



## HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

#### BILANZ zum 31. Dezember 2022

##### AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	4.747.741,57	8.288.881,41
2. Forderungen an Kunden	4.068.870,73	13.480.171,61
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	5.000,00
4. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	4,00
5. Sachanlagen	2.969,00	812,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.645,41	266.476,05
7. Rechnungsabgrenzungsposten	9.486,30	2.817,25
	8.830.717,01	22.044.162,32

##### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) täglich fällig		622.316,87	780.795,52
		622.316,87	780.795,52
2. Sonstige Verbindlichkeiten		239.077,26	1.145.786,06
3. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	1.758.746,37		1.471.421,56
b) andere Rückstellungen	432.888,05	2.191.634,42	298.845,34



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
4. Eigenkapital		
a) Eingefordertes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Kapitalrücklage	2.722.313,84	17.750.000,00
c) Jahresüberschuss	2.930.374,62	0,00
d) Bilanzgewinn	0,00	472.313,84
	5.777.688,46	18.347.313,84
	8.830.717,01	22.044.162,32

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

EUR 383.992.863,24

(306.054.936,93)

Anzahl Investmentvermögen: 9,00

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

### HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

#### externe AIF-Kapitalverwaltung

#### Hamburg

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
Kredit - und Geldmarktgeschäften	111.124,68	125.920,41
2. Zinsaufwendungen	0,00	185.095,61
3. Provisionserträge	7.035.106,66	6.846.689,60
4. Provisionsaufwendungen	85.000,00	165.473,54
	6.950.106,66	6.681.216,06
5. Sonstige betriebliche Erträge	2.952.634,35	10.972.546,08



	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	1.499.088,42	1.845.302,33
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	378.605,63	314.255,41
	1.877.694,05	2.159.557,74
- darunter: für Altersversorgung Euro 5.390,07 (Euro 6.370,53)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	4.633.686,98	3.488.206,63
	6.511.381,03-	5.647.764,37-
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	701,00	1.249,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	284.084,23	2.903.410,61
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	3.217.699,43	9.042.162,86
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	287.324,81	1.389.823,63
11. Sonstige Steuern	0,00	136,28
	287.324,81	1.389.959,91
12. Jahresüberschuss	2.930.374,62	7.652.202,95
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	7.179.889,11-
14. Bilanzgewinn	0,00	472.313,84

## ANHANG für das Geschäftsjahr 2022

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (im Folgenden HT KVG mbH), 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 HT KVG mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin).

Der Jahresabschluss der HT KVG mbH wurde gem. § 38 KAGB entsprechend den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Des Weiteren erfolgte die Jahresabschlussstellung 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 HT KVG mbH ist die HT Group 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 340e des HGB entsprechend. Die §§ 340a ff HGB beinhalten die ergänzenden Vorschriften für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute.

Nach den Vorschriften des KAGB und des HGB 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.

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 bzw. mit den Anschaffungskosten 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 in Höhe von € 4.747.741,57 ergeben sich aus den Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten der HT KVG mbH und sind täglich fällig (Vorjahr € 8.288.881,41, täglich fällig).

#### Forderungen an Kunden

In der Position Forderungen an Kunden in Höhe von € 4.068.870,73 (Vorjahr € 13.480.171,61) sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.146.455,80 enthalten (davon aus Lieferungen und Leistungen € 136.285,08 sowie aus Darlehen € 2.010.170,72; Vorjahr gesamt € 10.575.657,82, davon aus Lieferungen und Leistungen € 268.671,55 sowie aus Darlehen € 10.306.986,27) sowie sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 1.922.414,93 (Vorjahr € 2.904.513,79). Die Restlaufzeiten der Forderungen an Kunden stellen sich wie folgt dar:

bis drei Monate		€ 1.459.272,61
mehr als drei Monate bis sechs Monate		€ 609.598,12
mehr als sechs Monate bis zu 1 Jahr		€ 2.000.000,00
davon	Alt-Fonds	€ 7.559,48
	Spezial-AIF	€ 595.016,78

**Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

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

**ANLAGENSPIEGEL****HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH****externe AIF-Kapitalverwaltung****Hamburg**

	Stand 01.01.2022	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2022
	Euro	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Euro
		Euro	Euro	Euro	
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	<b>Abschreibungen</b>				<b>Stand 31.12.2022</b>
	<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Umbuchungen</b>	<b>Abgänge</b>	
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Zuschreibungen</b>		<b>Buchwerte</b>		
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>Stand 31.12.2021</b>
	<b>Euro</b>		<b>Euro</b>		<b>Euro</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	4,00		4,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	4,00		4,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00	2.969,00		812,00
Summe Sachanlagen		0,00	2.969,00		812,00
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00		5.000,00
Summe Finanzanlagen		0,00	0,00		5.000,00
Summe Anlagevermögen		0,00	2.973,00		5.816,00



## Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von € 1.645,41 (Vorjahr € 266.476,05) betrifft im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit Gehältern. Im Vorjahr waren unter der Position der sonstigen Vermögensgegenstände im Wesentlichen geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von € 216.389,70, Forderungen aus Gebührenerstattung zu einem Darlehen in Höhe von € 30.000,00, die Forderung aus Erstattung gemäß der Umsatzsteuererklärung für 2020 in Höhe von € 11.382,93, sowie Forderungen gegenüber der Gesellschafterin HT Group GmbH im Zusammenhang mit der Weiterberechnung von Kosten in Höhe von € 6.981,74 ausgewiesen. Die Restlaufzeiten der sonstigen Vermögensgegenstände zum 31.12.2022 stellen sich wie folgt dar:

bis drei Monate	€ 1.044,19
bis zu einem Jahr	€ 601,22

## Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Position beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 622.316,87 (in Höhe von € 556.582,48 mit einer Restlaufzeit bis drei Monate, von € 6.234,39 mit einer Restlaufzeit bis sechs Monate und € 59.500,00 mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr; Vorjahr: € 780.795,52 mit einer Restlaufzeit bis drei Monate). Besondere Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Im Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 239.077,26 (Vorjahr € 1.145.786,06) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 167.001,50 (Vorjahr € 700.619,82), Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von € 31.733,33 (Vorjahr € 172.510,06), sowie übrige Verbindlichkeiten von € 40.342,84 (Vorjahr € 80.989,54) enthalten. Im Vorjahr enthielten die sonstigen Verbindlichkeiten des Weiteren Verbindlichkeiten aus Personalkosten in Höhe von € 191.666,64, zum 31.12.2022 ergeben sich keine Verbindlichkeiten aus Personalkosten. Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2022 haben in Höhe von € 142.612,73 eine Restlaufzeit bis drei Monate, in Höhe von € 56.121,69 eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten bis sechs Monate und in Höhe von € 40.342,84 eine Restlaufzeit bis ein Jahr (Vorjahr € 513.091,29 Restlaufzeit bis drei Monate, € 632.694,77 eine Restlaufzeit bis ein Jahr). Besondere Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von insgesamt € 2.191.634,42 (Vorjahr € 1.770.266,90) beinhalten Steuerrückstellungen von € 1.758.746,37 (Rückstellung Gewerbesteuer € 890.340,00, Rückstellung Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag € 868.406,37). Des Weiteren beinhalten die Rückstellungen die folgenden anderen Rückstellungen, welche sich zusammensetzen aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 22.262,49 (im Wesentlichen für Projektkosten € 10.000,00, für Aufsichtsratsvergütungen € 9.999,99, sowie für Erstellung der Finanzbuchhaltung € 1.670,00), sowie aus Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von € 273.922,66 für Urlaub/Bonuszahlungen/Berufsgenossenschaft, aus Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung und Abschlusserstellung in Höhe von € 134.317,80 sowie aus einer Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 2.385,10.

## Kapitalrücklage

Zum Bilanzstichtag wird eine Kapitalrücklage in Höhe von € 2.722.313,84 (Vorjahr € 17.750.000,00) ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurde die Kapitalrücklage um € 15.027.686,16 gemindert.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Provisionserträge

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus laufender Fonds- und Assetmanagementvergütung in Höhe von € 3.466.028,21 (Vorjahr € 2.896.077,95) sowie aus Transaktionsvergütungen in Höhe von € 3.569.078,45 (Vorjahr € 3.950.611,65).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 2.952.634,35 (Vorjahr € 10.972.546,08) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von € 2.256.964,29 (Vorjahr € 10.152.928,95), Erträge aus der Weiterberechnung von Personal-, Sach- und Beratungskosten in Höhe von € 591.799,01 (Vorjahr € 480.889,83), Erträge aus Schadensersatzforderungen im Zusammenhang mit Vertragserfüllungsverzug in Höhe von € 33.924,00 (Vorjahr € 243.805,00 Schadensersatz im Zusammenhang mit Vertragsbeendigungen), periodenfremde Erträge in Höhe von € 23.979,56 (Vorjahr 41.869,68), sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 4.923,14 (Vorjahr € 40.421,46).

### Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die Position allgemeine Verwaltungsaufwendungen von insgesamt € 6.511.381,03 (Vorjahr € 5.647.764,37) beinhaltet Personalaufwendungen und Personalberatungskosten in Höhe von € 1.877.694,05 (Vorjahr € 2.159.557,74) und andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von € 4.633.686,98 (Vorjahr € 3.488.206,63). Die Position andere Verwaltungsaufwendungen beinhaltet als wesentliche Positionen Fremdleistungen in Höhe von € 3.484.785,61, Weiterberechnungen für Personal- und Sachkosten von € 296.491,18, Kosten für Fondsauflegung von € 114.280,94, Beitragszahlungen von € 83.862,56, Beratungskosten von € 146.063,35, Jahresabschluss-, Prüfungs- und Buchführungskosten von € 160.998,50, Versicherungsbeiträge von € 37.077,98 sowie nicht abziehbare Vorsteuer von € 166.217,45. Des Weiteren sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 35.406,74 enthalten.

### Sonstige Angaben

#### Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB126757 mit der Firma HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg eingetragen.



**Geschäftsführer**

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

Herr Oliver Priggemeyer	(bis 10.01.2023)	Geschäftsführer, Vorsitzender der Geschäftsführung
Herr Aldert Lobik		Geschäftsführer, Chief Financial Officer

Zum 17.03.2023 wurde des Weiteren Herr Christoph Horbach zum Geschäftsführer bestellt.

**Vergütungen der Geschäftsführer**

Für den in der HT Group GmbH angestellten, aber auch für die HT KVG mbH tätigen Geschäftsführer wurden von der HT Group GmbH für das Geschäftsjahr 2022 Personalkosten auf die HT KVG mbH umgelegt. Des Weiteren wurden von der HT KVG mbH im Jahr 2022 Bezüge für den bei der HT KVG mbH angestellten Geschäftsführer gewährt. Soweit der Geschäftsführer auch für die HT Group GmbH sowie deren Tochtergesellschaften als Geschäftsführer tätig war, wurden von der HT KVG mbH für das Geschäftsjahr 2022 Personalkosten auf diese beiden Gesellschaften umgelegt. Unter Berücksichtigung der umgelegten Personalkosten betragen in der Summe die im Jahr 2022 gewährten Gesamtbezüge € 317.780,76.

Bezüge gem. § 285 Nr. 9b HGB an frühere Geschäftsführer wurden in Höhe von € 20.000,00 gewährt.

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. Reinhard Krafft	CEO der Merck Finck a Quintet Private Bank S.A. branch

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 HT Group GmbH, Hamburg, gehalten.

**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

(§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag Euro
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.010.170,72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geg. verbundenen Unternehmen	17.086,28
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	312.947,45

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





Die Gesellschaft beschäftigt im Jahresdurchschnitt 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Von den Mitarbeitern war im Jahresdurchschnitt 1 Mitarbeiter Geschäftsführer.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Jahresabschlussprüfung beträgt netto € 39.750,00 (Jahresabschlussprüfung € 26.500,00 zzgl. Geldwäscheprüfung € 13.250,00, jeweils netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

**Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung**

Der Jahresabschluss enthält sonstige betriebliche Erträge in Höhe von € 2.256.964,29 aus dem Verkauf von Grundstücken.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung, Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Sinne § 285 Nr. 33 HGB sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

**Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsleitung schlägt der Gesellschafterversammlung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 beschließt, vor, den Jahresüberschuss 2022 auszuschütten.

Hamburg, den 17. Mai 2023

*Aldert Lobik*

*Christoph Horbach*

## 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 Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 126757 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. November 2021 wurde die Firma in

## **HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

(im Folgenden "HT KVG" oder "Gesellschaft") geändert.

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"). 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. Zum Abschlussstichtag verwaltet die HT KVG insgesamt vier offene Spezial-AIF sowie fünf geschlossene Immobilienfonds, davon zwei Spezial-AIF, zwei "Altfonds", sowie einen Publikums-AIF.

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 HT KVG ist die HT Group GmbH ("HTG").

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

## 2. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Deutschland

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

### Österreich

Die österreichische Wirtschaft wuchs bis zum Sommer 2022 kräftig. Dies war zum einen der raschen Erholung von der COVID-19-Krise geschuldet, die 2021 vor allem noch die Dienstleistungsbereiche beeinträchtigt hatte. Zum anderen wurden ab Jahresbeginn 2021 die österreichischen Warenexporte infolge der weltwirtschaftlichen Dynamik stark ausgeweitet. Davon profitierte insbesondere die Industrieproduktion, die bis zum Sommer 2022 kräftig expandierte. Im Einklang mit der globalen Entwicklung verlor die österreichische Wirtschaft im III. Quartal 2022 abrupt an Schwung. Neben den Exporten sank auch die Wertschöpfung in der Sachgütererzeugung gegenüber dem Vorquartal. Zudem dämpften die hohen Energiepreise und die gestiegene Unsicherheit die Konsumausgaben der privaten Haushalte und die Investitionen. Der weltweite Konjunkturabschwung erfasste im Sommer daher auch Österreichs Volkswirtschaft.

2022 konnte das österreichische BIP aufgrund der kräftigen Konjunktur im 1. Halbjahr um 4,7 % zulegen. Die Erwartung ist, dass 2023 die Wirtschaftsleistung hingegen weitgehend stagnieren (+0,3 %) und erst 2024 wieder deutlich wachsen (+1,8 %) wird. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist weiterhin günstig und dürfte sich infolge des Konjunkturabschwungs nur vorübergehend verschlechtern. Nach einem deutlichen Rückgang der Arbeitslosenquote im Jahr 2022 (6,3 %) werden für das Jahr 2023 ein leichter Anstieg (6,5 %) aufgrund der schwächeren Beschäftigungsdynamik und für das Folgejahr ein erneuter Rückgang (6,2 %) erwartet. Die Inflation dürfte ihren Höhepunkt bereits überschritten haben. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahre 2022 um 8,5 %. Für 2023 wird geschätzt, dass sich der Preisauftrieb auf 6,5 % abschwächt. Der allmähliche Rückgang der Energiepreise dämpft die Inflation trotz hoher Lohnzuwächse.

## 3. Entwicklung des Immobilienmarktes

### Immobilienmarkt Deutschland

Die Immobilienwirtschaft ist belastet durch Fachkräftemangel, Lieferengpässe und rapide wachsende Kosten für Neubau und Modernisierung. Steigende Finanzierungskosten sowie höhere Kapitalmarktrenditen für Alternativenanlagen treiben die Renditeanforderungen der Anleger für Immobilien in die Höhe. Dazu trug auch die EZB mit mehreren Leitzinserhöhungen bei. Im zweiten Halbjahr 2022 erhöhte die EZB den Leitzins von 0 % auf 2,5 % zum Jahresende. Weitere Leitzinserhöhungen werden für das Jahr 2023 erwartet.

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Mrd. Euro abgeschlossen. Wie bereits im Dezember prognostiziert, blieb das sonst zum Jahresende übliche Feuerwerk an Transaktionen diesmal aus. Das Ergebnis ist gleichbedeutend mit einem Minus von rund 41 % gegenüber dem Rekordjahr 2021. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um rund 8 % verfehlt. Das der langfristige Vergleich glimpflich ausfällt, ist auf die starke erste Jahreshälfte 2022 zurückzuführen, während das zweite Halbjahr zunehmend von Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren geprägt war.

Mit fast 22 Mrd. Euro wurde das meiste Kapital in Büroimmobilien investiert (33 % des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Wohnen mit 14,4 Mrd. Euro (22 %). Logistikimmobilien kommen auf 9,6 Mrd. Euro und erhöhten ihren relativen Anteil auf fast 15 %. Einzelhandelsimmobilien liegen mit einem Volumen von 9,4 Mrd. Euro (14 %) nur noch knapp hinter den Logistikimmobilien.

### Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Am Wohnungsmarkt stiegen die Mieten zuletzt mit rund 3,5 % und damit seit langem wieder langsamer als die Verbraucherpreise. Stagnierende Einwohnerzahlen und ein verbessertes Neubaugebot bremsen die Mietdynamik. Die Aussichten bewegen sich im Spannungsfeld stark belasteter privater Haushalte durch die hohe Inflation und vervielfachte Heizkosten sowie ein niedrigeres Wohnungsangebot durch den verminderten Neubau.

Das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen hat sich 2022 auf etwa 13,5 Mrd. Euro reduziert. Gestiegene Finanzierungsbedingungen sorgen vor allem bei neu geplanten Projektentwicklungen und Forward Deals für eine geringere Transaktionsdynamik. Dementsprechend wurden im Schlussquartal vor allem mit höherem Eigenkapitaleinsatz in Bestandsimmobilien investiert. Dennoch unterliegen energieeffiziente Neubauten in den Kernstädten und dem Umland der Metropolen nach wie vor einem hohen Nachfragedruck seitens der Investoren. Die Investition von Wohnimmobilien wird nicht mehr nur als Fixed-Income-Substitut gesehen, sondern vor allem als langfristig wertstabiles und wenig volatiles Investment mit einem zumindest anteiligen Inflationsschutz. Die Preisanpassungsprozesse werden sich auch 2023 fortsetzen und die Spitzenrenditen weiter steigen.



## Büroimmobilienmarkt Deutschland

Für die Bürovermietungsmärkte 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 Tsd. 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 Neubauflächen. 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.

## Büroimmobilienmarkt Österreich

Das österreichische Investmentvolumen belief sich im Jahr 2022 auf ca. 4,1 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 13 % im Vergleich zu 2021 entspricht. Der Fokus lag wie zuvor auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik. Mit einer Vermietungsleistung von etwas mehr als 170.000 m<sup>2</sup> lag 2022 in etwa auf Vorjahresniveau. Positiv haben sich einige Vorvermietungen ausgewirkt, die in Projektentwicklungen unterzeichnet wurden, die erst 2023 bzw. 2024 fertiggestellt werden. Der Leerstand befindet sich mit nur 3,9 % auf einem All-zeit-Tief und im Jahr 2023 kommen nur wenige Flächen auf den Markt, die die Nachfrage kompensieren könnten.

## 4. Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 konnten trotz der schwierigen Marktgegebenheiten, bestehende Mandate ausgebaut und neue Fondsprodukte aufgelegt und vertrieben werden.

Mit dem „HT TOP 8 Invest“ konnte ein weiteres Sondervermögen für eine Versicherung aufgelegt werden. Der offene Spezial-AIF investiert in nachhaltige Büroimmobilien, die nach Artikel 8 der SFDR EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert werden. Im Berichtsjahr konnte eine erste Immobilie in Ingolstadt erworben und übernommen werden. Für eine im Bau befindliche Büroimmobilie in Offenbach wurde der Kaufvertrag unterzeichnet. Die Übernahme der mit LEED Gold und WiredScore Platin zertifizierte Immobilie ist im Jahr 2023 geplant.

Für das von der HT KVG im Wege eines Auslagerungs- und Dienstleistungsvertrages als Asset- und Portfoliomanager verwaltete Segment-Portfolio „domiciliumInvest 13“ konnten im Berichtsjahr drei weitere Projekte zu den bereits vorhandenen acht Objekten übernommen werden.

Das Sondervermögen „domiciliumINVEST 15 Austria“ erhielt im Jahr 2022 eine weitere Kapitalzusage. Mit der Fertigstellung eines weiteren Bauprojektes in Wien umfasst das Sondervermögen nunmehr vier Objekte. Für das Jahr 2023 ist die Übernahme weiterer Wohnungsbauprojekte geplant.

Für das Sondervermögen „HT Office Top 30 Invest“ wurden im Jahr 2022 ein Objekt in Deutschland und ein weiteres in Österreich übernommen; die HT Office Top 30 Invest hält somit inzwischen sieben Objekte.

Im Berichtsjahr konnte für das Sondervermögen „HT TOP 4 Invest“ mit einem Büroebau in Mainz die zweite Immobilie übernommen werden. Das Objekt in Mainz wurde seit 2020 im Eigenvermögen der HT KVG gehalten und ist mit Fertigstellung auf das Sondervermögen übergegangen.

Das verwaltete Fondsvermögen der HT KVG beträgt zum Jahresende rund 384,0 Mio. Euro (Vorjahr: 306,1 Mio. Euro). Weiteres Vermögen in Höhe von 308,6 Mio. Euro (Vorjahr: 266,9 Mio. Euro) wird im Rahmen von Asset Management Mandaten und nicht-regulierten Fonds durch die Gesellschaft verwaltet.

## 5. Lage der Gesellschaft

Die HT KVG hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,93 Mio. Euro abgeschlossen und liegt damit um 4,72 Mio. unter dem Vorjahresergebnis.

Die wiederkehrenden Erträge aus dem Fonds- und Assetmanagement erhöhten sich im Jahr 2022 um 20 % auf 3.466 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.896 Tsd. Euro). Die im Jahr 2022 abgerechneten Transaktionsvergütungen lagen bei 3.569 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.951 Tsd. Euro). Die Provisionserträge erhöhten sich im Berichtsjahr somit auf insgesamt 7,04 Mio. Euro (Vorjahr: 6,85 Mio. Euro).

Die Provisionsaufwendungen für die Eigenkapitalplatzierung lagen mit 85 Tsd. Euro unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 165 Tsd. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro). Darüber hinaus liegen den sonstigen betrieblichen Erträgen im Wesentlichen interne Weiterverrechnungen von Personal- und Sachkosten innerhalb der HT Gruppe (281 Tsd. Euro, Vorjahr: 441 Tsd. Euro), Weiterverrechnungen an Fondsgesellschaften (311 Tsd. Euro, Vorjahr: 39 Tsd. Euro) sowie Schadensersatzzahlungen in Höhe von 34 Tsd. Euro (Vorjahr: 244 Tsd. Euro) zugrunde.

Die HT KVG beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 17 Mitarbeiter/innen (Vorjahr: 14 Mitarbeiter/innen). Der Personalaufwand inklusive Bonuszahlungen und Kosten für Personalberatung sank im Jahr 2022 auf 1,87 Mio. Euro (Vorjahr: 2,16 Mio. Euro).



Andere Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich von 3,49 Mio. Euro im Jahr 2021 auf insgesamt 4,63 Mio. Euro im Berichtsjahr. Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich zusammen aus verschiedenen Aufwandsgruppen; die Kosten der Teilauslagerung auf die HT Immobilien Management GmbH erhöhten sich im Rahmen der gestiegenen Assets unter Management und Transaktionen von 2,05 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,92 Mio. Euro. Die gruppeninterne Weiterberechnungen von Sach- und Personalkosten erhöhten sich auf 296 Tsd. Euro (Vorjahr: 218 Tsd. Euro). Des Weiteren sind in den anderen Verwaltungsaufwendungen Vertriebskosten für die HT Consulting GmbH (2022: 289 Tsd. Euro, Vorjahr: 340 Tsd. Euro), Beratungskosten (2022: 136 Tsd. Euro, Vorjahr: 85 Tsd. Euro), Buchführungskosten und Abschluss- und Prüfungskosten (2022: 161 Tsd. Euro, Vorjahr 79 Tsd. Euro), Versicherungsaufwand (2022: 37 Tsd. Euro, Vorjahr: 44 Tsd. Euro), Aufwand aus nicht abziehbarer Vorsteuer (2022: 166 Tsd. Euro, Vorjahr: 273 Tsd. Euro), periodenfremden Aufwendungen (2022: 35 Tsd. Euro, Vorjahr: 21 Tsd. Euro) und sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 596 Tsd. Euro (Vorjahr: 378 Tsd. Euro) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten zur Weiterberechnung an Fondsgesellschaften (2022: 256 Tsd. Euro, Vorjahr: 13 Tsd. Euro).

Die Bilanzsumme sank von 22,04 Mio. Euro zum 31. Dezember 2021 auf 8,83 Mio. Euro zum Jahresende 2022.

Die Forderungen an Kunden sanken von 13,48 Mio. Euro im Vorjahr auf 4,07 Mio. Euro zum Jahresende und enthalten ein Darlehen in Höhe von 2,01 Mio. Euro an die HTG (Vorjahr: 10,31 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Höhe von 622 Tsd. Euro (Vorjahr: 781 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 199 Tsd. Euro (Vorjahr: 1,06 Mio. Euro) beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2022: 121 Tsd. Euro, Vorjahr: 623 Tsd. Euro) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Personal und Lohnnebenkosten (2022: 32 Tsd. Euro, Vorjahr: 364 Tsd. Euro). Die Position Steuerrückstellungen in Höhe von 1,76 Mio. Euro (Vorjahr: 1,47 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen die erwarteten Ertragssteuerzahlungen für den Erlös aus dem Grundstücksverkauf im Vorjahr. Die Position Andere Rückstellungen in Höhe von 433 Tsd. Euro (Vorjahr: 299 Tsd. Euro) setzt sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Personalkosten (274 Tsd. Euro, Vorjahr: 178 Tsd. Euro) und Rückstellungen für Prüfungs- und Abschlusserstellung sowie Beratungskosten zusammen.

Zum Jahresende 2022 weist die HT KVG ein Eigenkapital in Höhe von 5,77 Mio. Euro (Vorjahr: 18,35 Mio. Euro) aus. Die Gesellschaft leistete im Geschäftsjahr Ausschüttungen in zwei Teilzahlungen in Höhe von insgesamt 15,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,0 Mio. Euro).

Die Gesellschaft verfügte Ende 2022 über liquide Mittel in Höhe von 4,75 Mio. Euro (Vorjahr 8,23 Mio. Euro). Die HT KVG war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

## 6. Chancen- und Risikobericht

### 6.1. Marktchancen

Die Marktlage 2022 hat sich gegenüber 2021 eingetrübt. War das erste Quartal bis zum Einmarsch Russlands in die Ukraine noch auf Wachstumskurs, so stieg über den Verlauf des Jahres die Zurückhaltung bei Investoren. Einige Segmente des Alternativen Investment Bereichs sind zwar weiterhin nachgefragt, jedoch nahmen Zeichnungen von Fonds merklich ab.

Mit ihren AIF hat die HT KVG weiterhin Chancen attraktive Anlageprodukte anzubieten. Seit Jahren konzentriert sich die HT Gruppe auf die Segmente Wohnen und Büroimmobilien in Deutschland und Österreich. Für 2023 wird die Nutzungsart Logistik ebenfalls als Fondsvehikel geprüft.

### 6.2. Risikomanagement

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 der HT KVG nicht gefährdet wird. Die Verantwortung für die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems trägt der Geschäftsleiter Risiko-management.

Das Risikomanagement der HT KVG basiert auf den Anforderungen der §§ 28 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die Gewährleistung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation. Hiernach hat die HT KVG als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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).

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in den betrieblichen Abläufen der KVG 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 sowie die vierteljährlichen Aufsichtsratssitzungen.

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur werden sowohl für die HT KVG als auch für die verwalteten AIF Risikokataloge definiert. Die Risiken werden vierteljährlich 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 mindestens 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 HT KVG 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 HT KVG.

#### 6.3.1. Operationelle Risiken

Ein operationelles Risiko ist definiert als Verlustrisiko, das aus unzureichenden internen Prozessen, menschlichem Versagen, Systemversagen oder aus externen Ereignissen resultiert. Eingeschlossen sind Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die auf die betrieblichen Abrechnungs- und Bewertungsverfahren zurückgehen.



## Personal

Die Fähigkeiten und die Motivation der Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der HT KVG. 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 redundante Datensicherungen werden regelmäßig automatisch durchgeführt.

Der Informationssicherheitsbeauftragte berichtet vierteljährlich über seine Tätigkeit an die gesamte Geschäftsleitung.

## Rechtliche und regulatorische Risiken

Die HT KVG 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 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 HT KVG verbunden sein, die das Jahresergebnis belasten. In diesem Zusammenhang wird die Implementierung der regulatorischen Anforderungen in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien und -faktoren sowie der sich daraus ergebenden Risiken (Environmental - Social - Governance, kurz: ESG) als wesentlich erachtet.

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

### 6.3.2. Marktrisiko

Die Marktentwicklung birgt für den Geschäftsbetrieb der HT KVG sowohl Chancen als auch Risiken, denn Veränderungen von Marktvariablen können zu Schwankungen der Marktwerte von Positionen im Portfolio führen. Entwickeln sich die relevanten Märkte und Marktsegmente positiv, so ist dies grundsätzlich auch vorteilhaft für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentvermögen. Eine negative Marktentwicklung kann insbesondere zu einer Verschlechterung der Fondsp performance, einer Reduzierung von Ausschüttungen sowie zu einem Verstoß gegen Finanzierungsanforderungen führen. Besondere Aufmerksamkeit erfuhr 2022 die Zunahme der Inflation und der Zinsanstieg. Die KVG ist jedoch keinem nennenswerten Zinsänderungsrisiko unterworfen. Für die AIF wurden für fast alle Immobilien langfristige, feste Darlehenszinssätze vereinbart.

Marktrisiken aus Fremdwährung bestehen weder auf AIF noch KVG-Ebene.

### 6.3.3. 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 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 die Auflage neuer Fonds erschweren.

### 6.3.4. Adressenausfall- und Auslagerungsrisiken

Es bestehen Adressenausfallrisiken im Zusammenhang mit den verwalteten AIF und dem Eigenbetrieb der HT KVG. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus dem möglichen Ausfall von Vergütungsansprüchen im Zusammenhang mit der Strukturierung und Verwaltung von Fonds- und Assetmanagement Mandaten. Weiterhin besteht das Risiko, dass von der HT KVG beauftragte Dienstleister bzw. Auslagerungsunternehmen die geschuldeten Leistungen nicht vertragsgemäß erbringen. Gegenwärtig sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die AIF und die beauftragten Dienstleister, insbesondere deren Leistungsfähigkeit sowie deren Bonität im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Folgen aus dem Krieg in der Ukraine erkennbar. Inwieweit sich die dynamische Entwicklung der andauernden Krisen tatsächlich auf die wirtschaftliche Situation der AIF und der Dienstleister im folgenden Geschäftsjahr auswirken kann, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen.

### 6.3.5. Liquiditätsrisiken

Es besteht das Risiko, dass die HT KVG ihren Verpflichtungen durch (kurzfristige) Liquiditätsempässe 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 HT KVG verfügte zum Abschlussstichtag über eine ausreichende Liquidität und war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

## 7. Ausblick

Die Investmentstrategie der HT KVG richtet sich weiterhin auf die Zielsegmente Wohnen (inklusive zielgruppenadäquater Wohnanlagen für Senioren, Studenten und Berufseinsteiger, Pendler) sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. 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.

Aktuell befinden sich die Fonds domiciliumINVEST 14 (Wohnen Deutschland) sowie domiciliumINVEST 15 Austria (Wohnen Österreich) im Vertrieb.



Für den Fonds domiciliumINVEST 15 Austria sowie für HT TOP 8 Invest sind verschiedene Projekte bereits kaufvertraglich gesichert worden. Die Fertigstellung und Übernahme der Objekte sind für das Jahr 2023 geplant. Die vereinbarten Transaktionsvergütungen werden im Jahr der Übernahme der Objekte zum Ergebnis der Gesellschaft beitragen. Gleichzeitig wird die Erhöhung des verwalteten Vermögens die wiederkehrenden Fonds- und Assetmanagement-Erträge weiterhin steigern.

Für das Jahr 2023 erwartet die HT KVG aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten lediglich ein ausgeglichenes Ergebnis. Der Ausblick für das Jahr 2023 ist dennoch aufgrund des aktuellen Krieges in der Ukraine mit erheblichen Unsicherheiten belastet. Die bisherigen Entwicklungen haben bereits substanzielle konjunkturelle Auswirkungen verursacht. Die steigenden Inflationsraten und Zinsen haben sich auf das Investitionsverhalten der institutionellen Investoren und auf den Immobilienmarkt bereits erheblich ausgewirkt. Die HT KVG konnte jedoch in den letzten Jahren das verwaltete Vermögen und die wiederkehrenden Erträge deutlich steigern und sieht sich dadurch solide aufgestellt.

Hamburg, den 17. Mai 2023

*Aldert Lobik*

*Christoph Horbach*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und 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 HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 Institute 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 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 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 Institute 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 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 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 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 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 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 im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 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 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.

Eschborn/Frankfurt am Main, 17. Mai 2023

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

*Heist, Wirtschaftsprüfer*

*Kruse, Wirtschaftsprüfer*



## Sonstige Berichtsbestandteile

**Angaben zur Feststellung:**

Der Jahresabschluss wurde am 04.08.2023 festgestellt.