HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co.KG

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	31.12.2019 EUR		31.12.2018 EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Beteiligungen		16.827.524,00	10.049.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		3.857.831,37	1.046.404,79
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	121.595,65		0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	665.000,00		215.000,00
c) Andere Forderungen	30.025,00		10.250,00
		816.620,65	225.250,00
		21.501.976,02	11.320.654,79

B. Passiva

1. Rückstellungen		25.300,00	16.800,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		8.500.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	419.770,60		148.500,00
		419.770,60	8.648.500,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	18.354,00		4.086,00
b) Andere	66.750,00		78.750,00
		85.104,00	82.836,00

4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	880,76		880,76
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	19.701.396,66		2.571.638,03
		19.702.277,42	2.572.518,79
b) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		1.269.524,00	0,00
		21.501.976,02	11.320.654,79

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019		2018
	EUR		EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge		292.621,85	0,00
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-153.038,00		-36.000,00
b) Verwahrstellenvergütung	-14.280,00		-6.545,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.130,66		-6.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	-1.758.217,89		-282.886,21
Summe der Aufwendungen		-1.934.666,55	-331.431,21
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.642.044,70	331.431,21
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.642.044,70	-331.431,21
5. Zeitwertänderung			
Erträge aus der Neubewertung	1.269.524,00		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.269.524,00	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-372.520,70	-331.431,21

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 28185 HB beim Amtsgericht Bremen, für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten (entspricht dem Verkehrswert zum Erwerbszeitpunkt) angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage sonstiger von den Beteiligungsgesellschaften zur Verfügung gestellter Informationen. Grundlage für den Verkehrswert der Beteiligungen ist deren Nettoinventarwert. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Spezial-AIF, die sich an diversen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft beteiligt haben bzw. beteiligen. Auf Ebene der Spezial-AIF erfolgt die Bewertung der Beteiligungen zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG.

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert. Die anderen Forderungen betreffen Forderungen gegen Gesellschafter. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die unter den Kapitalanteilen ausgewiesenen Einlagen der Gesellschafter (Feste Kapitalkonten) werden mit dem Nennbetrag der Einlage zuzüglich Gewinnvortrag bzw. abzüglich Verlustvortrag, zuzüglich/abzüglich realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres angesetzt.

Erträge bzw. Aufwendungen wurden erfasst, soweit der Zeitpunkt der wirtschaftlichen Verursachung dem Geschäftsjahr zuzurechnen ist.

Angaben zu Investmentanteilen (Beteiligungen)

Firma, Rechtsform und Sitz	Nominalkapital	Höhe der Beteiligung (Nominalkapital)	Wert der Beteiligung	Ankäufe	Erwerbszeitpunkt
	EUR	EUR	EUR	Anzahl	
HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	10.001.000,00	10.000.000,00	11.758.524,00	1	05.12.2018
HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	5.001.000,00	5.000.000,00	5.069.000,00	1	19.08.2019
	15.002.000,00	15.000.000,00	16.827.524,00	2	

Verwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.642.044,70
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.642.044,70
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	880,76	2.571.638,03	2.572.518,79
1. Mittelzuflüsse aus Gesellschafterbeitritten	0,00	18.774.850,00	18.774.850,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-3.046,67	-3.046,67

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.642.044,70	-1.642.044,70
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	60,62	1.269.463,38	1.269.524,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	941,38	20.970.860,04	20.971.801,42
Kapitalkontenentwicklung	**Komplementärin**	**Kommanditisten**	**Gesamt**
	EUR	**EUR**	**EUR**
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2019	1.000,00	2.804.000,00	2.805.000,00
Veränderungen	0,00	18.139.000,00	18.139.000,00
Stand am 31.12.2019	1.000,00	20.943.000,00	20.944.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2019	0,00	98.950,00	98.950,00
Veränderungen	0,00	635.850,00	635.850,00
Stand am 31.12.2019	0,00	734.800,00	734.800,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2019	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungen	0,00	-3.046,67	-3.046,67
Stand am 31.12.2019	0,00	-3.046,67	-3.046,67
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2019	-119,24	-331.311,97	-331.431,21
Vorabgewinne	0,00	196.247,52	196.247,52
laufendes Ergebnis *)	0,00	-1.838.292,22	-1.838.292,22
Stand am 31.12.2019	-119,24	-1.973.356,67	-1.973.475,91
Kapitalanteile am 31.12.2019	880,76	19.701.396,66	19.702.277,42
Stand am 31.12.2018	880,76	2.571.638,03	2.572.518,79
Nicht realisiertes Ergebnis:			
Stand am 01.01.2019	0,00	0,00	0,00
Veränderungen	60,62	1.269.463,38	1.269.524,00
Stand am 31.12.2019	60,62	1.269.463,38	1.269.524,00
Kapitalkonten am 31.12.2019	941,38	20.970.860,04	20.971.801,42
Stand am 31.12.2018	880,76	2.571.638,03	2.572.518,79

*) Das hier dargestellte laufende Ergebnis beinhaltet das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von EUR -1.642.044,70 inklusive dem Vorabgewinn von EUR 196.247,52.

Wertentwicklung des Investmentvermögens

Investmentanlagevermögen (Beteiligungen)

	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2019	10.049.000,00
Zugänge	5.509.000,00
Abgänge	0,00
31.12.2019	15.558.000,00
Zeitwertänderungen	
01.01.2019	0,00
Erträge aus der Neubewertung	1.269.524,00
Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00
31.12.2019	1.269.524,00
Verkehrswerte	
01.01.2019	10.049.000,00
31.12.2019	16.827.524,00

Angaben zum Nettoinventarwert	**2019**	**2018**
	EUR	**EUR**
Wert des Gesellschaftsvermögens	20.971.801,42	2.572.518,79
Wert eines Anteils	1.001,33	917,12

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von EUR 20.971.801.42 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2019 befanden sich 20.944 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je EUR 1.001,33 im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je EUR 1.000,00.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die AIF-KVG am Ende der Abrechnungsperiode eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz bezogen auf den Betrag um den der Anteilswert am Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	**2019**
	EUR
Verwaltungsvergütung	153.038,00
Verwahrstellenvergütung	14.280,00
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes durch den Abschlussprüfer	9.130,66

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	2019
	EUR
Treuhandvergütung	12.000,00
Haftungsvergütung	2.354,00
Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	12.527,89
Vergütung für Konzeption und Marketing der Gesellschaft sowie Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten)	1.730.472,60
Sonstige Aufwendungen	863,40
Summe	1.934.666,55
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	11.772.160,11
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	16,43%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	1,73%

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 5 ff. der Anlagebedingungen enthalten.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen

Von den Gesellschaftern wurde im Geschäftsjahr ein Aufgeld (Agio) in Höhe von EUR 635.850 geleistet. Der Betrag ist in den Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung enthalten.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht eingetreten. Inwieweit sich die Corona-Pandemie auf die langfristig ausgelegte Bewertung der Beteiligungen auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH mit Sitz in Bremen. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Organe der Gesellschaft

Zur Geschäftsführung ist die persönlich haftende Gesellschafterin, die HTB Investors GmbH, berechtigt und verpflichtet.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind:

Frau Imke Jaenicke, Portfoliomanagerin,

Herr Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement (ab 15.01.2020),

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement (ab 01.01.2020),

Herr René Trost, Leiter Portfoliomanagement (bis 17.02.2020),

Herr Christian Averbeck, Leiter Risikomanagement (bis 31.01.2020).

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Bremen, den 31. März 2020

HTB Investors GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 21.06.2018 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 27.06.2018 unter HRA 28185 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 11.07.2018. Die Laufzeit der Gesellschaft gilt bis zum 31.12.2029. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 15.08.2018 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 29.08.2018 von der BaFin erlaubt und aufgenommen. Die Gesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 11.07.2018 die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahr 2019 deutlich verlangsamt. So erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lediglich um 0,6 Prozent. Nach einer langjährigen Aufwärtsphase durchlief die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 eine Schwächephase, die vor allem durch den globalen Abschwung der Industriekonjunktur bedingt war. Gestiegene globale politische Unsicherheiten und internationale Handelskonflikte reduzierten die Auslandsnachfrage nach Industriegütern. Weiterhin wirkte sich die strukturell bedingte Schwäche im Fahrzeugbau aus, die auch deutsche Hersteller und Zulieferer traf. Die exportlastige deutsche Wirtschaft wurde so überproportional stark im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften getroffen.

Auf der Investitionsseite setzte sich die positive Entwicklung des Jahres 2018 fort. Allerdings verlor sie im Laufe des Jahres 2019 zunehmend an Dynamik, was vor allem an geringeren Ausrüstungs- und Anlageinvestitionen der Industrie lag. Hier zeigte sich dann deutlich die weltwirtschaftliche Schwäche. Anders konnte im Bereich der Bauinvestitionen keinerlei Abkühlung im Laufe des Jahres 2019 beobachtet werden. Trotz erheblichen Preisauftriebs wird für das Gesamtjahr mit einer Steigerung von 3,6 Prozent im Vergleich zum ohnehin schon starken Jahr 2018 gerechnet. Dabei stiegen sowohl der Wohnungsbau als auch der Bau von gewerblichen Objekten gleichermaßen an. Zunehmende Einflüsse werden auch von den Investitionen in den neuen Mobilfunkstandard 5G sowie den Infrastrukturmaßnahmen der Deutschen Bahn erwartet.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung zeigte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland im Jahr 2019 außerordentlich robust. Im dritten Quartal 2019 waren 45,4 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung. Zwar schwächte sich das Beschäftigtenwachstum im Vergleich zu den Vorjahren ab, doch bleibt die Arbeitslosenquote mit 5 Prozent weiterhin niedrig.

Ging die deutsche Bundesregierung für das Jahr 2020 bis März noch von einer allmählichen Überwindung der Schwächephase in der deutschen Wirtschaft und einer preisbereinigten Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 Prozent für das Gesamtjahr 2020 aus, so sieht sie aktuell die Gefahr, dass die Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt, deren Ausmaß und Folgen derzeit noch nicht absehbar sind. Je nach Dauer der Pandemie und der mit ihr verbundenen Eindämmungsmaßnahmen wird allgemein mit einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung für 2020 gerechnet.

Auch im Jahr 2019 setzte der Immobilienmarkt in Deutschland seinen Höhenflug fort. Eine Trendwende bei der Preisentwicklung ist immer noch nicht feststellbar. Allerdings gibt es erstmals Anzeichen für einen moderateren Preisanstieg als in den Vorjahren. Die Finanzierungsbedingungen waren auch 2019 günstig. Der Hauptrefinanzierungszinssatz von 0 Prozent hält das gesamte Zinsniveau niedrig und sorgt weiterhin für günstige Finanzierungsbedingungen im Immobiliensegment. Die Banken ließen ihre Richtlinien bei Krediten für Wohnimmobilien nahezu unverändert. Auch dies wirkte zusätzlich preissteigernd. Die Folgen der Corona-Pandemie für den deutschen Immobilienmarkt sind derzeit nicht absehbar. Folgen der drohenden Rezession in Deutschland könnten z. B. das Absinken des

Mietniveaus in unterschiedlichen Anlageklassen des Immobilienmarktes, die Wertminderung von Immobilien, erhöhte Mietausfallrisiken und erhöhte Leerstände sein. Stützend dürften die Maßnahmen der europäischen Zentralbank und das weiterhin niedrige Zinsniveau wirken. Da der Immobilienmarkt stark zeitversetzt reagiert; können an dieser Stelle keine konkreten Prognosen abgeben werden.

Büroimmobilien

Büroimmobilien konnten auch im Jahr 2019 ihre Spitzenposition bei den Transaktionsvolumina von Wirtschaftsimmobilien weiter ausbauen. Mit einem Volumen von 40 Mrd. EUR (Vorjahr 28,8 Mrd. EUR) wurde hier der höchste jemals dokumentierte Wert in Deutschland erreicht. Rund 55 Prozent aller Investitionen in Wirtschaftsimmobilien flössen in Büroimmobilien. Auch hier konnte der Anteil im Vergleich zu 2018 (47,1 Prozent) nochmal ausgebaut werden. Zahlreiche Großtransaktionen sowohl von Einzelimmobilien als auch von Portfolien führten zu dieser Entwicklung. Allerdings dürfte 2019 hier auch der Peak vorerst erreicht worden sein. Für das Jahr 2020 wird allerdings weiterhin mit einem investitionsreichen und dynamischen Markt, wenn auch auf niedrigerem Niveau, gerechnet. Beim Flächenumsatz lagen die Ergebnisse mit 6,1 Mio. m^2 in den 127 größten Büromärkten zwar deutlich oberhalb des 10-Jahres-Durchschnitts, konnten aber nicht an die Rekordergebnisse der Jahre 2017 und 2018 heranreichen. Ursächlich hierfür ist eine mittlerweile nicht mehr zu übersehende Knappheit an Büroflächen. So weisen 16 der 21 A- und B-Städte Leerstandsquoten unterhalb einer gesunden Angebotsreserve von 4 Prozent bis 5 Prozent auf. Lediglich 6,6 Mio. m^2 Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) sind in den größten 127 Bürostandorten vakant. Besonders kritisch ist die Lage in Berlin und München mit Leerstandsquoten von 1,3 Prozent bzw. 1,4 Prozent. Auch in kleineren Städten sinken die Leerstandsquoten teilweise stark ab.

60 Prozent des Gesamtumsatzes an Büroimmobilien wurden in den Top-7 Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln Stuttgart) getätigt. Allerdings zeigten Städte wie Frankfurt, München und Köln auch hier einen teilweise sehr starken Rückgang, da die Angebotsseite entsprechend einbrach. Büromieten steigen seit 2010 deutschlandweit kontinuierlich an. In den sieben A-Städten stieg die durchschnittliche Büromiete auf 33,90 EUR/m^2 MFG um 9,7 Prozent an. Auch für das Jahr 2020 werden weiter steigende Büromieten vorhergesagt, auch wenn sich hier das Wachstum verlangsamen sollte. Trotz mittlerweile reger Neubauaktivität bleibt in diesem Segment ein spürbarer Nachfrageüberhang vorhanden.

Seit zehn Jahren sinkt die Nettoanfangsrendite im Bürosegment kontinuierlich ab. Allerdings ist mittlerweile eine Verlangsamung dieses Trends in den Metropolen deutschlandweit beobachtbar. So weist der leichte Rückgang auf eine Nettoanfangsrendite von 2,8 Prozent in den A-Städten auf eine Bodenbildung hin. Aktuell sind Verlagerungstendenzen der Investitionstätigkeiten in die kleineren Bürostandorte sichtbar. Der Renditerückgang fiel mit 30 Basispunkten in 2019 hier stärker aus, als in den A-Standorten.

Trotz der robusten Ausgangslage ist durch die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft mit negativen Folgen für Büroimmobilien zu rechnen. Wie stark die negativen Effekte ausfallen, hängt wiederum u. a. davon ab, ob trotz der politischen Stützungsmaßnahmen in größerem Umfang Beschäftigung abgebaut wird.

Handelsimmobilien

Das Konsumklima trübte sich im Verlauf des Jahres 2019 ein wenig ein. Ebenso ließ die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt nach. Trotz dieser Unsicherheiten blieb die Konsumfreude der Verbraucher weiterhin ungebrochen groß. Diese wurde durch die Aussicht auf Negativzinsen noch beflügelt. Diese Kauffreude wirkte positiv auf den Einzelhandel, allerdings nicht flächendeckend und branchenübergreifend. Beispielsweise waren große Filialisten auch in 2019 sehr expansiv unterwegs, während andere Bereiche zurückhaltender waren. Immer spürbarer wurde zudem die Konkurrenz durch den Onlinehandel. Im Jahr 2019 wurden deutschlandweit 10,1 Mrd. EUR in Einzelhandelsimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich das Transaktionsvolumen um 4,1 Prozent. Ein Grund für den Rückgang war das kaum mehr vorhandene Angebot in 1A-Lagen von Großstädten. Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben mit einem Anteil von 44 Prozent des Transaktionsvolumens weiterhin der dynamischste Teil bei den Einzelhandelsimmobilien. Begehrt waren insbesondere Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Onlinehandel. Die Renditen blieben nahezu unverändert bzw. stiegen leicht gegenüber dem Vorjahr an. In den Toplagen der A-Städte lag die Spitzeneinkaufsrendite bei 3,12 Prozent, während die Ankaufsrenditen von Shoppingcentern in A-Lagen um 0,2 Prozent auf 4 Prozent anstiegen. In B-Lagen stiegen sie sogar um 0,5 Prozent auf 5 Prozent an. Bei Fachmärkten und Fachmarktzentren gab es hingegen einen leichten Rückgang der Ankaufsrendite auf 4,15 Prozent. Die Corona-Pandemie hat aktuell wesentliche Auswirkungen auf Handelsimmobilien. So konnte der Lebensmitteleinzelhandel im ersten Quartal 2020 aufgrund deutlich gestiegener Vorratskäufe stark profitieren. Auf der anderen Seite führten die staatlichen Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung zu einem nahezu völligen Erliegen des Einzelhandels im Bereich Non-Food. Es ist aktuell nicht absehbar, welche Auswirkungen dies konkret auf die Preisfindung von Handelsimmobilien haben wird.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien spielten in 2019 eine bedeutende Rolle auf dem deutschen Immobilienmarkt. Da Logistikimmobilien meist abseits großer Städte in Gewerbeflächen liegen, wird ihnen eine geringere politische Aufmerksamkeit zu teil. Dies führt in der Praxis zu deutlich längeren Genehmigungsfristen und beschränkt bzw. verzögert die Neubautätigkeit in diesem Segment. Die Nachfrage logistischer Dienstleistungen floriert nicht zuletzt wegen der immer größeren Bedeutung des Onlinehandels europaweit. Der Marktanteil Deutschland ist hier aufgrund seiner hohen Bevölkerung und der zentralen Lage in Europa mit 25 Prozent überproportional groß. Bis 2016 entwickelten sich die Mietpreise von Logistikimmobilien relativ konstant. Erst ab 2016 sind in allen Städten deutlichere Steigerungen und eine Zunahme der Dynamik erkennbar. Bei der Renditeentwicklung zeigt sich hier ein ähnliches Bild wie bei anderen Gewerbeimmobilien: Sie sinkt seit 2008 kontinuierlich und gleicht sich -insbesondere in A-Städten- der von Büroimmobilien an. Die Nettoanfangsrendite beträgt hier mittlerweile nur noch 3,9 Prozent. Aufgrund des weiterhin geringen Zinsniveaus und des zunehmenden Anlagedrucks wird davon ausgegangen, dass das Renditeniveau bei Logistikimmobilien auch zukünftig niedrig bleiben wird, zumal diese Immobilienkategorie mittlerweile wichtiger Bestandteil in den Portfolien deutscher und internationaler institutioneller Investoren ist. Wurden 2014 noch rund 3 Mrd. EUR in Logistikimmobilien investiert, so waren es im vergangenen Jahr bereits 4,6 Mrd. EUR. Der zunehmende Flächenbedarf konnte angebotsseitig im Jahr 2019 nicht mehr gedeckt werden, da insbesondere Grundstücke zunehmend Mangelware waren.

Hotelimmobilien

Das Transaktionsvolumen von Hotelimmobilien in Deutschland betrug im Jahr 2019 knapp 5 Mrd. EUR. Dies stellt das zweithöchste bisher dokumentierte Volumen dar. Bezogen auf den Gesamtbestand an Hotels in Höhe von 57.5 Mrd. EUR ist dies eine sehr hohe Quote von 8,7 Prozent. Einzig limitierender Faktor war hier das zu geringe Angebot an Immobilien. Dieses hohe Investoreninteresse lässt sich ebenfalls durch die hohe Anzahl an durchgeführten Forward-Deals bestätigen. Investorenseitig ist die Nachfrage nach größeren Hotelimmobilien (> 100 Zimmer) in A- und B-Städten am höchsten. Deutschlandweit legten die Übernachtungszahlen mittlerweile das zehnte Jahr in Folge auf 494,2 Mio. Übernachtungen (2018: 477,6 Mio.) zu. Dabei profitierte der Tourismus in Deutschland sowohl von einer starken geschäftlichen als auch von einer hohen freizeitlich motivierten Reisetätigkeit. Das projektierte Investmentvolumen in Hotels hat sich 2019 in den A-Städten sogar verdreifacht. Das große Investoreninteresse führte auch bei Hotelimmobilien zu einem weiteren Absinken der Rendite. So lag 2019 die Spitzenrendite in allen A-Städten unterhalb 4,5 Prozent. Speziell der Hotelmarkt ist zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung stark von den Auswirkungen der Corona-Krise betroffen. So ist der innerdeutsche Tourismus zum Erliegen gekommen und Messen, Kongresse und Veranstaltungen wurden abgesagt.

Pflegeimmobilien

Wohnen im Alter bzw. die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechten Wohnungen und Pflegeheimplätzen ist angesichts der demographischen Entwicklung eine der größten Herausforderungen im Immobilienbereich in Deutschland. Projektentwickler und Investoren haben diesen Trend mittlerweile im Fokus und projektieren bzw. investieren entsprechend. Trotzdem besteht aktuell in 95 Prozent aller deutschen Gemeinden eine Versorgungslücke, die sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird.

Im Jahr 2019 wurden rund 2,1 Mrd. EUR in Gesundheitsimmobilien investiert. Trotz des enorm starken vierten Quartals war dies ein Rückgang von 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache war das knappe Angebot bedingt durch stetig steigende Grundstückspreise, die Betreiber von Pflegeheimen vornehmlich in die Modernisierung des Bestands investieren ließ. Mit rund 1,2 Mrd. EUR entfiel der Großteil der Investments in diesem Segment auf Pflegeheime, gefolgt von Seniorenresidenzen (470 Mio. EUR). Nach wie vor besteht in diesem Segment ein starker Nachfrageüberhang, der die Spitzenrenditen weiter absinken lässt. So sank die Spitzenrendite bei Pflegeheimen um 0,25 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 4,5 Prozent ab. Der Anteil ausländischer Investoren war mit 62 Prozent in diesem Segment überdurchschnittlich hoch.

(Quellen: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.; CBRE Research, Marketview Snapshot Deutschland Gesundheitsimmobilien Q4 2019; Helaba Immobilienreport, 31.03.2020)

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat ihren wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im September 2018 aufgenommen und befindet sich weiterhin in der Kapitaleinwerbungsphase. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurde ein Eigenkapital in Höhe von 20.942 TEUR platziert. Die Gesellschaft soll Ende April 2020 für den weiteren Beitritt von Gesellschaftern geschlossen werden. Unter Berücksichtigung der noch nicht abgeschlossenen Eigenkapitalplatzierung wird der Abschluss der Investitionsphase zum Ende des Geschäftsjahres 2020 erwartet. Hinsichtlich der getätigten Investitionen wird auf Abschnitt 2. des Lageberichtes verwiesen.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	**2019**	**2018**
	TEUR	**TEUR**
Erträge	293	0
Aufwendungen	-1.935	-331
Ordentlicher Nettoertrag	-1.642	-331
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.642	-331
Zeitwertänderung	1.270	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	-372	-331

Die Erträge des Geschäftsjahres beinhalten Auszahlungen/Gewinnansprüche aus dem Spezial-AIF HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 beinhalten im Wesentlichen einmalige Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionskosten) in Höhe von 1.730 TEUR (89,45 Prozent des Gesamtaufwandes). Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende, auf den Nettoinventarwert bezogene Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, die Treuhänderin und die persönlich haftende Gesellschafterin in der Gesamthöhe von 182 TEUR sowie Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der betrieblichen Steuererklärungen in Höhe von 21 TEUR.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2019.

Kapitalflussrechnung	**2019**	**2018**
	TEUR	**TEUR**
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.482	-83
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-14.009	-1.549
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	18.302	2.679
Zahlungswirksame Veränderungen	2.811	1.046
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.046	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.858	1.046

Ausgehend von dem negativen realisierten Ergebnis der Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.642 TEUR ergab sich aufgrund von noch nicht zahlungswirksamen Vorgängen ein negativer Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.482 TEUR. Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen für Investition (Beteiligungsankäufe) in Höhe von 14.009 TEUR. Der positive Cash flow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen incl. Agio.

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage		**2019**		**2018**
Aktiva			**TEUR**	**%**
Langfristige Vermögenswerte	16.828	78,3	10.049	88,8
Kurzfristige Vermögenswerte	4.674	21,7	1.272	11,2
Bilanzsumme	21.502	100,0	11.321	100,0
Passiva				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	530	2,5	8.748	77,3
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	19.702	91,6	2.573	22,7
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	1.270	5,9	0	0,0
Bilanzsumme	21.502	100,0	11.321	100,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten das Beteiligungsportfolio. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Anhang sowie weiterer Angaben auf Kapitel 2 (Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand- und -struktur) dieses Lageberichtes verwiesen. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel in Höhe von 3.858 TEUR, ausstehende Einlagen inklusive Agio in Höhe von 695 TEUR sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in der Höhe von 122 TEUR erfasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen neben den Rückstellungen, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten umfassen mehrheitlich noch nicht ausgeglichene Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (Initialkosten und laufende Vergütungen.

2. Tätigkeitsbericht

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat am 05.11.2014 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF- Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der Assetklasse Immobilie. Die KVG darf insbesondere für geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB in Altfonds investieren, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB investieren.

Nach § 2 des Vertrages über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 11.07.2018 ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Gesellschaft, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Bewertung des Investmentvermögens, Gewinnausschüttung, Bearbeitung von Kundenanfragen, Führung eines Anlageregisters, Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt/erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes, das Marketing, die Erstellung der Emissionsunterlagen, die Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals, die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) und die Identifizierung und Akquisition der von der Gesellschaft anzukaufenden Beteiligungen einschließlich der Ankaufsabwicklung.

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe bis zu 1,3 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Datum der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 108 TEUR. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann darüber hinaus für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 25 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich deiner jährlichen Verzinsung von 4 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchsten 25 Prozent des durchschnittlichen Inventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Weiterhin erhält die KVG während der Beitrittsphase für die Konzeption der Vermögensanlage, Gründungskosten und Vertrieb der Kapitalanteile eine einmalige Vergütung in Höhe von 6,03 Prozent der Kommanditeinlage zzgl. des von den Anlegern gezahlten Agios (Initialkosten). Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Einlage (Höchstwert). Die KVG kann für den Erwerb von Vermögensgegenständen eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 5 Prozent des Kaufpreises erhalten.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Datenschutz und Datensicherheit vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen verpflichtet sich zur allgemeinen betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Beratung der HTB Fondshaus zur Einhaltung des Datenschutzes und der Datensicherheit gem. BDSG und aller betrieblich relevanten Gesetze zum Datenschutz.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Interne Revision vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen ist für die Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen zuständig.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Geldwäsche und Compliance vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Funktion des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie der Zentralstelle zur Straftatenprävention im Sinne des § 18 Abs. 6 KAGB i.V. m. § 25h KWG.
HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Auslagerungsvertrag vom 30. November 2016	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die Finanzbuchhaltung für die HTB Fondshaus und die von ihr verwalteten Investmentkommanditgesellschaften mit Ausnahme der WIDe Fonds.
Deutsche Fondstreuhand GmbH	Auslagerungsvertrag vom 29. August 2018/10. Juni 2020	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die für die HTB Fondshaus die Bearbeitung von Kundenanfragen, die Führung des Anlageregisters, die Abfrage von Sonderbetriebseinnahmen und - ausgaben, die Durchführung von Gewinnausschüttungen, die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie das Führen von Aufzeichnungen.

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem direkten (Publikums-AIF) und/oder indirekten (über Spezial-AIFs) Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios unter Beachtung der von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen. Anlageziel ist es, aus diesen Beteiligungen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus deren Veräußerung resultieren.

Bis zum Ende des Berichtszeitraumes wurde vom AIF in zwei Spezial-AIFs investiert. Bei diesem Spezial-AIF handelt es sich um die HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Achte KG), Bremen sowie die HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Neunte KG). Die Spezial-AIFs verfolgen in ihrer Anlagestrategie maßgeblich den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Beteiligungen des Immobilienzweitmarktes.

Risikobericht

Sowohl die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG als auch die HTB IP Achte KG und HTB IP Neunte KG haben das Risikomanagement im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übertragen. Somit sind sämtliche von diesen Gesellschaften gegebene Gesellschaftsvermögen in das Risikomanagementsystem der KVG eingebunden. Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, erfassen, messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditäts- und Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

Adressenausfallrisiken

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiken

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Insbesondere durch die erst im Geschäftsjahr 2018 aufgenommene Eigenkapitaleinwerbungs- und Investitionsphase, die externe Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und durch den Verzicht auf Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko als gering einzustufen.

Marktpreisrisiken

Marktrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Das Marktrisiko schließt das Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Mieter-, Mietvertrags- und Leerstandsrisiko. Bei indirekten Anlagen in Immobilieninvestments ergänzen die management-

und gesellschaftsbezogenen Risiken auf Zielfondsebene die Immobilienrisiken. Zum gesellschaftsbezogenen Risiko zählt u. a. das Finanzierungsrisiko (Anschlussfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko). Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen reduziert. Während der Investitionsphase, insbesondere auf Ebene der Spezial-AIFs, besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Beteiligungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement der KVG begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen.

Es besteht das Risiko, dass die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Beispielsweise können Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein. Es besteht das Risiko, dass bei der Wertermittlung bei Ankauf von Immobilienfonds die vorgenannten Faktoren nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Dies würde insgesamt zu geringeren Einnahmen der Gesellschaft aus den Immobilienfonds führen. Generell sind Ausmaß und Folgen des Corona-Virus, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien derzeit noch nicht absehbar.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden. In Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat sich bis zum Ende des Berichtszeitraumes in Höhe von kumuliert 15.000 TEUR an den Spezial-AIF HTB IP Achte KG und HTB IP Neunte KG beteiligt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 war die Gesellschaft, wie nachfolgend dargestellt, an den vorgenannten Spezial-AIFs beteiligt. Die Darstellung wird um die Vorjahreswerte und Veränderungen, im Berichtsjahr ausschließlich Zugänge, ergänzt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung.

Ziefonds	Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
		EUR	EUR	in%	EUR	EUR
HTB IP Achte KG	HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.489.000,00	11.758.524,00
	Vorjahr:	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.049.000,00	10.049.000,00
	Veränderung:		0,00	0,00	440.000,00	1.709.524,00
HTB IP Neunte KG	HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	5.001.000,00	5.000.000,00	99,98	5.069.000,00	5.069.000,00
	Vorjahr:	0,00	0,00		0,00	0,00
	Veränderung:		5.000.000,00	99,98	5.069.000,00	5.069.000,00
			15.000.000,00		15.558.000,00	16.827.524,00
	Vorjahr:		10.000.000,00		10.049.000,00	10.049.000,00
	Veränderung:		5.000.000,00		5.509.000,00	6.778.524,00

Die HTB IP Achte KG und HTB IP Neunte KG sind geschlossene inländische Spezial-AIFs im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaften wurden am 08.08.2018 bzw. am 17.04.2019 gegründet. Die Anlagebedingungen wurden der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angezeigt. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den jeweiligen Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Das Anlageziel und die Anlagepolitik der Spezial-AIFs besteht wesentlich in dem Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds, die nicht unter das KAGB fallen), im Folgenden auch Anlageobjekte oder Zielfonds genannt, auf dem Zweitmarkt und dem Aufbau diversifizierter Beteiligungsportfolios unter Beachtung der Anlagebedingungen.

Von dem zu investierenden Kapital der HTB IP Achte KG und HTB Neunte IP KG werden mindestens 50 Prozent in deutsche Standorte mit Anlageschwerpunkt im Bereich von Gewerbeimmobilien (Hotel, Büro, Handel oder Logistik) angelegt. Die HTB Spezial-AIFs haben sich in ihren eigenen Anlagebedingungen verpflichtet, eine Risikomischung gem. § 262 Abs. 1 KAGB einzuhalten. Im Geschäftsjahr 2020 ist die Investition in einen weiteren Spezial-AIF geplant.

Die Spezial-AIFs haben die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hansetische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Für dieses Vertragsverhältnis erhält die KVG keine Vergütung. Die KVG hat die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Verwahrstelle für die Spezial-AIFs bestellt.

Zum Ende des Berichtsjahres 2019 befanden sich 10.001 Anteile an der HTB IP Achte KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.175,85 EUR (Vorjahr 999,00) sowie 5.001 Anteile an der HTB IP Neunte KG zu einem Nettoinventarwert von je 997,67 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000,00 EUR. Daraus ergibt sich für die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG eine nicht realisierte Wertsteigerung in Höhe von 1.269 TEUR.

3. Vergütungsbericht

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat als KVG entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter (Portfolio- und Risikomanagement), Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil (Portfoliomanagement) und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen (Risikomanagement). Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH fielen im Geschäftsjahr 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.334 TEUR für ihre 16 Mitarbeiter und 3 Geschäftsleiter an, davon betreffen 27 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 402 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

4. Weitere Anlegerinfomationen

Sonstige Angaben		**2019**	**2018**
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	20.971.801,42	2.572.518,79
Wert eines Anteils	EUR	1.001,33	917,12
Umlaufende Anteile	Stück	20.944	2.805
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	in%	16,43	25,75
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	in%	1,73	5,00

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 20.971.801,42 EUR (Vorjahr: 2.572.518,79) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich Verbindlichkeiten. Bei der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert je Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2019 befanden sich 20.944 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.001,33 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert aus. Die Gesamtkostenquote bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Geschäftsjahres 2019 beträgt 16,43 % inklusive Initialkosten und 1,73 % exklusive Initialkosten. Die in der Eigenkapitaleinwerbungsphase einmalig anfallenden Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Bremen, den 31.03.2020

HTB Investors GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, 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 bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 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 den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie

- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,

- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung

des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 16. Juni 2020

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird

Bremen, 31. März 2020

HTB Investors GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan