

# Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH, Hamburg

(Datum der Veröffentlichung: 30. Dezember 2019)

## BILANZ zum 31. Dezember 2018

### Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH externe AIF-Kapitalverwaltung, Hamburg

#### AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.289.406,59	1.190.500,62
2. Forderungen an Kunden	202.085,14	588.210,42
3. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.413,00	34.649,00
4. Sachanlagen	1,00	209,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.730,44	57.177,26
6. Rechnungsabgrenzungsposten	14.155,32	11.088,36
	1.533.791,49	1.881.834,66

#### PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	239.753,49	182.212,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
aa) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	5.507,54	0,00
	245.261,03	182.212,98
3. Sonstige Verbindlichkeiten	67.424,28	81.628,02
4. Rückstellungen		
a) andere Rückstellungen	338.343,52	339.183,18
5. Eigenkapital		
a) Eingefordertes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage	9.550.000,00	7.650.000,00
c) Verlustvortrag	6.496.189,52-	3.656.071,38-
d) Jahresfehlbetrag	2.296.047,82-	2.840.118,14-
	882.762,66	1.278.810,48
	1.533.791,49	1.881.834,66

Für Anteilinhaber verwaltete fünf Investmentvermögen: EUR 99.143.833,63 (89.322.857,12)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

### Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH externe AIF-Kapitalverwaltung, Hamburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Zinserträge aus Kredit - und Geldmarktgeschäften	1.863,00	0,00
2. Zinsaufwendungen	0,00	513,91
3. Provisionserträge	1.902.425,04	309.963,63
4. Provisionsaufwendungen	545.535,69	52.500,00
	1.356.889,35	257.463,63
5. Sonstige betriebliche Erträge	277.638,19	254.828,24
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	1.514.290,59	1.072.009,92
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	227.893,52	170.643,11
	1.742.184,11	1.242.653,03
- darunter: für Altersversorgung Euro 2.432,88 (Euro 899,15)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	2.124.288,60	2.011.974,81
	3.866.472,71-	3.254.627,84-
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	11.444,00	15.054,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	54.043,93	82.142,26
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2.295.570,10-	2.840.046,14-
10. Sonstige Steuern	477,72	72,00
11. Jahresfehlbetrag	2.296.047,82	2.840.118,14

## **Lagebericht**

### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

Die Gesellschaft wurde am 22. Februar 2013 mit Urkundenrollennummer UR-Nr. 729/2013 des Notars Dr. Florian Möhrle gegründet und am 18. März 2013 unter der Firma

Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH

(im Folgenden "HTREIM" oder "Gesellschaft") im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 126757 eingetragen.

Die Gesellschaft erhielt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß §§ 20, 22 KAGB am 19. Dezember 2013 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ("KVG"). Diese Erlaubnis wurde unter aufschiebenden Bedingungen erteilt, welche dann am 20. Februar 2014 vollständig erfüllt wurden. Mit dem Bescheid vom 15. Dezember 2017 hat die BaFin die Erlaubnis erweitert.

Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen inländischen Publikums- und Spezial-AIF, offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF, EU-AIF sowie ausländischen AIF, die das bei Ihnen angelegte Geld mittel- oder unmittelbar in Immobilien investieren, wobei insbesondere das Portfolio- und Risikomanagement, die Objektauswahl, das Auslagerungscontrolling und das Risikocontrolling für die Fonds ausgeführt werden. Die Gesellschaft darf auch sonstige mit den vorstehenden Dienstleistungen unmittelbar verbundene Tätigkeiten und Nebendienstleistungen ausüben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Außerdem darf die Gesellschaft Geschäfte betreiben, die zur Anlage des eigenen Vermögens erforderlich sind. Die Gesellschaft erbringt keine Tätigkeiten, die einer Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz bedürfen.

Die Gesellschaft kann sich auch an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftszweck beteiligen, wenn eine Haftung der Gesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Weiterhin kann sich die Gesellschaft auch an AIF beteiligen.

Alleinige Gesellschafterin der HTREIM ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ("HTGA").

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren bei der HTREIM sind das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie die Liquidität.

### **2. Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war auch im Jahr 2018 durch stetiges Wachstum geprägt. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts erreichte einen Wert von 1,5 % und lag damit allerdings erstmals seit drei Jahren um 0,7 % unter dem Vorjahreswachstum (2017: 2,2 %).

