)	-8.920.700,00
Stand der Kapitalkonten zum 31.12.2022	24.144.804,61
Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	13.887.595,01
Wert des Eigenkapitals zum 31.12.2022	38.032.399,62

### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge EUR 1.802.973,05 (Vorjahr: EUR 1.453.098,67) beinhalten Erträge aus der Beteiligung an der Immobilienobjektgesellschaft.

#### 2. Aufwendungen

Die Aufwendungen von EUR 273.193,14 (Vorjahr: EUR 258.553,26) beinhalten im Wesentlichen Vergütungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag (EUR 186.054,58), Prüfungs- und Beratungs-kosten (EUR 42.673,70) und die Verwahrstellenvergütung (EUR 23.920,00).

#### 3. Zeitwertänderung

Die Zeitwertänderung von insgesamt EUR -161.438,88 (Vorjahr: EUR 4.746.644) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der BCE Bürocentrum am Europakreisel GmbH & Co. KG, Hamburg in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 4.908.082,86) abzüglich der Abschreibung der Anschaffungs-nebenkosten in Höhe von EUR 161.438,88 (Vorjahr: EUR 161.438,86).

### V. Ergänzende Angaben

#### 1. Vermögensaufstellung

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

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

Zum 31. Dezember 2022 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von EUR 38.032.399,62 (Vorjahr: EUR 37.607.692,88) aus. Die Zunahme des Nettofondsvermögens ergibt sich aus dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.567.145,62 (Vorjahr EUR 1.200.901,38) abzüglich dem nicht realisiertem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 161.438,88 und abzüglich der Zwischenentnahmen in Höhe von EUR 981.00,00.

Ein Anteil bestimmt sich jeweils anhand einer gezeichneten Kommanditeinlage von EUR 100,00. Zum Ende des Berichtszeitraumes befinden sich somit 218.000 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil zum Bilanzstichtag beträgt EUR 174,46 (Vorjahr: EUR 172,51).

#### 3. Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	EUR + 1.567.145,62
	(Vorjahr EUR + 1.200.901,38)
2. Gutschrift auf Kapitalkonten:	EUR 0,00



	(Vorjahr: EUR 0,00)
3. Bilanzgewinn:	EUR + 1.567.145,62
	(Vorjahr: EUR + 1.200.901,38)

**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 37.607.692,88
1. Zwischenentnahmen	EUR -981.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	EUR 1.567.145,62
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR -161.438,88
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	EUR 38.032.399,62

**5. Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre**

Geschäftsjahr	2022 in EUR	2021 in EUR	2020 in EUR
Investmentvermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres	38.032.399,62	37.607.692,88	32.600.624,21
Wert je Anteil (Net Asset value)	174,46	172,51	149,54

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:

- Herr Aldert Lobik, Hamburg,
- Herr Christoph Horbach, Köln (ab 10. Januar 2023),
- Herr Timo Singer, Hamburg (ab 10. Januar 2023),
- Herr Oliver Priggemeyer, Karlsfeld (bis 10. Januar 2023).

Zur Geschäftsführerin ist daneben die geschäftsführende Kommanditistin, HT Immobilien Management GmbH, bestellt.

Zu Geschäftsführern der HT Immobilien Management GmbH sind bzw. waren die folgenden Personen bestellt:

- Herr Timo Singer, Hamburg,
- Herr Udo Stöckl, Frankfurt am Main (ab 15. Juni 2022),
- Herr Christoph Horbach, Köln (ab 10. Januar 2023),
- Herr Florian Howe, Quickborn (bis 30. April 2022),
- Herr Lucas Dörffler, Hamburg (bis 10. Januar 2023),



–Herr Oliver Priggemeyer, Karlsfeld (bis 10. Januar 2023).

## 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 2022 über ein Eigenkapital von EUR 7.987.048,56, ein Kommanditkapital von EUR 1.000.000,00 und erzielte einen Jahresüberschuss von EUR 1.388.998,35, 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 2022:

0,00 % Mietfläche;

0,00 % Kfz-Stellplätze

f) Nutzungsausfallentgeltquote: 0,00 %

g) Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes per 31.12.2022: 28,31 %

h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge per 31.12.2022: 5,83 Jahre

i) Der Verkehrswert der Immobilie beträgt gem. Gutachten zum 31. Juli 2022: EUR 48.800.000

j) Nebenkosten der Anschaffung: EUR 1.654.554,69 (Beteiligung) zum 31.12.2022

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

a. Rohertrag: EUR 1.941.522

b. Restnutzungsdauer: 53 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 2022 beträgt die Gesamtkostenquote 0,71 % (Vorjahr: 0,80 %).

## VI. Nachtragsbericht



Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Hamburg, 17. Mai 2023

*gez. Aldert Lobik*

*gez. Christoph Horbach*

*gez. Timo Singer*

*handelnd für die HTD19 Verwaltungs GmbH*

*gez. Timo Singer*

*gez. Udo Stöckl*

*gez. Christoph Horbach*

*handelnd für die HT Immobilien Management GmbH als geschäftsführende Kommanditistin GmbH als geschäftsführende Kommanditistin der Hamburg Trust HTG Deutschland 19 GmbH*