HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co.KG

Bremen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

			31.12.2020	31.12.2019
			EUR	EUR
Investmentanlagevermögen				
A. Aktiva				
1. Beteiligungen			26.834.507,00	16.827.524,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben			305.406,66	3.857.831,37
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.342.127,39			121.595,65
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00			665.000,00
c) Andere Forderungen	0,00			30.025,00
			1.342.127,39	816.620,65
			28.482.041,05	**21.501.976,02**
B. Passiva				
1. Rückstellungen			24.800,00	25.300,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen			74.681,95	419.770,60
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	4.140,00			18.354,00
b) Andere	0,00			66.750,00
			4.140,00	85.104,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile				

		31.12.2020	31.12.2019
		EUR	EUR
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	948,53		880,76
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	29.613.963,57		19.701.396,66
		29.614.912,10	19.702.277,42
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		-1.236.493,00	1.269.524,00
		28.378.419,10	20.971.801,42
		28.482.041,05	**21.501.976,02**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

		2020	2019
		EUR	EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge		3.213.311,74	292.621,85
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-320.776,00		-153.038,00
b) Verwahrstellenvergütung	-29.610,00		-14.280,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.720,73		-9.130,66
d) Sonstige Aufwendungen	-922.802,81		-1.758.217,89
Summe der Aufwendungen		-1.280.909,54	-1.934.666,55
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.932.402,20	-1.642.044,70
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.932.402,20	-1.642.044,70
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		1.269.524,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.506.017,00		0,00
Summe des nicht realsierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.506.017,00	1.269.524,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-573.614,80	-372.520,70

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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	10.077.661,00	1	05.12.2018
HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	11.851.000,00	11.850.000,00	11.607.846,00	2	19.08.2019/24.03.2020
HTB Zehnte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	5.001.000,00	5.000.000,00	5.149.000,00	1	02.04.2020
	26.853.000,00	26.850.000,00	26.834.507,00	4	

Verwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.932.402,20

Verwendungsrechnung	
	EUR
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-1.932.402,20
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	941,38	20.970.860,04	20.971.801,42
1. Mittelzuflüsse aus Gesellschafterbeitritten	0,00	9.375.960,00	9.375.960,00
2. Zwischenausschüttungen	-40,00	-1.395.687,52	-1.395.727,52
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
nach Verwendungsrechnung	107,77	1.932.294,43	1.932.402,20
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-101,85	-2.505.915,15	-2.506.017,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	907,30	28.377.511,80	28.378.419,10

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2020	1.000,00	20.943.000,00	20.944.000,00
Veränderungen	0,00	9.043.000,00	9.043.000,00
Stand am 31.12.2020	1.000,00	29.986.000,00	29.987.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2020	0,00	734.800,00	734.800,00
Veränderungen	0,00	332.960,00	332.960,00
Stand am 31.12.2020	0,00	1.067.760,00	1.067.760,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2020	0,00	-3.046,67	-3.046,67
Ausschüttungen	-40,00	-1.395.687,52	-1.395.727,52
Stand am 31.12.2020	-40,00	-1.398.734,19	-1.398.774,19
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2020	-119,24	-1.973.356,67	-1.973.475,91
Vorabgewinne	0,00	0,00	0,00
laufendes Ergebnis	107,77	1.932.294,43	1.932.402,20

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Stand am 31.12.2020	-11,47	-41.062,24	-41.073,71
Kapitalanteile am 31.12.2020	948,53	29.613.963,57	29.614.912,10
Stand am 31.12.2019	880,76	19.701.396,66	19.702.277,42
Nicht realisiertes Ergebnis:			
Stand am 01.01.2020	60,62	1.269.463,38	1.269.524,00
Veränderungen	-101,85	-2.505.915,15	-2.506.017,00
Stand am 31.12.2020	-41,23	-1.236.451,77	-1.236.493,00
Kapitalkonten am 31.12.2020	907,30	28.377.511,80	28.378.419,10
Stand am 31.12.2019	941,38	20.970.860,04	20.971.801,42