Die privaten sowie die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich gegenüber 2017 nochmals, allerdings fiel die Erhöhung niedriger aus als in den Vorjahren. Eine weitere Ursache für das deutsche Wirtschaftswachstum lag, wie bereits in den Jahren zuvor, in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Die Inflationsrate in Deutschland, gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex, stieg 2018 wieder deutlich auf 1,9 % (2017: 1,8 %) an. Ursachen hierfür waren neben der bereits beschriebenen Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, weiter steigende Energiepreise und der Anstieg der Preise für Neubauten.

Einhergehend mit einem leicht abgeschwächten aber konstanten Wirtschaftswachstum entwickelte sich der Arbeitsmarkt ebenfalls anhaltend positiv. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 durchschnittlich 5,2 % aller potenziellen Arbeitnehmer als arbeitslos gemeldet. Im Vorjahresvergleich bedeutete dies einen Rückgang von 0,5 % (2017: 5,7%).

### **3. Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes**

#### **Wohnimmobilienmarkt Deutschland**

Die Wachstumsraten der deutschen Wirtschaft, der Anstieg des verfügbaren Einkommens sowie die sinkende Arbeitslosigkeit der vergangenen Jahre führten zu einer positiven Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt. So setzte sich der Anstieg der Kaufpreise und das Mietpreiswachstum weiter fort. Im Zeitraum Januar bis November 2018 wurden insgesamt 315.222 Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland erteilt. Dies entspricht einem nochmaligen Anstieg der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,5 %. Trotz steigender Baugenehmigungen verschärft sich die Bedarfslücke nach bezahlbarem Wohnraum in den sieben A-Städten (Frankfurt, Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) aufgrund von Zuwanderungen aus dem In- und Ausland zunehmend. Jährlich müssten derzeit nach Schätzungen des Instituts für Wirtschaft 266.000 neue Wohnungen gebaut werden, um die Bedarfslücke zu schließen. Diese Vorgabe erscheint jedoch zunehmend unrealistischer, da insbesondere in den Metropolen die benötigten Bauflächen knapp werden und die Entwicklung neuer Bauflächen aufgrund rechtlicher Regularien viel Zeit in Anspruch nehmen, sodass derzeit in Deutschland nur 245.000 Wohnungen jährlich neu errichtet werden.

Die Entwicklung der Haushalte verschärft diese Entwicklung weiter: Deutschlandweit stieg

die Anzahl der Haushalte zwischen 2005 und 2017 um 5,4%. Insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stieg zwischen 2005 und 2017 von 14.700.000 (ca. 37,5 % aller Haushalte) auf 17.263.000 (ca. 41,8 % aller Haushalte) an. Aufgrund der zu geringen Bautätigkeit und der damit verbundenen Wohnraumverknappung, ist eine weitere Steigerung der Miet- und Kaufpreise in den folgenden Jahren zu erwarten.

#### **Büroimmobilienmarkt Deutschland**

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

Im Mittelpunkt der Investitionen standen im Jahr 2018 erneut die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, Köln und München. In diesen Städten wurde zudem im Jahr 2018 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 4,02 Mio. m<sup>2</sup> das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt und die 4-Mio.-m<sup>2</sup>-Schwelle zum zweiten Mal in Folge überboten. Im Zehnjahresvergleich lag das Ergebnis 2018 um rund 21 % über dem Durchschnitt. In Folge der hohen Flächennachfrage setzte sich trotz Neubau und Modernisierungen die Leerstandsreduktion 2018 erwartungsgemäß fort. Zum Jahresende standen in den vorstehend genannten Städten Mietflächen mit ca. 4,04 Mio. m<sup>2</sup> leer. Dies entspricht einer Verringerung der Leerstandsquote im Vergleich zu 2017 um 17 %.

