

---

**Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH****Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019****BILANZ zum 31. Dezember 2019****AKTIVA**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.228.612,52	1.289.406,59
2. Forderungen an Kunden	276.084,18	202.085,14
2a. Handelsbestand	12.000,00	0,00
3. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.177,00	23.413,00
4. Sachanlagen	1,00	1,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	10.954,24	4.730,44
6. Rechnungsabgrenzungsposten	5.989,50	14.155,32
	2.545.818,44	1.533.791,49

**PASSIVA**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	745.536,62	239.753,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
aa) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	0,00	5.507,54
	745.536,62	245.261,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten	131.797,23	67.424,28
4. Rückstellungen		

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
a) andere Rückstellungen	307.676,98	338.343,52
<b>5. Eigenkapital</b>		
a) Eingefordertes Kapital Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage	9.950.000,00	9.550.000,00
c) Verlustvortrag	8.792.237,34-	6.496.189,52-
d) Jahresüberschuss	78.044,95	2.296.047,82-
	1.360.807,61	882.762,66
	2.545.818,44	1.533.791,49
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: EUR 290.231.358,90 (99.143.833,63)		

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

### Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH

#### externe AIF-Kapitalverwaltung

#### Hamburg

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus Kredit - und Geldmarktgeschäften	0,00	1.863,00
2. Provisionserträge	3.277.087,64	1.902.425,04
3. Provisionsaufwendungen	212.142,29	545.535,69
	3.064.945,35	1.356.889,35
4. Sonstige betriebliche Erträge	156.559,20	277.638,19
<b>5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	940.467,47	1.514.290,59
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	107.166,56	227.893,52
	1.047.634,03	1.742.184,11



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
- darunter: für Altersversorgung Euro 3.925,76 (Euro 2.432,88)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	1.998.053,93	2.124.288,60
	3.045.687,96-	3.866.472,71-
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	11.236,00	11.444,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	86.186,64	54.043,93
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	78.393,95	2.295.570,10-
9. Sonstige Steuern	349,00	477,72
10. Jahresüberschuss	78.044,95	2.296.047,82-

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH erhielt mit Schreiben vom 19. Dezember 2013 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zur Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2017 hat die BaFin die Erlaubnis erweitert. Die Genehmigung umfasst die Verwaltung von inländischen geschlossenen Spezial-AIF (Alternative Investmentfonds), inländischen geschlossenen Publikums-AIF, offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, allgemeine offene inländische Spezial-AIF, EU-AIF und ausländischen AIF. Damit unterliegt die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin).

Der Jahresabschluss der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Des Weiteren erfolgte die Jahresabschlusserstellung unter Beachtung und Anwendung der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV).

Der Anhang wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt, unter Beachtung der Besonderheiten des § 340a HGB sowie Abschnitt 5 der RechKredV.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind zum Teil auch im Anhang aufgeführt.

Muttergesellschaft der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlagen GmbH mit Sitz in Hamburg.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ergänzend zu den Vorschriften des HGB und der RechKredV waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Gemäß § 38 KAGB gelten für den Jahresabschluss und den Lagebericht einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft die §§ 340a bis 340o des HGB entsprechend. Die §§ 340a ff HGB beinhalten die ergänzenden Vorschriften für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute.

Entsprechend dieser Vorschriften erfolgt die Gliederung und der Ausweis der Posten in der Bilanz gemäß der Verordnung über die Rechnungslegung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV). Aufgrund der RechKredV ist an Stelle des Bilanzgliederungsschemas nach § 266 HGB das Formblatt 1 für die Gliederung der Bilanz getreten (Kontoform).

An Stelle des Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) gem. § 275 HGB wurde das Formblatt 3 (Staffelform) gewählt.

Die Bewertung der Forderungen an Kreditinstitute erfolgte zu Nennwerten.

Die Bewertung der Forderungen an Kunden erfolgte, unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken, zu Nennwerten.



Die Bewertung des Handelsbestands erfolgte mit den Anschaffungskosten.

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert angesetzt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Abdeckung von ungewissen Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und angemessenen Umfang mit dem Erfüllungsbetrag gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage sind zum Nennwert angesetzt.

#### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen.

#### **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Angaben zur Bilanz**

##### **Forderungen an Kreditinstitute**

Die Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig.

##### **Forderungen an Kunden**

In der Position Forderungen an Kunden sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 59.062,24 (Vorjahr € 102.385,15), Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 65.818,05) sowie sonstige Forderungen in Höhe von € 217.021,94 (Vorjahr € 33.881,94) enthalten. Die Restlaufzeiten der Forderungen an Kunden stellen sich wie folgt dar:

bis drei Monate	€ 276.084,18
mehr als drei Monate bis sechs Monate	€ 0,00

Die Forderungen an Kunden setzen sich zum Bilanzstichtag in Bezug auf die Fondsart wie folgt zusammen:

Spezial-AIF	€ 161.588,53
Sonstige Fonds	€ 19.816,09

##### **Handelsbestand**

Die Position Handelsbestand beinhaltet sonstige Vermögensgegenstände.