Wertentwicklung des Investmentvermögens	
Investmentanlagevermögen (Beteiligungen)	
	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2020	15.558.000,00
Zugänge	12.513.000,00
Abgänge	0,00
31.12.2020	28.071.000,00
Zeitwertänderungen	
01.01.2020	1.269.524,00
Erträge aus der Neubewertung	0,00
Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.506.017,00
31.12.2020	-1.236.493,00
Verkehrswerte	
01.01.2020	16.827.524,00
31.12.2020	26.834.507,00

Angaben zum Nettoinventarwert		2020	2019	2018
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	28.378.419,10	20.971.801,42	2.572.518,79
Umlaufende Anteile	Stück	29.987	20.944	2.805
Wert eines Anteils	EUR	946,36	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 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen (umlaufende) Anteile. 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 (bis zu 25 %) 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	**2020**
	EUR
Verwaltungsvergütung	320.776,00
Verwahrstellenvergütung	29.610,00
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes	7.720,73
Treuhandvergütung	24.675,00
Haftungsvergütung	4.935,00
Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	12.340,60
Vergütung für die Konzeption und Marketing der Gesellschaft sowie Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten)	878.252,90
Sonstige Aufwendungen	2.599,31
Summe	1.280.909,54
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	24.675.110,26
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	5,19%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	1,63%

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 332.960 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.

Angaben nach § 134c Abs. 4 AktG

Anforderung	Verweis
Angaben zu den mittel-bis langfristigen Risiken:	Beschreibung der wesentlichen Risiken im Lagebericht und im Verkaufsprospekt der Gesellschaft.
Angaben über die Zusammensetzung des Portfolios:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Angaben über die Portfolioumsätze:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Portfolioumsatzkosten:	Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionskosten berechnet.
Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gesellschaft bei der Anlageentscheidung:	Verkaufsprospekt der Gesellschaft
Einsatz von Stimmrechtsberatern:	Stimmrechtsberater im aktienrechtlichen Sinne sind nicht vorgesehen. Im Weiteren wird auf den Gesellschaftsvertrag sowie den Treuhandvertrag verwiesen.

Handhabung der Wertpapierleihe und zum Umgang mit Interessenkonflikten im Rahmen der Mitwirkung in den Gesellschaften, insbesondere durch Ausübung von Aktionärsrechten:	Es sind keine entsprechenden Wertpapiergeschäfte abgeschlossen worden.

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 23. April 2021

HTB Investors GmbH

Imke Jaenicke

Dr. Peter Lesniczak

Andreas Gollan

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Festellung offengelegt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

Nahezu das komplette Jahr 2020 stand sowohl gesellschaftlich als auch wirtschaftlich im Zeichen der weltweiten Corona-Pandemie. Von Regierungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens durchgeführte Maßnahmen und Restriktionen hatten weitreichende und in jüngerer Vergangenheit nie dagewesene Konsequenzen für das private und öffentliche Leben. Deutschland befindet sich nach einer zehnjährigen Wachstumsphase mittlerweile in einer Rezession, was sich auch am preis- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukt für 2020 mit einem Minus von 5,3 Prozent widerspiegelt. Zum Vergleich: Während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 lag der Wert bei -5,7 Prozent. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren im Jahr 2020 von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr schrumpfte beispielsweise die Wirtschaftsleistung von Handel, Verkehr und Gastgewerbe durch Beherbergungsverbote und harten Einschränkungen in der Gastronomie um 6,3 Prozent. Während die Zahlen für stationären Handel stark fielen, konnte der Onlinehandel infolge des geänderten Einkaufsverhaltens stark zulegen. Der Industriesektor hatte u.a. aufgrund von Auftragseinbußen gar einen konjunkturellen Einbruch von 10,3 Prozent zu verzeichnen. Das Baugewerbe hingegen konnte sich mit einem Plus von 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr als äußerst krisenfest behaupten. Infolge der allgemeinen Unsicherheiten und Beschränkungen gingen die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Jahr 2020 um 6,0 Prozent verglichen mit dem Vorjahr zurück. Der öffentliche Haushalt hingegen steigerte u.a. aufgrund der Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen seine Konsumausgaben im Vorjahresvergleich um 3,4 Prozent. Negative Zahlen beherrschen auch das Bild bei den Bruttoanlageinvestitionen (-3,5 Prozent) und dem Außenhandel, der bei den Exporten Einbußen um 9,9 Prozent und bei den Importen um 8,6 Prozent hinnehmen musste. Unterbrochene Lieferketten und rückläufiger Reiseverkehr waren hier die Hauptgründe. Vor dem Hintergrund des Konjunkturrückgangs fiel der Zuwachs von einem knappen Prozentpunkt in Bezug auf die Arbeitslosenquote vergleichsweise moderat aus. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 5,9 Prozent aller potenziellen Arbeitnehmer/innen arbeitslos. Diese vermeintliche Stabilität ist allerdings vor allem den erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit geschuldet, wodurch viele Unternehmen wirtschaftlich eigentlich notwendige Entlassungen vermeiden und die Beschäftigten halten konnten.

Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank (EZB) bleibt weiterhin expansiv ausgerichtet und sorgt so für sehr günstige Finanzierungskonditionen an den Finanzmärkten. Dies wird sich Analysten zufolge kurz- bis mittelfristig auch nicht ändern, was zur Folge hat, dass sowohl bei privaten als auch institutionellen Investoren das Interesse an Immobilien als Anlageziel hoch bleiben wird, zumal nach wie vor sehr viel Liquidität im Markt vorhanden ist, das nach risikoadjustierten Investmentmöglichkeiten sucht. Auf dem Immobilieninvestmentmarkt werden u.a. folgende Themen in naher Zukunft von entscheidender Bedeutung sein: Weiterer Verlauf der Corona-Pandemie, die Nachhaltigkeit von Immobilieninvestments, die Rückkehr der Beschäftigten an den Arbeitsplatz und die strukturellen Veränderungsprozesse im Einzelhandel.

Büroimmobilien

Das erste und das vierte Quartal 2020 waren hauptsächlich dafür verantwortlich, dass das gesamte Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt trotz widriger Umstände nur um 11 Prozent unterhalb des Vorjahres blieb. Von den insgesamt 81,6 Milliarden Euro entfielen rund 24,5 Milliarden Euro und damit 30 Prozent aller Immobilieninvestments auf den Bürosektor, der sich damit nur knapp dem Wohnsegment (31 Prozent) geschlagen geben musste. Infolge der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie ging die Nachfrage nach Büroflächen zurück und führte auf den Top-5-Bürovermietungsmärkten zu einem Flächenumsatz von 2,16 Millionen Quadratmetern, was einem Minus von rund 36 Prozent zum Vorjahr entspricht. Dies wird Analysten zufolge allerdings nur ein temporärer Effekt sein, da vielerorts Neuanmietungen nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben sind. Aufgrund der Tatsache, dass bereits vor Corona die Leerstandsquoten niedrig und der Nachfrageüberhang hoch waren, konnten die negativen Effekte von der mehr als soliden Basis größtenteils kompensiert werden. Ende 2020 lag die Leerstandsquote der Top-5-Bürovermietungsmärkte bei nur 3,9 Prozent, über alle Standorte hinweg bei einem immer noch moderaten Durchschnitt in Höhe von 4,5 Prozent. Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes blieb das Mietpreisniveau aufgrund der Angebotssituation relativ stabil. Spitzenmieten konnten im Jahresvergleich sogar um rund 2 Prozent zulegen. Mieter sind also auch in Krisenzeiten bereit, für moderne Büroflächen hohe Mieten zu zahlen, wobei allerdings gleichzeitig die Anforderungen an die Qualität der Flächen steigen. Da Repräsentanz nach wie vor eine der wichtigsten Aufgaben für Büros ist, kann davon ausgegangen werden, dass viele Unternehmen auch weiterhin auf 1-A-Lagen setzen und den Druck in dieser Sparte hochhalten werden. Daher werden auch nach Corona und trotz Remote Working Büroimmobilien nach wie vor eine wichtige Rolle spielen. Unternehmen werden jedoch weiterhin dazu übergehen, Büroflächen zu professionalisieren und auf moderne, technologiebasierte und somit flexiblere Büros für hybride Arbeitsmodelle umzustellen. Flex-Office-Betreiber, die ihre Krisenfestigkeit im Jahr 2020 bereits bewiesen haben, bieten auch aus Investorensicht großes Potenzial.