Analog zu der Entwicklung der Leerstände hat sich auch die Spitzenmiete in den Bürozentren entwickelt. Der zunehmende Nachfrageüberhang am deutschen Büroimmobilienmarkt führte 2018 erneut zu einem Anstieg der Spitzenmiete um durchschnittlich 7 %. Die Stadt mit den höchsten Büromieten war dabei, wie auch im Vorjahr, Frankfurt, mit einer Spitzenmiete von 44,00 Euro/m<sup>2</sup> (2017: 41,00 Euro/m<sup>2</sup>), unmittelbar gefolgt von München mit 39,00 Euro/m<sup>2</sup> (2017: 37,00 Euro/m<sup>2</sup>) und Berlin mit 36,00 Euro/m<sup>2</sup> (2017: 33,00 Euro/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Höchstmiete über alle betrachteten Standorte lag zum Ende 2018 bei 28,62 Euro/m<sup>2</sup> und somit um 1,83 Euro/m<sup>2</sup> über dem Wert von 2017 (2017: 26,79 Euro/m<sup>2</sup>).

#### **4. Geschäftsentwicklung**

Die HTREIM hat bereits im Jahr 2016 mit einem institutionellen Investors ein Asset Management Mandat für eine Hotel-Projektentwicklung in Mainz vereinbart. Das Projekt wurde plangemäß errichtet und nach Fertigstellung im September 2018 langfristig in das Asset Management übernommen.

Im Jahr 2017 wurde ein weiteres Asset Management Mandat im Auftrag eines Sondervermögens übernommen. Es handelt sich um zwei Büroobjekte und ein Studentenwohnheim in Esslingen. Diese Objekte wurden zum 1. Januar 2018 in die Verwaltung übernommen. Für das gleiche Sondervermögen wurde im Jahr 2018 eine Wohnimmobilie in Hamburg gesichert. Fertigstellung und Übernahme des Objektes ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

Mit Datum vom 12. April 2018 erfolgte die erste Eigenkapitalzusage für den von der HTREIM neu aufgelegten geschlossenen Spezial-AIF "Hamburg Trust HTG Deutschland 20 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ("domiciliumInvest"). Bei dem AIF handelt es sich um einen so genannten "Blind-Pool-Fonds", wobei die Anlagebedingungen vorsehen, dass nur in bestimmte Immobilien mit dem Schwerpunkt Wohnen investiert werden darf. Im November 2018 erfolgte eine weitere Zeichnung durch den Erstanleger. Damit liegen für den Fonds Eigenkapitalzusagen in Höhe von EUR 250 Mio. vor. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds erreicht eine Zielgröße von rund EUR 600 Mio.

Im Geschäftsjahr konnten bereits sechs Wohnprojekte für den Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 240 Mio. kaufvertraglich gesichert werden (Forward-Deals). Im Jahr 2018 wurde mit dem ersten Bauabschnitt einer Wohnimmobilie in Dresden das erste Objekt übernommen. Die Fertigstellung und der Übergang von Nutzen und Lasten der anderen vertraglich gesicherten Neubauprojekte liegt plangemäß in den Jahren 2019 bis 2021. Die aus den Objektankäufen resultierenden Einmalerträge (Transaktionsvergütungen) der HTREIM werden bei Übernahme der Objekte abgerechnet. Der Fonds befindet sich gegenwärtig in der Investitionsphase.

Mit dem Bescheid der BaFin vom 15. Dezember 2017 wurde die Erlaubnis der KVG auf offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen sowie allgemeine offene inländische Spezial-AIF im Immobilienbereich erweitert. Mitte 2018 konnte die Eigenkapitalzusage für den ersten offenen Immobilien-Spezial-AIF ("HT Office Top 30 Invest") für ein Individual-Mandat der HTREIM gesichert werden. Gemäß der Anlagebedingungen wird der Fonds schwerpunktmäßig in Büroimmobilien in Deutschland und Österreich investieren.

Im Geschäftsjahr konnten drei Büroimmobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund EUR 80 Mio. für den Fonds kaufvertraglich gesichert werden. Zum 31. Dezember 2018 wurde bereits eine Anzahlung für eine Büroimmobilie in Hannover geleistet, aber noch kein Objekt übernommen. Der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden ersten Immobilien ist im Januar und März 2019 erfolgt. Der Übergang des dritten Objektes ist für Anfang April 2019 geplant. Der Fonds befindet sich gegenwärtig in der Investitionsphase.

Das verwaltete Fondsvermögen der HTREIM beträgt zum Jahresende rund EUR 99,1 Mio. (Vorjahr: EUR 89,3 Mio.).