##### **Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagewerte ergibt sich wie folgt aus dem Anlagespiegel. Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

## **ANLAGENSPIEGEL**

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

## Hamburg

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2019 Euro
	Stand 01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	
Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	136.930,58	0,00	0,00	0,00	136.930,58
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	136.930,58	0,00	0,00	0,00	136.930,58
II. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.881,49	0,00	0,00	0,00	1.881,49
Summe Sachanlagen	1.881,49	0,00	0,00	0,00	1.881,49
Summe Anlagevermögen	138.812,07	0,00	0,00	0,00	138.812,07
	Abschreibungen				Stand 31.12.2019 Euro
	Stand 01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	
Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	113.517,58	11.236,00	0,00	0,00	124.753,58
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	113.517,58	11.236,00	0,00	0,00	124.753,58
II. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.880,49	0,00	0,00	0,00	1.880,49
Summe Sachanlagen	1.880,49	0,00	0,00	0,00	1.880,49
Summe Anlagevermögen	115.398,07	11.236,00	0,00	0,00	126.634,07



	Zuschreibungen	Buchwerte	
	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	12.177,00	23.413,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	12.177,00	23.413,00
II. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	1,00	1,00
Summe Sachanlagen	0,00	1,00	1,00
Summe Anlagevermögen	0,00	12.178,00	23.414,00

**Sonstige Vermögensgegenstände**

In der Position werden im Wesentlichen im Folgejahr abziehbare Vorsteuern in Höhe von € 6.313,36 (Vorjahr € 5,78) sowie eine Forderung aus der Rückforderung von Ertragsteuern in Höhe von € 3.909,75 (Vorjahr € 3.909,75) ausgewiesen. Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände zum 31.12.2019 stellen sich wie folgt dar:

bis drei Monate	€ 7.044,49
mehr als drei Monate bis ein Jahr	€ 3.909,75

**Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**

Die Position beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 745.536,62 mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten (Vorjahr: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen € 239.753,49 mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monate sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von € 5.507,54, Restlaufzeit bis zu einem Jahr). Besondere Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Im Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 69.996,30 (Vorjahr € 31.773,02), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von € 16.679,71 (Vorjahr € 31.353,77 Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer sowie € 4.297,49 aus sozialer Sicherheit, gesamt € 35.651,26), sowie übrige Verbindlichkeiten von € 45.121,22 (Vorjahr 0,00) enthalten. Die Laufzeit der sonstigen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

bis drei Monate	€ 87.033,68
mehr als drei Monate bis ein Jahr	€ 44.763,55

besondere Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

**Rückstellungen**

Der Posten andere Rückstellungen setzt sich zusammen aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 9.304,50 für Rechtsberatung, € 9.999,99 für Aufsichtsratsvergütungen, € 1.154,30 für die Erstellung der Finanzbuchhaltung und € 924,46 für verschiedene sonstige Kosten, aus Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von € 242.304,99 für Bonuszahlungen, Urlaub und Berufsgenossenschaft, aus Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung und Abschlusserstellung in Höhe von € 41.680,00 sowie aus der Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 2.308,74.

**Kapitalrücklage**

Zum Bilanzstichtag wird eine Kapitalrücklage in Höhe von € 9.950.000,00 (Vorjahr € 9.550.000,00) ausgewiesen. Im Jahr 2019 wurde die Kapitalrücklage um € 400.000,00 erhöht.



## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Provisionserträge

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus Geschäftsbesorgung € 938.908,44 (Vorjahr € 294.660,84), aus Asset und Property Management in Höhe von € 265.074,31 (Vorjahr € 173.065,55), aus Fondsmanagement und Geschäftsführung in Höhe von € 4.922,96 (Vorjahr € 4.826,38) sowie aus Akquisition € 2.068.181,93 (Vorjahr € 1.429.872,27).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 156.559,20 (Vorjahr € 277.638,19) beinhalten im Wesentlichen die Positionen Weiterberechnung von Personal- und Sachkosten in Höhe von € 128.803,10 (Vorjahr € 205.192,62), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen € 5.832,24 (Vorjahr € 28.234,39), Erstattungen der Krankenkasse gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz € 11.169,26 (Vorjahr € 16.426,99) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von € 2.506,82 (Vorjahr 14.210,82).

### Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die Position allgemeine Verwaltungsaufwendungen beinhaltet Personalaufwendungen in Höhe von € 1.047.634,03 (Vorjahr € 1.742.184,11) und andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von € 1.998.053,93 (Vorjahr € 2.124.288,60). Die Position andere Verwaltungsaufwendungen beinhaltet als wesentliche Positionen Fremdleistungen in Höhe von € 889.291,79, Weiterberechnungen für Personal- und Sachkosten in Höhe von € 100.057,85, Beitragszahlungen von € 82.399,21, Beratungskosten in Höhe von € 82.201,47, Jahresabschluss- und Prüfungskosten von € 75.453,84, Reise- und Fortbildungskosten der Arbeitnehmer von € 66.178,22, Versicherungsbeiträge in Höhe von € 53.242,52, Kosten für Fondsauflegung in Höhe von € 52.756,88 sowie nicht abziehbare Vorsteuer von € 68.017,46. Des Weiteren sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 413.110,39 enthalten.