Handelsimmobilien

Neben dem Hotel- und Gaststättengewerbe zählt der Bereich des Einzelhandels unbestritten zu einem der Segmente, die von den in Deutschland durchgeführten Lockdowns und weiteren Beschränkungen im Jahr 2020 am meisten betroffen waren. Konsum- und Umsatzeinbrüche, insbesondere im Frühjahr und im ansonsten umsatzstarken Vorweihnachtsgeschäft, führten trotz diverser staatlicher Hilfspakete zu zahlreichen Betriebsaufgaben und Filialschließungen einiger Großanbieter. Dies betrifft insbesondere den Bereich Non-Food. Ersten Erhebungen zufolge wird der stationäre Handel aller Voraussicht nach für 2020 ein Minus von 2,7 Prozent verbuchen, während der Onlinehandel deutliche Zuwächse verzeichnen kann. Die bereits begonnene Verschiebung der Anteile zulasten des stationären Handels und zugunsten des Onlinehandel wurde durch das geänderte Konsumverhalten massiv beschleunigt. Für den Immobilienmarkt für Handelsimmobilien ist bereits jetzt als Folge der Pandemie festzustellen, dass die Spitzenmieten in den innerstädtischen Top-Lagen und Shopping-Centern zurückgegangen sind. Gleichzeitig führte die verstärkte Risikobetrachtung der Investoren dazu, dass sich Spitzenrenditen für Einkaufszentren für Top-Objekte in A- und B-Standorten im Vergleich zum Vorjahr um 100 Basispunkte erhöht haben. Trotz teils gravierender Auswirkungen der Pandemie ist der deutsche Retail-Investmentmarkt im Jahr 2020 mit insgesamt 12,3 Milliarden Euro lediglich 5 Prozent unter dem Vorjahresniveau geblieben. Für dieses gute Ergebnis sind allerdings keine Einzel-, sondern große Paketverkäufe, die rund 7,5 Milliarden Euro ausmachen, verantwortlich.

Logistikimmobilien

Der Logistiksektor in Deutschland hat seine wachsende Attraktivität und seine systemrelevante Bedeutung für das gesellschaftliche Leben auch oder gerade während der Corona-Pandemie eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Mit einem Flächenumsatz von rund 6,83 Millionen Quadratmetern konnte im Jahr 2020 das Vorjahresniveau auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt quasi gehalten werden. Hiervon entfielen 47 Prozent auf das erste und 53 Prozent auf das zweite Halbjahr 2020. Bei einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 6,11 Millionen Quadratmetern über die letzten zehn Jahre gesehen konnte im Jahr 2020 der Durchschnitt um knapp 12 Prozent übertroffen werden. Im Großen und Ganzen hatte die Logistikbranche mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie bzw. den damit einhergehenden Restriktionen weniger zu kämpfen als andere Wirtschaftssektoren. Gleichwohl gibt es auch hier Unterschiede bei der Beurteilung der Subsegmente. Durch den Rückgang der Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen infolge von Grenzschließungen und unterbrochenen Lieferketten blieben im Frühjahr 2020 Auftragseingänge in der Industrie teilweise aus, was sich wiederum im Flächenumsatz der zweiten Jahreshälfte bemerkbar machte. Nach der ersten Lockdownphase erholte sich das Auftragsvolumen wieder etwas. E-Commerce und Lebensmittelindustrie bzw. -handel gehörten zu den Gewinnern der Auswirkungen, da einerseits durch die pandemiebedingten Veränderungen der Einkaufsgewohnheiten der privaten Haushalte und andererseits durch die Sicherstellung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs Wachstumsimpulse gesetzt werden konnten. Lag der Anteil des Onlinehandels in den letzten fünf Jahren bei durchschnittlich 13 Prozent am gesamten Flächenumsatz, erhöhte sich der Anteil in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf über 23 Prozent. Dem Bundesverband Paket und Expresslogistik e.V. zufolge haben sich sowohl Sendungsvolumina als auch Umsatz in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Auf der Investmentseite wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 7,9 Milliarden Euro umgesetzt, hiervon allein 4 Milliarden im zweiten Halbjahr 2020. Flächenmangel in den A- und B-Standorten bleibt ein großes Problem und der Wettbewerb um entsprechende Grundstücke wird sich daher weiter verschärfen.