## **5. Lage der Gesellschaft**

Die wiederkehrenden Erträge aus dem Fonds- und Assetmanagement erhöhten sich 2018 um 53% auf EUR 472 Tsd. (Vorjahr: EUR 310 Tsd.). Die im Jahr 2018 abgerechneten Transaktionsvergütungen belaufen sich auf EUR 1.430 Tsd. (Vorjahr: EUR 0,00). Die Provisionserträge erhöhten sich im Berichtsjahr somit um EUR 1.592 Tsd. auf insgesamt EUR 1.902 Tsd.

Den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 278 Tsd. (Vorjahr: EUR 255 Tsd.) liegen im Wesentlichen interne Weiterverrechnungen von Personal- und Sachkosten innerhalb der Hamburg Trust Gruppe (EUR 205 Tsd., Vorjahr: EUR 210 Tsd.) zugrunde.

Der Personalaufwand der Gesellschaft erhöhte sich von EUR 1,24 Mio. im Jahr 2017 auf EUR 1,74 Mio. im Berichtsjahr.

Andere Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich leicht von EUR 2,01 Mio. auf insgesamt EUR 2,12 Mio. Die Erhöhung der Aufwendungen ist im Wesentlichen bedingt durch höheren Aufwand in Zusammenhang mit der Auflage von Neu-Fonds (EUR 265 Tsd., Vorjahr EUR 199 Tsd.). Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzten sich zudem aus gruppeninternen Weiterberechnungen von Sach- und Personalkosten (EUR 1,16 Mio., Vorjahr EUR 1,05 Mio.), Beratungsaufwand (EUR 101 Tsd., Vorjahr: EUR 334 Tsd.) sowie weiteren Verwaltungsaufwendungen wie zum Beispiel Versicherungsprämien, Werbeaufwand, Abschluss- und Prüfungskosten, etc. von insgesamt EUR 423 Tsd. (Vorjahr: EUR 436 Tsd.) zusammen. Weiterhin sind in den Verwaltungsaufwendungen nicht abziehbar Vorsteuer von EUR 85 Tsd. (Vorjahr EUR 0,00) sowie periodenfremde Aufwendungen von EUR 89 Tsd. (Vorjahr EUR 15 Tsd.) enthalten.

Die HTREIM hat das Geschäftsjahr 2018 entsprechend mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 2,3 Mio. (2017: EUR 2,8 Mio.) abgeschlossen.

Die Bilanzsumme reduzierte sich von EUR 1,88 Mio. auf EUR 1,53 Mio. Forderungen an Kunden reduzierten sich von EUR 588 Tsd. im Vorjahr auf EUR 202 Tsd. zum Jahresende. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Höhe von EUR 240 Tsd. (Vorjahr: EUR 182 Tsd.) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Position Sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 338 Tsd. (Vorjahr: EUR 339 Tsd.) setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Rückstellungen für Personalkosten (EUR 265 Tsd., Vorjahr EUR 152 Tsd.) sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Abschlusserstellung und Rechtsberatungskosten.

Zum Jahresende 2018 weist die HTREIM ein Eigenkapital in Höhe von EUR 883 Tsd. (Vorjahr: EUR 1,28 Mio.) aus. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr von EUR 7,65 Mio. um EUR 1,9 Mio. auf EUR 9,55 Mio. erhöht.

Die Gesellschaft verfügte Ende 2018 über liquide Mittel in Höhe von EUR 1,29 Mio. (Vorjahr EUR 1,19 Mio.). Die HTREIM war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

## **6. Chancen- und Risikobericht**

### **6.1. Marktchancen**

Aufgrund der ungebrochen hohen Liquidität und des Anlagedrucks bei inländischen Versicherungen, Versorgungswerken, Pensionskassen, Stiftungen aber ebenso bei ausländischen Investoren, geht die Geschäftsleitung der HTREIM davon aus, dass die Nachfrage nach indirekten

Kapitalanlagemöglichkeiten und insbesondere nach Sachwertanlagen bei institutionellen Investoren auch im Jahr 2019 auf hohem Niveau bleiben wird.

## **6.2. Risikomanagement**

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

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in den betrieblichen Abläufen integriert. Risiken und Chancen - definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten - werden frühzeitig identifiziert und kommuniziert und können so den weiteren Managementprozess durchlaufen. Dazu dienen etwa die wöchentlichen Jours fixes des Management Boards sowie vierteljährliche Aufsichtsratssitzungen.

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur werden sowohl für die HTREIM als auch für die verwalteten AIF Risikokataloge definiert. Die Risiken werden monatlich überwacht, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen ergreifen zu können. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt und die Auswirkungen zumindest jährlich durch Szenarioanalysen im Rahmen von Stresstests überprüft.

## **6.3. Wichtige Chancen- und Risikokategorien**

Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der HTREIM beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entfalten. Die aufgeführten Risiken könnten nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die gegenwärtig nicht bekannt sind oder die jetzt noch als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten die Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten. Die nachstehend benannten Risiken unterliegen einer Messung, Überwachung und Steuerung im Rahmen des Risikomanagementsystems der HTREIM.

### **6.3.1. Operationelle Risiken**

#### **Personal**

Die Fähigkeiten und die Motivation der Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der HTREIM. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Fähigkeiten und Netzwerke zu verlieren sowie für Vakanzen nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Durch die genannten Risiken gingen Wettbewerbsvorteile verloren. Durch ein leistungsgerechtes Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten wird dem Risiko entgegengewirkt.

#### **IT-Sicherheit**

Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe stützen sich auf die IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb oder der Sicherheit des IT-Systems hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mieter und Geschäftspartner negativ beeinflussen. Um die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen vorgenommen; zusätzlich sollen permanentes Monitoring, die regelmäßige Durchführung von Notfalltests und die laufende Optimierung Ausfälle verhindern.

### **6.3.2. Kunden- und Produktrisiken**

Chancen und Risiken aus den verwalteten AIF resultieren vor allem aus den geplanten Gebühreneinnahmen, die wiederum von der Höhe des verwalteten Vermögens, von planmäßigem Zustandekommen von An- und Verkäufen von Immobilien sowie der erzielten Fondsrendite abhängen. Die Einnahmen können durch die Abwertung von Immobilien oder Mietausfälle negativ beeinflusst werden. Dies könnte dazu führen, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert oder sogar ausgesetzt werden müssten. Eine mangelnde Investorenzufriedenheit kann Auflage neuer Fonds erschweren. Der HTREIM kommt zugute, dass bisher alle Fonds prospektgemäß verlaufen und somit auf der Marktseite ein Vertrauen bei den Investoren existiert. Das Risiko, dass geplante Ausschüttungen der verwalteten Fonds an die Investoren im Jahr 2019 reduziert werden müssen, wird aktuell als gering eingeschätzt.

### **6.3.3. Adressausfall- und Auslagerungsrisiken**

Es bestehen Adressausfallrisiken im Zusammenhang mit den verwalteten AIF und dem Eigenbetrieb der HTREIM. Im Wesentlichen bestehen diese in einem möglichen Ausfall von Vergütungsansprüchen im Zusammenhang mit der Strukturierung und Verwaltung von AIF. Weiterhin besteht das Risiko, dass von der HTREIM beauftragte Dienstleister bzw. Auslagerungsunternehmen die geschuldeten Leistungen nicht vertragsgemäß erbringen. Auf Grund der Überwachung im Rahmen des Auslagerungscontrollings sowie der in regelmäßigen Abständen durch die interne Revision und im Rahmen von internen Prozess-Audits stattfindenden Überprüfungen wird dieses Risiko aktuell als gering eingeschätzt

### **6.3.4 Liquiditätsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass die HTREIM ihren Verpflichtungen durch (kurzfristige) Liquiditätsengpässe nicht nachkommen kann. Die Entwicklung der Liquidität wird laufend im Rahmen des Monatscontrollings der Gesellschaft anhand von Budgetvergleichen und der Erstellung eines fortlaufenden Forecasts überwacht. Zudem erfolgt zumindest jährlich eine Szenarioanalyse im Rahmen eines Stresstests. Zum Abschlussstichtag verfügt die HTREIM über eine ausreichende Liquidität.

### **6.3.5. Rechtliche und regulatorische Risiken**

Die HTREIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft agiert in einem mit bereits hohen und weiter steigenden regulativen Anforderungen verbundenen Geschäftsfeld, sowohl im eigenen Geschäftsbereich als auch auf Seiten der Investoren. Die HTREIM erwartet, dass diese Entwicklung sich fortsetzen wird.