### Sonstige Angaben

#### Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB126757 mit der Firma Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH und Sitz in Hamburg eingetragen.

#### Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Oliver Priggemeyer	(seit 05.12.2019)	Geschäftsführer, Vorsitzender der Geschäftsführung
Herr Aldert Lobik		Geschäftsführer, Chief Financial Officer
Herr Dr. Jan-Willem Jensen	(seit 15.10.2019)	Geschäftsführer, Syndikusrechtsanwalt
Frau Margret Schulenburg	(bis 18.09.2019)	Geschäftsführerin, Syndikusrechtsanwältin

#### Vergütungen der Geschäftsführer

Für die in der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (HTGA) angestellten, aber auch für die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH tätigen Geschäftsführer wurden von der HTGA für das Geschäftsjahr 2019 Personalkosten auf die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH umgelegt. Des Weiteren ergaben sich im Jahr 2019 Bezüge für die bei der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH angestellten Geschäftsführer. In der Summe betragen somit die im Jahr 2019 gewährten Gesamtbezüge € 481.654,86.

Am Abschlussstichtag bestanden keine Kredite an die Geschäftsleitung.

#### Aufsichtsrat

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat aus folgenden Personen zusammen:

Herr Albert Behler	(Vorsitzender) CEO der Paramount Group Inc.
Herr Olaf Tesch	Geschäftsführer der HABITAT Beteiligungs GmbH
Herr Dr. Claus Nolting	Rechtsanwalt

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr € 30.000,00.

#### Liste der Gesellschafter



Das gezeichnete Kapital beläuft sich zum Abschlussstichtag auf € 125.000,00 und wird von der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, gehalten.

**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)**

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag Euro</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.942,28
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	433.170,37

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus laufenden Verträgen hat die Gesellschaft zum 31.12.2019 folgende finanzielle Verpflichtungen (ausgewiesen ohne Umsatzsteuer):

	<b>Gesamtbeträge Euro</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit</b>		
		<b>&lt; 1 Jahr Euro</b>	<b>1 - 5 Jahre Euro</b>	<b>&gt; 5 Jahre Euro</b>
Leasingvertrag	11.552,25	9.241,80	2.310,45	0,00

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigt im Jahresdurchschnitt 9Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Von den Mitarbeiterinnen war eine Mitarbeiterin leitende Angestellte, von den Mitarbeitern waren drei Mitarbeiter leitende Angestellte.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Jahresabschlussprüfung beträgt netto € 26.500,00.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung, Nachtragsbericht**

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und die Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft werden laufend überwacht. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

## Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsleitung schlägt der Gesellschafterversammlung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 beschließt, vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen

Hamburg, den 30. April 2020

*Oliver Priggemeyer*

*Aldert Lobik*

*Dr. Jan-Willem Jensen*





## 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, offenen inländischen 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

Im Jahr 2019 ist die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat sich die konjunkturelle Dynamik merklich verlangsamt, was insbesondere auf einen Abschwung der Industriekonjunktur zurückzuführen ist. Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm im Berichtsjahr um 0,6 % zu. Dieser Wert lag deutlich niedriger als in den fünf vorangegangenen Jahren, in denen das Bruttoinlandsprodukt jährlich um durchschnittlich etwa 2,0 % pro Jahr anstieg. Dennoch erhöhte sich der Beschäftigungsstand auf den Rekordwert von 45,3 Mio. Erwerbstätigen.

Die privaten Konsumausgaben blieben im Jahr 2019 eine verlässliche Stütze der Binnenkonjunktur. Hierzu beigetragen haben der hohe Beschäftigungsstand und eine spürbare Erhöhung des verfügbaren Einkommens. Dieses lag im dritten Quartal 2019 um 3,4 % höher als im Vorjahr. Das Einzelhandelsgeschäftsklima hatte sich im letzten Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal nicht verändert. Es blieb insgesamt positiv und oberhalb seines langjährigen Durchschnitts. Im Jahr 2019 wird die Inflationsrate voraussichtlich bei 1,4 % liegen nach 1,8 % im Jahr 2018.

Zum Start in das Jahr 2020 deutete sich zunächst eine Belebung der Wirtschaftsaktivität an. Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den Ausbruch des Neuartigen Coronavirus (2019-nCoV) zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite erklärt. Mit der rasanten Ausbreitung des Coronavirus verläuft die Wirtschaftsentwicklung seit März 2020 merklich gedämpfter. Das Coronavirus setzt der deutschen Wirtschaft - ebenso wie der gesamten Weltwirtschaft - massiv zu. Wie stark und wie lange, ist derzeit nicht belastbar abzuschätzen, auch weil noch keine aussagekräftigen konjunkturellen Daten verfügbar sind. Auch der weitere Verlauf der Pandemie und ein etwaiges Wiederausbrechen sind kaum kalkulierbar; die Entwicklung und Zulassung eines wirksamen Impfstoffs wird frühestens in 12 bis 18 Monaten erwartet. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung muss mit relevanten konjunkturellen Auswirkungen gerechnet werden.