Hotelimmobilien

Bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie war das Segment der Hotelimmobilien jahrelang von Wachstumsraten, erhöhter Profitabilität und damit einhergehend auch von steigendem Interesse auf der Investorenseite geprägt. Infolge der im Frühjahr 2020 erstmals durchgeführten Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung, u.a. Lockdown, Reisebeschränkungen, Beherbergungsverbote und Quarantänemaßnahmen, wurde dieser Aufwärtstrend vorerst gestoppt. Schlechte Auslastungsquoten drückten so stark auf die Betriebsergebnisse einiger Betreiber, dass diese nur mithilfe staatlicher Hilfsprogramme und Stundungsvereinbarungen mit den Investoren sich weiterhin auf dem Markt halten konnten. Im Jahr 2020 fiel die Hotelauslastung auf bis zu 32 Prozent, was einem Rückgang um 40 Prozent Punkte im Vergleich zu 2019 entspricht. Aktuellen Erhebungen zufolge lag die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2020 bei 302,3 Millionen, was einem Minus um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahr (rund 494 Millionen) entspricht. Nationale Übernachtungen, die nach wie vor den überwiegenden Teil der gesamten Übernachtungen ausmachen, gingen um 33 Prozent zurück, internationale Übernachtungen gar um 64 Prozent. Diese Zahlen spiegeln sich auch im Investmentergebnis wider: Während im Vorjahr noch rund 5 Milliarden Euro investiert wurde, betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 nur noch 2,2 Milliarden Euro (minus 57 Prozent gegenüber 2019), was gleichbedeutend mit dem schwächsten Ergebnis seit sieben Jahren ist. Hiervon wurde rund die Hälfte im ersten Quartal, das noch weitgehend frei von coronabedingten Einschränkungen war, generiert. Hotelinvestoren neigten angesichts der ungewissen Situation zu Zurückhaltung. Bei den stattgefundenen Transaktionen bestätigte sich der Trend der letzten Jahre, dass immer mehr inländische Investoren agieren. Der Anteil der ausländischen Anleger sank mit einem Anteil von 44 Prozent auf den niedrigsten Wert seit einer guten Dekade. Generell bleibt CBRE zufolge das Vertrauen in den deutschen Hotelinvestmentmarkt hoch. Aufgrund des sehr hohen Anteils an Inlandsreisen verspricht man sich nach der Pandemie für den deutschen Markt eine zügige Erholung, während es länderübergreifend noch länger dauern könnte.