Hieraus ergeben sich Chancen, da diese regulatorischen Anforderungen bzw. deren Erfüllung eine Eintrittsbarriere für potenzielle Mitbewerber darstellen. Dies gilt auch für die regulatorischen Anforderungen, die im Geschäftsbereich derzeitiger und potenzieller Kunden existieren. Die mit dem KAGB und anderer Regulierung verbundenen aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden wiederkehrend mit höheren Aufwendungen für die HTREIM verbunden sein, die das Jahresergebnis belasten.

Um diesen Entwicklungen zu begegnen, investiert die HTREIM in aktuelle IT-Systeme, versucht, das bestehende Knowhow stetig zu erweitern und das Personal langfristig zu binden.

## **7. Nachtragsbericht**

Mit Wirkung zum 01.01.2019 hat die HTREIM mit einer Schwestergesellschaft, der Hamburg Trust Immobilien GmbH ("HTI"), Verträge über die Teilauslagerung von Aufgaben aus den Bereichen Fondsverwaltung, Investment und Asset Management abgeschlossen. Mit Wirkung zum gleichen Tag

sind im Rahmen der organisatorischen Änderungen 11 der 18 Mitarbeiter von der HTREIM in die HTI gewechselt. Diese Änderungen wurden im Vorwege mit der BaFin abgestimmt, die BaFin hat keine Einwände gegen die strukturellen Veränderungen erhoben.

## **8. Ausblick**

Bereits im Geschäftsjahr 2018 wurden für die neu aufgelegten Fonds insgesamt sechs Wohnprojekte und drei Büroimmobilien vertraglich gesichert. Der geplante Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte ist in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 vorgesehen. Die vereinbarten Transaktionsvergütungen werden im Jahr der Übernahme der Objekt zum Ergebnis beitragen. Gleichzeitig wird die Erhöhung des verwalteten Vermögens die wiederkehrende Fonds- und Assetmanagement Erträge deutlich steigern.

Sowohl der geschlossenen Spezial-AIF "Hamburg Trust HTG Deutschland 20 GmbH & Co. geschlossene Investment KG" als auch der offene Immobilien-Spezial-AIF "HT Office Top 30 Invest" befinden sich noch in der Investitionsphase. Für das Jahr 2019 geht die Geschäftsleitung davon aus, weitere Objekte für diese Fonds zu sichern und in den Bestand zu übernehmen.

Gegenwärtig werden eine Vielzahl von Immobilienprojekten sowie die Möglichkeit weitere regulierte Investmentvehikels nach dem KAGB aufzulegen, intensiv geprüft und Verhandlungen mit verschiedenen institutionellen Investoren für weitere Mandate und Projekte geführt. Die Investmentstrategie der HTREIM richtet sich auf die Zielsegmente Wohnen (inklusive zielgruppenadäquater Wohnanlagen für Senioren, Studenten und Berufseinsteiger/Pendler), Büro- und Verwaltungsgebäude sowie jeweils einzelfallweise Einzelhandelsimmobilien und Hotels. Neben dem Schwerpunktmarkt Deutschland werden auch vorgenannte Objekte an Standorten in den angrenzenden europäischen Nachbarländern geprüft; insbesondere Österreich wird im Rahmen der bestehenden Fondstrategien verfolgt.

Das Interesse von institutionellen Investoren für offene- und geschlossene Spezial-AIF sowie weitere Investmentvehikels als auch für Assetmanagement Mandate ist weiterhin hoch. Wir gehen davon aus, dass das durch die HTREIM verwaltete Vermögen im Jahr 2019 deutlich steigen wird. Die geplanten wiederkehrenden Erträge werden die laufenden Betriebskosten im Jahr 2019 noch nicht vollständig abdecken können. Aufgrund der zu vereinnahmenden Transaktionsvergütungen der bereits gesicherten Objektankäufe und des geplanten noch zu investierenden Volumens der Fonds, sind wir zuversichtlich das Geschäftsjahr 2019 mit einem leicht positiven Ergebnis abzuschließen.

**Hamburg, den 09. Mai 2019**

***Aldert Lobik***

***Margret Schulenburg***