### 3. Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

#### Wohnimmobilienmarkt Deutschland

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 Jahr 2019 wurden insgesamt 360.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland erteilt. Dies entspricht einem nochmaligen Anstieg der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,0 %. Trotz steigender Baugenehmigungen verschärft sich die Bedarfslücke nach bezahlbarem Wohnraum in den sieben A-Städten (Frankfurt, Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) aufgrund der Zuwanderungen aus dem In- und Ausland weiterhin. So kamen im Zeitraum 2012 bis 2017 im Saldo jährlich 619.000 neue Einwohner nach Deutschland, hiervon 43 Prozent in die Großstädte. Die Baufertigstellungen reichen bislang nicht aus, um den langfristigen hohen Bedarf an Wohnraum zu decken, auch wenn die Baufertigstellungen mittlerweile auf rund 285.000 im Jahr 2018 angestiegen sind (im Vergleich zu circa 183.000 im Jahr 2011). Die sieben A-Städte müssen bis 2020 jedes Jahr ungefähr 62.800 Wohnungen errichten. Realisiert wurden dort im Zeitraum 2016 bis 2018 jedoch nur jährlich 44.700 und damit 71 Prozent der erforderlichen Wohnungen.



Einen ähnlichen Trend spiegelt die Entwicklung der Haushalte wieder. Deutschlandweit stieg die Anzahl der Haushalte zwischen 2005 und 2018 um 5,5%; die Zahl der Ein-Personen-Haushalte erhöhte sich im selben Zeitraum von 14.700.000 (ca. 37,5 % aller Haushalte) auf 17.333.000 (ca. 41,9 % aller Haushalte). Aufgrund der zu geringen Bautätigkeit und der damit verbundenen Wohnraumverknappung ist grundsätzlich eine weitere Steigerung der Miet- und Kaufpreise in den nächsten Jahren zu erwarten. Allerdings gilt auch hier, dass sich der Einfluss der Corona-Krise auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt gegenwärtig nicht verlässlich beurteilen lässt, so dass insoweit ein nicht unerheblicher Unsicherheitsfaktor besteht.

## **Büroimmobilienmarkt Deutschland**

Im Jahr 2019 konnte der Markt für deutsche Büroimmobilien mit einer weiteren Steigerung des Transaktionsvolumens eine neue Bestmarke aufstellen. Im Vergleich zum bereits sehr guten Vorjahr (2018: 29,6 Mrd. Euro) steigerte sich das Transaktionsvolumen um weitere rund 30 % und erhöhte sich damit auf knapp 38,7 Mrd. Euro.

Trotz einer schwächelnden Konjunktur können die Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München auf ein sehr gutes Jahr 2019 zurückblicken. Mit knapp 2 % übertraf der Flächenumsatz von 4,08 Mio. m<sup>2</sup> nicht nur erneut das bereits sehr gute Vorjahresergebnis - das ist das zweitbeste Resultat nach 2017 überhaupt.

Aufgrund einer starken Nachfrage konnte sich der Leerstandsabbau fortsetzen. Für die oben genannten Standorte betrug das Leerstandsvolumen etwa 3,7 Mio. m<sup>2</sup>. Das bedeutet einen Rückgang von knapp 9 % - es handelt sich damit um den zweitniedrigsten Wert „aller Zeiten“. Die durchschnittliche Leerstandsquote reduzierte sich im Ergebnis auf 3,9 %.

Kongruent zu der Entwicklung der Leerstände haben sich auch die Spitzenmieten in den Bürozentren entwickelt. Die starke Nachfrage am deutschen Büroimmobilienmarkt führte 2019 erneut zu einem Anstieg der Spitzenmiete um knapp 6 %. Die Stadt mit den höchsten Büromieten war dabei, wie bereits im Vorjahr, Frankfurt, mit einer Spitzenmiete von 45,00 Euro/m<sup>2</sup> (2018: 44,00 Euro/m<sup>2</sup>), gefolgt von Berlin, das mit einem Sprung um 11,1 % auf 40 Euro/m<sup>2</sup> (2018: 36,00 Euro/m<sup>2</sup>) kam und damit München mit 39,50 Euro/m<sup>2</sup> (2018: 39,00 Euro/m<sup>2</sup>) knapp überholte. Die durchschnittliche Höchstmiete über alle betrachteten Standorte lag Ende 2019 bei 30,20 Euro/m<sup>2</sup> und somit um 1,58 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5,5 % über dem Wert von 2018 (28,62 Euro/m<sup>2</sup>).

## **4. Geschäftsentwicklung**

Mit Wirkung zum 01.01.2019 hat die HTREIM mit ihrer Schwestergesellschaft, der Hamburg Trust Immobilien GmbH („HTI“), Verträge über die Teilauslagerung von Aufgaben aus den Bereichen Fondsverwaltung, Investment und Asset Management abgeschlossen. In diesem Rahmen sind mit Wirkung zum selben Tag 10 von 18 Mitarbeitern aus der HTREIM in die HTI gewechselt. Diese Änderungen wurden im Vorwege mit der BaFin abgestimmt.

Wie im Vorjahr stand das Jahr 2019 für die HTREIM im Zeichen der Immobilien Akquisitionen für Rechnung des im Jahr 2018 neu aufgelegten geschlossenen Spezial-AIF „Hamburg Trust HTG Deutschland 20 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ („domiciliumInvest“) sowie für Rechnung des offenen Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen „HT Office Top 30 Invest“.

Nachdem für den domiciliumInvest bereits im Vorjahr sechs Wohnprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund 238 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert worden waren, sind im Jahr 2019 weitere sechs Projekte mit einem Ankaufovolumen von rund 184 Mio. Euro unterzeichnet worden. Hierbei handelt es sich um Neubauprojekte in Deutschland und Österreich, welche mehrheitlich als sog. „Forward Deals“ angebunden wurden. Damit ist der Fonds so gut wie vollinvestiert. Eine letzte Projektentwicklung ist bereits identifiziert und soll im ersten Halbjahr 2020 erworben werden.

Drei der Projekte, nämlich in Dresden, Stuttgart und Wien, sind bis Ende 2019 fertiggestellt und übernommen worden. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der anderen vertraglich gesicherten Neubauprojekte wird plangemäß in den Jahren 2020 bis 2022 erfolgen. Eine Verzögerung der Fertigstellungstermine infolge der Corona-Krise ist wahrscheinlich, lässt sich aktuell jedoch noch nicht hinreichend beziffern.

Zum 01.02.2020 ist der bislang von der HTREIM als KVG verwaltete geschlossene Spezial-AIF domiciliumInvest als AIF dereguliert und in eine Immobilien-Gesellschaft i.S.d. §§ 234 ff. KAGB umgewandelt worden. Die bisherigen gesellschaftsrechtlichen Beteiligungsverhältnisse sind dabei unverändert geblieben. Die HTREIM verwaltet das im domiciliumInvest aufgebaute Portfolio fortan als Segment-Portfolio, allerdings nunmehr im Wege eines Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrages als Asset- und Portfoliomanager für die den verwaltende KVG.

Der offene Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen „HT Office TOP 30 Invest“ investierte bereits im Jahr 2018 in drei Büroimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 73 Mio. Euro. Im Jahr 2019 wurden für zwei weitere Büroimmobilien in Eschborn und Bremen Kaufverträge unterzeichnet. Die Bestandsimmobilie in Eschborn wurde im dritten Quartal übernommen, die Projektentwicklung in Bremen soll Mitte 2021 fertiggestellt werden. Eine Verzögerung des Fertigstellungstermins infolge der Corona-Krise ist wahrscheinlich, lässt sich aktuell jedoch noch nicht hinreichend beziffern.

Die Eigenkapitalzusage für das Individual-Mandat „HT Office TOP 30 Invest“ wurde im Jahr 2019 um 50 Mio. Euro auf 125 Mio. Euro erhöht.

Das verwaltete Fondsvermögen der HTREIM beträgt zum Jahresende rund 290,2 Mio. Euro (Vorjahr: 99,1 Mio. Euro).

## **5. Lage der Gesellschaft**

Die wiederkehrenden Erträge aus dem Fonds- und Assetmanagement erhöhten sich im Jahr 2019 um 255% auf 1.209 Tsd. Euro (Vorjahr: 472 Tsd. Euro). Die im Jahr 2019 abgerechneten Transaktionsvergütungen stiegen auf 2.068 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.430 Tsd. Euro). Die Provisionserträge erhöhten sich im Berichtsjahr somit um 1.375 Tsd. Euro auf insgesamt 3.277 Tsd. Euro.

Provisionsaufwendungen reduzierten sich in Folge der geringeren Eigenkapitalplatzierung auf 212 Tsd. Euro (Vorjahr: 546 Tsd. Euro).

Den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 157 Tsd. Euro (Vorjahr: 278 Tsd. Euro) liegen im Wesentlichen interne Weiterverrechnungen von Personal- und Sachkosten innerhalb der Hamburg Trust Gruppe (129 Tsd. Euro, Vorjahr: 205 Tsd. Euro) zugrunde.

Aufgrund der Wechsel von 10 der 18 Mitarbeiter aus der HTREIM in die HTI zum 01.01.2019 reduzierte sich der Personalaufwand der Gesellschaft von 1,74 Mio. Euro im Jahr 2018 auf 1,05 Mio. Euro im Berichtsjahr.



Andere Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich leicht von 2,12 Mio. Euro auf insgesamt 2,00 Mio. Euro im Jahr 2019. Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich zusammen aus verschiedenen Aufwendungsgruppen; die gruppeninternen Weiterberechnungen von Sach- und Personalkosten reduzierten sich von 1,16 Mio. Euro im Vorjahr auf 100 Tsd. Euro. Im Jahr 2018 waren die Geschäftsführer der KVG teilweise in der HTGA angestellt, weshalb sich die Weiterberechnung im Geschäftsjahr deutlich reduzierte. Des Weiteren sind in den anderen Verwaltungsaufwendungen die Kosten der Teilauslagerung auf die HTI in Höhe von 680 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Euro) enthalten, sowie außerdem Vertriebskosten für die Hamburg Trust Consulting HTC GmbH (2019: 210 Tsd. Euro, Vorjahr: 130 Tsd. Euro), Aufwand in Zusammenhang mit der Auflage von Neu-Fonds (2019: 53 Tsd. Euro, Vorjahr: 134 Tsd. Euro), Beratungskosten (2019: 88 Tsd. Euro, Vorjahr: 101 Tsd. Euro), Buchführungskosten und Abschluss- und Prüfungskosten (2019: 75 Tsd. Euro, Vorjahr 79 Tsd. Euro), Versicherungsaufwand (2019: 53 Tsd. Euro, Vorjahr: 55 Tsd. Euro), periodenfremder Aufwand (2019: 413 Tsd. Euro, Vorjahr: 89 Tsd. Euro) und sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 258 Tsd. Euro (Vorjahr: 290 Tsd. Euro).

Die HTREIM hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 78 Tsd. Euro abgeschlossen (2018: Jahresfehlbetrag von 2,3 Mio. Euro) und damit das geplante Ergebnis für das Geschäftsjahr im Wesentlichen bestätigt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 1,53 Mio. Euro auf 2,55 Mio. Euro. Forderungen an Kunden erhöhten sich leicht von 202 Tsd. Euro im Vorjahr auf 276 Tsd. Euro zum Jahresende. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Höhe von 746 Tsd. Euro (Vorjahr: 240 Tsd. Euro) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Position Sonstige Rückstellungen in Höhe von 308 Tsd. Euro (Vorjahr: 338 Tsd. Euro) setzt sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Personalkosten (242 Tsd., Vorjahr EUR 265 Tsd.) sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Abschlusserstellung und Rechtsberatungskosten zusammen.

Zum Jahresende 2019 weist die HTREIM ein Eigenkapital in Höhe von 1,36 Mio. Euro (Vorjahr: 883 Tsd. Euro) aus. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr von 9,55 Mio. Euro um 400 Tsd. Euro auf 9,95 Mio. Euro erhöht.

Die Gesellschaft verfügte Ende 2019 über liquide Mittel in Höhe von 2,23 Mio. Euro (Vorjahr 1,29 Mio. Euro). Die HTREIM war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

## 6. Chancen- und Risikobericht

### 6.1. Marktchancen

Bis vor Kurzem gab es auf Grund der ungebrochen hohen Liquidität und des Anlagedrucks bei inländischen Versicherungen, Versorgungswerken, Pensionskassen und Stiftungen, aber ebenso bei ausländischen institutionellen Investoren eine hohe Nachfrage nach indirekten Kapitalanlagemöglichkeiten und insbesondere nach Sachwertanlagen. Mit ihren AIF hat die HTREIM hier gute Möglichkeiten, attraktive Anlageprodukte anzubieten. Welchen Einfluss die Corona-Krise auf den Vertrieb der Produkte sowie die Investitions- und Immobilienmärkte im Jahr 2020 haben wird, ist zurzeit noch nicht belastbar abzuschätzen.

### 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 Management Board Meetings, die Sitzungen des Investment Committees sowie die vierteljährlichen Aufsichtsratsitzungen.

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.

#### 6.2.1. Maßnahmen zur Corona-Krise

In Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung der Corona-Krise wurden unter Risikoerwägungen folgende Maßnahmen ergriffen, um die Handlungs- und Funktionsfähigkeit aller relevanten Funktionen sowie Arbeits- und Prozessschritte sicherzustellen:

Sämtliche Funktionsbereiche bzw. Mitarbeiter wurden mit der erforderlichen IT-Hardware und Remote-Zugängen ausgestattet, um ein dezentrales Arbeiten im Homeoffice zu ermöglichen. In Folge der Verschärfung der Situation ist am Sonntag, den 15.03.2020, der Notfall-Plan aktiviert worden. Mit Ausnahme von einigen zeitlich begrenzten und notwendigen Arbeiten in den Geschäftsräumen arbeiten seit dem darauffolgenden Tag nahezu alle Mitarbeiter der KVG im Homeoffice. Zudem ist eine Corona-Taskforce installiert worden, um Informationen zu sammeln, auszuwerten und ggf. erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

Infolge der Unsicherheit über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise sind die für Ende März 2020 geplanten Auszahlungen aus den Fonds an die Anleger zunächst ausgesetzt worden. Dies verschafft die erforderliche Zeit, um die möglichen Risiken und Auswirkungen der Krise auf den jeweiligen AIF zu analysieren und anschließend über die Wiederaufnahme der Auszahlungen entscheiden zu können. Außerdem ist im Rahmen des Auslagerungscontrollings mittels einer Umfrage über den Stand der Umsetzung der Notfallpläne und Maßnahmen die Funktionsfähigkeit der Auslagerungsunternehmen und sonstigen relevanten externen Dienstleister überprüft worden.

In Anbetracht der derzeitigen dynamischen Entwicklung wird die Lage fortlaufend verfolgt und in Ansehung der Verantwortlichkeiten der HTREIM analysiert.

### 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 würden Wettbewerbsvorteile verloren gehen. Durch ein leistungsgerechtes Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten wird diesem Risiko entgegengewirkt.

## IT-Sicherheit

Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb oder der Sicherheit eines IT-Systems hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens aufseiten von Mietern und Geschäftspartnern negativ beeinflussen. Um die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Kontrollen und Updates und ggf. erforderliche Wartungen vorgenommen; zusätzlich soll ein permanentes Monitoring, die regelmäßige Durchführung von Notfalltests und die laufende Optimierung den Eintritt von Ausfällen verhindern. Auch Datensicherungen werden regelmäßig automatisch durchgeführt.

Im Jahr 2019 wurde durch die HTREIM eine Analyse über die aktuelle Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen des BaFin-Rundschreibens 11/2019 (WA) „Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT“ („KAIT“) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser sog. „Gap-Analyse KAIT“ werden ausgewertet und eine Umsetzung der Empfehlungen im Laufe des Jahres 2020 ist angestrebt.

Anfang 2020 wurde Herr Dr. Norbert Gritzmann als Informationssicherheitsbeauftragter der HTREIM bestellt.

### 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, vom planmäßigen Zustandekommen von An- und Verkäufen der Immobilien sowie der erzielten Fondrendite 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 die Auflage neuer Fonds erschweren.

### 6.3.3. Adressausfall- und Auslagerungsrisiken

Es bestehen Adressausfallrisiken im Zusammenhang mit den verwalteten AIF und dem Eigenbetrieb der HTREIM. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus dem möglichen Ausfall von Vergütungsansprüchen im Zusammenhang mit der Strukturierung und Verwaltung von AIF- und Assetmanagement Mandaten. Weiterhin besteht das Risiko, dass von der HTREIM beauftragte Dienstleister bzw. Auslagerungsunternehmen die geschuldeten Leistungen nicht vertragsgemäß erbringen. Auch hier gilt, dass sich noch nicht belastbar einschätzen lässt, inwieweit sich die Corona-Krise auf die wirtschaftliche Situation der Fonds und der Dienstleister im folgenden Geschäftsjahr auswirken wird.

### 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. Die HTREIM verfügte zum Abschlussstichtag über eine ausreichende Liquidität in Höhe von 2,23 Mio. Euro und war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

### 6.3.5. Rechtliche und regulatorische Risiken

Die HTREIM als Kapitalverwaltungsgesellschaft agiert in einem mit hohen und weiter steigenden regulativen Anforderungen verbundenen Geschäftsfeld, sowohl im eigenen Geschäftsbereich als auch aufseiten der Investoren.

Hieraus ergeben sich aber auch Chancen, da die Erfüllung der regulatorischen Anforderungen eine Eintrittsbarriere für potenzielle Mitbewerber darstellt. Dies gilt auch für die regulatorischen Anforderungen, die im Geschäftsbereich der 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 und versucht, das bestehende Knowhow stetig zu erweitern und das Personal langfristig zu binden.

## 7. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01.02.2020 wurde der bislang von der HTREIM als KVG verwaltete geschlossene Spezial-AIF domiciliumInvest als AIF dereguliert und in eine Immobilien-Gesellschaft i.S.d. §§ 234 ff. KAGB umgewandelt. Die bisherigen Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert erhalten. Die HTREIM wird das Portfolio der domiciliumInvest fortgesetzt verwalten, allerdings nunmehr im Wege eines Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrages als Asset- und Portfoliomanager, statt bislang über einem KVG-Verwaltungsvertrag.

Im Februar 2020 hat die HTREIM mittelbar über eine 100%-ige Tochtergesellschaft, die HT Jugendstilpark Haar Objekt GmbH & Co. KG, einen Kaufvertrag über ein Wohnungsbauprojekt in Haar bei München beurkundet. Die Fertigstellung des Projektes ist für das 1. Quartal 2022 geplant. Das Investment wird interimweise auf eigene Rechnung gehalten und soll mit Vorliegen von Zeichnungszusagen für den aktuell im Vertrieb befindlichen offenen Spezial-AIF "domiciliumInvest 14" in das Sondervermögen übertragen und dort langfristig gehalten werden. Um den Erwerb des Projektes zu ermöglichen, hat die HTGA die Kapitalrücklage der HTREIM um 16,8 Mio. Euro auf nunmehr insgesamt 26,75 Mio. Euro erhöht.

## 8. Ausblick

Die Investmentstrategie der HTREIM richtet sich auf die Zielsegmente Wohnen (inklusive zielgruppenadäquater Wohnanlagen für Senioren, Studenten und Berufseinsteiger / Pendler), Büro- und Verwaltungsgebäude sowie jeweils vereinzelt Einzelhandelsimmobilien und Hotels. Neben den Schwerpunktmärkten Deutschland und Österreich sind nach Abwägung aller relevanten Faktoren auch vorgenannte Objekte an Standorten in den angrenzenden europäischen Nachbarländern grundsätzlich geeignete Anlagen.



Die HTREIM befindet sich aktuell im Vertrieb von drei neuen offenen Spezial-AIFs mit festen Anlagebedingungen namens "domiciliumInvest 14", der in deutsche Wohnimmobilien investieren soll, "domiciliumInvest 15", der in österreichische Wohnimmobilien investieren soll, und der "HT Office TOP 30 Invest II", der in deutsche Büroimmobilien investieren soll. Für den Fonds domiciliumInvest 14 hat die HTREIM das erste Seed-Investment in Haar bei München gesichert. Für den Fonds domiciliumInvest 15 wurden bereits im Jahr 2019 durch die HTGA zwei Seed-Investments mittelbar gesichert, und weitere Seed-Investments befinden sich in Prüfung. Durch diese bereits gesicherten Objekte erschafft die HTREIM sich einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil für den Vertrieb des Fonds. Aktuell wird mit mehreren Investoren über Zeichnungszusagen verhandelt. Das Interesse von institutionellen Investoren an offenen und geschlossenen Spezial-AIF als auch die Nachfrage für Assetmanagement-Mandate ist weiterhin hoch.

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 sind für die durch die HTREIM verwalteten AIF- und Assetmanagement-Mandate 10 Projekte mit einem Ankaufsvolumen von rund 286 Mio. Euro bereits kaufvertraglich gesichert worden, deren geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 vorgesehen ist. Die vereinbarten Transaktionsvergütungen werden im Jahr der Übernahme der Objekte zum Ergebnis beitragen. Gleichzeitig wird die Erhöhung des verwalteten Vermögens die wiederkehrenden Fonds- und Assetmanagement-Erträge deutlich steigern.

Der offene Immobilien-Spezial-AIF HT Office Top 30 Invest befindet sich noch in der Investitions- bzw. Aufbauphase. Für das Jahr 2020 geht die Geschäftsleitung davon aus, weitere Objekte für diesen Fonds zu sichern und in den Bestand zu übernehmen. Für das Segment-Portfolio des ehemaligen domiciliumInvest befindet sich bereits ein letztes Investment in der Ankaufphase, die Eigenkapitalzusagen sind damit voll platziert.

Im Jahr 2020 werden die geplanten wiederkehrenden Erträge die laufenden Betriebskosten voraussichtlich erstmalig abdecken können.

Der Ausblick für das Jahr 2020 ist mit erheblichen Unsicherheiten belastet. Die Corona-Krise setzt der deutschen Wirtschaft ebenso wie der Weltwirtschaft erheblich zu. Wie stark und wie lange, ist gegenwärtig noch nicht belastbar abzuschätzen, weil noch keine aussagekräftigen konjunkturellen Daten verfügbar sind. Auch Stärke, Geschwindigkeit und Verlauf der Corona-Pandemie sind noch nicht verlässlich einschätzbar. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung muss aber mit substantiellen konjunkturellen Auswirkungen gerechnet werden. Die deutsche Wirtschaft wird voraussichtlich auf der Angebotsseite durch mögliche Störungen von Lieferketten und arbeitsunfähigkeitsbedingte Produktionsausfälle sowie auf der Nachfrageseite durch geringere Exportnachfrage und national durch deutliche Konsumzurückhaltung betroffen sein. Die Auswirkungen der Krise auf das Investitionsverhalten der institutionellen Investoren und auf den Immobilienmarkt lassen sich ebenfalls noch nicht abschätzen. Die HTREIM sieht sich aber durch die deutliche Steigerung des verwalteten Vermögens in den letzten beiden Geschäftsjahren solide genug aufgestellt, um eine Krise von mittelfristiger Dauer gut zu durchstehen.

Hamburg, den 30. April 2020

*Oliver Priggemeyer*

*Aldert Lobik*

*Dr. Jan-Willem Jensen*

## **B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

## "Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.



Gemäß § 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 §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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens;



–führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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."

#### **J. Schlussbemerkung**

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH, Hamburg, erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.) und der Verordnung über den Gegenstand der Prüfung und die Inhalte der Prüfungsbericht für externe Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentaktiengesellschaften, Investmentkommanditgesellschaften und Investmentvermögen (Kapitalanlage-Prüfungsberichte-Verordnung - KAPPrüfV) vom 23. Juli 2013 in der Fassung vom 17. Juli 2015 sowie den darüber hinaus zu beachtenden Bekanntmachungen und Schreiben der BaFin.

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B wiedergegeben.

Eschborn/Frankfurt am Main, 30. April 2020

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

*Heist, Wirtschaftsprüfer*

*Braun, Wirtschaftsprüferin*

## **Sonstige Berichtsbestandteile**

#### **Angaben zur Feststellung:**

Der Jahresabschluss wurde am 02.09.2020 festgestellt.