Pflegeimmobilien

Die strukturelle Veränderung in der alternden Gesellschaft Deutschlands schreitet weiter voran. Im „RWI Pflegeheim Rating Report 2020“ lag die mittelfristige Prognose für die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen im Jahr 2030 bei rund 4,4 Millionen. Aktuellen Daten aus der Pflegestatistik zufolge waren in Deutschland jedoch bereits im Jahr 2019 ca. 4,1 Millionen Personen pflegebedürftig. Unter Berücksichtigung der Wachstumsraten der letzten Jahre werden diese Prognosewerte daher vermutlich wesentlich eher erreicht werden. Der Markt für Gesundheits- und Sozialimmobilien ist in Deutschland ein solider Wachstumsmarkt, was u.a. auch auf die wirtschaftlich stabile Lage der meisten Betreiber, hohen Auslastungsquoten und den auch in Corona-Zeiten fast nicht vorhandenen Mietausfällen zurückzuführen ist. Das macht dieses Immobiliensegment sowohl für private als auch institutionelle Investoren interessant. Mit einer Steigerung von rund 61 Prozent im Vergleich zum Vorjahr betrug das Investitionsvolumen im Jahr 2020 rund 3,38 Milliarden Euro, wovon ca. 1,4 Milliarden Euro einem besonders starken vierten Quartal zuzurechnen sind. Mit diesem Rekordergebnis hat der Gesundheitsimmobilienmarkt 2020 die bisherigen Top-Jahre 2016 und 2018 noch einmal deutlich übertroffen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen lag bei 4,3 Prozent. Auch wenn ca. 20 Prozent (Vorjahr: 15 Prozent) des Investitionsvolumens auf Projektentwicklungen entfielen, hinken die Neubauaktivitäten im Pflegeheimsegment weiterhin dem gesellschaftlichen Bedarf hinterher. Hierfür sind die niedrigen Kapitalwerte von Pflegeheimen ursächlich, die es Projektentwicklern erschweren, geeignete Grundstücke für Pflegeheime zu erwerben und diese dann rentabel zu projektieren. Somit wird das Investitionsvolumen angesichts der großen Investorennachfrage lediglich durch das Produktangebot begrenzt

Wohnimmobilien

Das Wohnsegment zählt unbestritten zu den Gewinnern der Corona-Pandemie, die dem ohnehin schon starken Investmentmarkt in dieser Sparte im Jahr 2020 noch weiteren Auftrieb bescherte. Mit rund 20,8 Milliarden Euro konnte ein Transaktionsvolumen erreicht werden, das historisch nur im Boom-Jahr 2015 übertroffen werden konnte. Im Vorjahresvergleich entspricht dieser Wert einem Plus von 7 Prozent, auf den langjährigen Durchschnittswert gesehen circa 36 Prozent. Insgesamt wurde in 2020 rund ein Drittel des in deutsche Immobilien investierten Kapitals in der Wohnsparte ausgegeben. Analysten sehen u.a. in konstanten Cashflows, geringen Mietausfallquoten und negativen Zinsen bei Staatsanleihen Gründe dafür, dass auch institutionelle Investoren mit langfristiger Anlagestrategie vermehrt in diesem Segment investieren. So fanden im Jahr 2020 einige große Portfoliotransaktionen statt. Rund zwei Drittel aller Wohninvestments lagen in einer Größenklasse von über jeweils über 100 Millionen Euro. Dreiviertel aller Investitionen wurden in Bestandsportfolios und Projektentwicklungen getätigt. Gerade letztgenannte Sparte steht im Fokus von Investoren, da für diese keine Mietpreisbremse gilt. Immer mehr Menschen treffen bewusst die Entscheidung, aus den Metropolen hinaus in die Speckgürtel und umliegenden Verflechtungsregionen zu leben. Neben Gründen der Erschwinglichkeit sprechen u.a. eine verbesserte Infrastruktur in die Metropolen hinein, eine gute Nahversorgung, landschaftliche Attraktivität und die steigende Akzeptanz des mobilen Arbeitens für die enorme Aufwertung der früheren Randgebiete. Aus Investorensicht wird ein verlangsamtes Mietwachstum im Bestand der großen Städte und die damit verbundene Expansion in den weiteren Metropolraum langfristig eine höhere Rendite versprechen.

(Quellen: BNP Paribas Marktberichte Q4 2020, CBRE Real Estate Outlook Deutschland 2021, JLL Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2020, Statistisches Bundesamt, Statista, BNP Paribas Wohn-Investmentmarkt Q4 2020, CBRE Real Estate Outlook Deutschland 2021)

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat ihren wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im September 2018 aufgenommen. Die Kapitaleinwerbungsphase konnte Ende April 2020 mit einem eingeworbenen Kapital in Höhe von nominal TEUR 29.985 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurden zudem weitere Anteile an Spezial-AIFs in Höhe von gesamt nominal 11.850 TEUR erworben. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 sowie die Investitionsphase der Spezial-AIF wurden geprägt durch Corona-bedingte Effekte, die auf Ebene der Spezial-AIF zu geringeren Einnahmen der Zielfonds insbesondere in den Bereichen Hotel und Einkaufszentren führten und entsprechende Bewertungsunsicherheiten beim Ankauf in diesen Segmenten mitbrachten. Dies führte auch zu entsprechenden Aufwendungen aus der Neubewertung, wodurch das nicht realisierte Ergebnis sowie der Wert des Beteiligungsportfolios negativ beeinflusst wurden. Es konnten jedoch in anderen Immobiliensegmenten weiterhin Einnahmen generiert und auch unrealisierte Wertsteigerungen einzelner Zielfonds der S-AIF zum Jahresschluss festgestellt werden. Zudem wurde die Liquiditätssituation von zwei Spezial-AIF durch eine gewinnbringende Veräußerung einer Immobilie innerhalb eines Zielfonds bzw. einem erfolgreichen Verkauf eines Anteils zusätzlich gestärkt. Insgesamt konnten neben der Vorabverzinsung für das Jahr 2019 auch 4,0 Prozent bezogen auf das Nominalkapital an die Anleger der HTB Immo 10 KG ausgekehrt werden. Dies übersteigt die prospektierte Auszahlung in Höhe von 3,0 Prozent bezogen auf das Nominalkapital. Damit bewertet die Geschäftsführung den Verlauf des Jahres 2020 insgesamt als sehr zufriedenstellend.

Hinsichtlich der getätigten Investitionen wird auf Abschnitt 5 des Lageberichtes verwiesen. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2020	2019
	TEUR	TEUR
Erträge	3.213	293

Ertragslage	2020	2019
Aufwendungen	-1.281	-1.935
Ordentlicher Nettoertrag	1.932	-1.642
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.932	-1.642
Zeitwertänderung	-2.506	1.270
Ergebnis des Geschäftsjahres	**-574**	**-372**

Die Erträge des Geschäftsjahres beinhalten Auszahlungen/Gewinnansprüche aus den Spezial-AIFs HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und HTB Zehnte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 beinhalten einmalige Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionskosten) in Höhe von TEUR 878 (68,56 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 TEUR 380 sowie Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der betrieblichen Steuererklärungen in Höhe von TEUR 20.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2020.

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	TEUR	TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	285	-1.482
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-12.513	-14.009
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	8.675	18.302
Zahlungswirksame Veränderungen	-3.552	2.811
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.858	1.046
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	305	3.858

Ausgehend von dem positiven realisierten Ergebnis der Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.932 ergab sich aufgrund von noch nicht zahlungswirksamen Vorgängen ein positiver Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 285. Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen für Investition (Beteiligungsankäufe) in Höhe von TEUR 12.513. Der positive Cash flow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen inkl. Agio (TEUR 10.071) sowie Auszahlungen an die Anteilseigner (TEUR 1.396).

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage		2020		2019
			TEUR	%
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte	26.835	94,2	16.828	78,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.648	5,8	4.674	21,7
Bilanzsumme	**28.482**	**100,0**	**21.502**	**100,0**
Passiva				

Vermögenslage		2020		2019
Kurzfristige Verbindlichkeiten	104	0,4	530	2,5
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	29.615	104,0	19.702	91,6
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	-1.236	-4,3	1.270	5,9
Bilanzsumme	**28.482**	**100,0**	**21.502**	**100,0**

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten das Beteiligungsportfolio. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Anhang sowie weiterer Angaben auf Kapitel 5 (Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand- und -struktur) dieses Lageberichtes verwiesen. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel in Höhe von TEUR 306 sowie Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in der Höhe von TEUR 1.342 erfasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen neben den Rückstellungen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

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 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
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.

3. 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 drei 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, die HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Neunte KG) sowie die HTB Zehnte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Zehnte KG), Bremen. Die Spezial-AIFs verfolgen in ihrer Anlagestrategie maßgeblich den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Beteiligungen des Immobilienzweitmarktes.

4. Risikobericht

Sowohl die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG als auch die HTB IP Achte, KG. HTB IP Neunte KG und HTB IP Zehnte 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.

5. 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 26.850 TEUR an den Spezial-AIF HTB IP Achte KG, HTB IP Neunte KG und HTB IP Zehnte KG beteiligt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 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.

Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
	EUR	EUR	in %	EUR	EUR
HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) GmbH & Co. KG	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.500.000,00	10.077.661,00
(HTB IP Achte KG)					
Vorjahr:	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.489.000,00	11.758.524,00
Veränderung:				11.000,00	-1.680.863,00
HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) GmbH & Co. KG	11.851.000,00	11.850.000,00	99,99	12.422.000,00	11.607.846,00
(HTB IP Neunte KG)					
Vorjahr:	5.001.000,00	5.000.000,00		5.069.000,00	5.069.000,00
Veränderung:	6.850.000,00	6.850.000,00	99,98	7.353.000,00	6.538.846,00
HTB Zehnte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) GmbH & Co. KG	5.001.000,00	5.000.000,00	99,98	5.149.000,00	5.149.000,00
(HTB IP Zehnte KG)					
Vorjahr:	0	0		0	0
Veränderung:		5.000.000,00		5.149.000,00	5.149.000,00
		26.850.000,00		**28.071.000,00**	**26.834.507,00**
Vorjahr:		15.000.000,00		15.558.000,00	16.827.524,00
Veränderung:		11.850.000,00		12.513.000,00	10.006.983,00

Die HTB IP Achte KG, HTB IP Neunte KG und HTB IP Zehnte KG sind geschlossene inländische Spezial-AIFs im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaften wurden am 08.08.2018, am 17.04.2019 bzw. am 03.03.2020 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.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Investition in einen weiteren Spezial AIF, die HTB IP Zehnte KG. Von dem zu investierenden Kapital der HTB IP Zehnte KG werden mindestens 90 % in Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds), die in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel und Logistik mit Standorten in den alten Bundesländern oder Berlin und einer Mietfläche von mehr 800 m² investiert sind, angelegt. Das investierte Kapital wird nicht direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investiert.

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 2020 befanden sich folgende Anteile der Spezial-AIF im Umlauf:

Gesellschaft	**Anzahl Anteile**	**Nettoinventarwert je Anteil**
	EUR	**EUR**
HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	10.001	1.007,77
(HTB IP Achte KG)		
Vorjahr:	*10.001*	*1.175,85*
Veränderung:	*0*	*-168,08*
HTB Neunte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	11.851	979,57
(HTB IP Neunte KG)		
Vorjahr:	*5.001*	*997,67*
Veränderung:	*6.850*	*-18,10*
HTB Zehnte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	5.001	1.000,00
(HTB IP Zehnte KG)		
Vorjahr:	-	-
Veränderung:	-	-

6. 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 2020 Gesamtvergütungen in Höhe von 953 TEUR für ihre 16 Mitarbeiter (einschließlich geringfügig Beschäftigte) und 3 Geschäftsleiter an, davon betreffen 9 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 332 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.

7. Weitere Anlegerinformationen

		2020	**2019**
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	28.378.419,10	20.971.801,42
Wert eines Anteils	EUR	946,36	1.001,33
Umlaufende Anteile	Stück	29.987	20.944
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	in %	5,19	16,43
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	in %	1,63	1,73

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) 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. 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 durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. 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 23. April 2021

HTB Investors GmbH

Imke Jaenicke

Dr. Peter Lesniczak

Andreas Gollan

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird

Bremen, 23. April 2021

HTB Investors GmbH

Andreas Gollan

Imke Jaenicke

Dr. Peter Lesniczak

Bestätigungsvermerk

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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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. 3 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 unddes 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 2020 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 29. Juni 2021

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer