HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Beteiligungen		29.167.952,10	13.500.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		5.846.309,97	1.747.563,61
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	265.909,35		0,00
b) Andere Forderungen	4.188.000,00		136.000,00
c) Andere Forderungen	130.775,00		6.090,24
		4.584.684,35	142.090,24
		39.598.946,42	15.389.653,85
B. Passiva			
1. Rückstellungen		25.124,00	20.200,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	9.350.000,00		8.000.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.113.358,08		212.342,55
		10.463.358,08	8.212.342,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	30.716,00		10.408,22
b) Andere	10.500,00		21.100,00
		41.216,00	31.508,22
4. Eigenkapital			

		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	459,76		459,76
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	28.250.836,48		7.125.143,32
		28.251.296,24	7.125.603,08
b) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		817.952,10	0,00
		29.069.248,34	7.125.603,08
		39.598.946,42	15.389.653,85

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

		2021 EUR	2020 EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge		371.183,25	145,50
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-235.267,00		-81.000,00
b) Verwahrstellenvergütung	-21.717,00		-11.516,13
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.432,51		-7.640,00
d) Sonstige Aufwendungen	-2.019.950,13		-727.545,80
Summe der Aufwendungen		-2.284.366,64	-827.701,93
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.913.183,39	-827.556,43
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.913.183,39	-827.556,43
5. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung		817.952,10	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		817.952,10	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.095.231,29	-827.556,43

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 28605 HB beim Amtsgericht Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr. Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern betragen 4.319 TEUR (Vorjahr: 142 TEUR) und betreffen eingeforderte ausstehende Einlagen inklusive Agio.

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 abzüglich Verlustvortrag sowie 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 EUR	Höhe der Beteiligung (Nominalkapital) EUR	Wert der Beteiligung EUR	Ankäufe Anzahl	Erwerbszeitpunkt
HTB Elfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	22.351.000,00	22.350.000,00	23.041.629,04	2	28.07.2020/25.08.2021
HTB Zwölfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	6.001.000,00	6.000.000,00	6.126.323,06	2	28.07.2020/17.08.2021
	28.352.000,00	28.350.000,00	29.167.952,10	4	

Verwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.913.183,39
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.913.183,39
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin EUR	Kommanditisten EUR	Gesamt EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	459,76	7.125.143,32	7.125.603,08

Entwicklungsrechnung	Komplementärin EUR	Kommanditisten EUR	Gesamt EUR
1. Mittelzuflüsse aus Gesellschafterbeitritten	0,00	23.080.990,00	23.080.990,00
2. Zwischenentnahmen	0,00	-42.113,45	-42.113,45
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00	-1.913.183,39	-1.913.183,39
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	27,27	817.924,83	817.952,10
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	487,03	29.068.761,31	29.069.248,34

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin EUR	Kommanditisten EUR	Gesamt EUR
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2021	1.000,00	7.669.000,00	7.670.000,00
Zugang	0,00	22.360.000,00	22.360.000,00
Abgang	0,00	-30.000,00	-30.000,00
Stand am 31.12.2021	1.000,00	29.999.000,00	30.000.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2021	0,00	284.240,00	284.240,00
Zugang	0,00	752.490,00	752.490,00
Abgang	0,00	-1.500,00	-1.500,00
Stand am 31.12.2021	0,00	1.035.230,00	1.035.230,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2021	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungen	0,00	-42.113,45	-42.113,45
Stand am 31.12.2021	0,00	-42.113,45	-42.113,45
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2021	-540,24	-828.096,68	-828.636,92
Vorabgewinne	0,00	283.158,05	283.158,05
laufendes Ergebnis *)	0,00	-2.196.341,44	-2.196.341,44
Stand am 31.12.2021	-540,24	-2.741.280,07	-2.741.820,31
Kapitalanteile am 31.12.2021	459,76	28.250.836,48	28.251.296,24
Stand am 31.12.2020	459,76	7.125.143,32	7.125.603,08

*) Das hier dargestellte laufende Ergebnis beinhaltet das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von ./. 1.913.183,39 EUR inklusive des Vorabgewinns von 283.158,05 EUR.

Wertentwicklung des Investmentvermögens Investmentanlagevermögen (Beteiligungen)	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2021	13.500.000,00
Zugänge	14.850.000,00
Abgänge	0,00
31.12.2021	28.350.000,00
Zeitwertänderungen	
01.01.2021	0,00
Erträge aus der Neubewertung	817.952,10
Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00
31.12.2021	817.952,10
Verkehrswerte	
01.01.2021	13.500.000,00
31.12.2021	29.167.952,10

Angaben zum Nettoinventarwert		2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	29.069.248,34	7.125.603,08
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	7.670
Wert eines Anteils	EUR	968,97	929,02

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen (umlaufenden) Anteile. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

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 Prozent übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	2021 EUR
Verwaltungsvergütung	235.267,00
Verwahrstellenvergütung	21.717,00
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes	7.432,51
Treuhandvergütung	18.097,00
Haftungsvergütung	3.619,00
Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	13.269,00
Vergütung für Konzeption und sowie Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten)	1.981.140,00
Sonstige Aufwendungen	3.825,13

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	2021 EUR
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft	2.284.366,64
Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaften	51.242,17
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft und Portfoliogesellschaften	2.335.608,81
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	18.097.425,71
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	12,91%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	1,96%

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 752.490 EUR 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
Angaben über die Zusammensetzung des Portfolios:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Angaben über die Portfolioumsätze:	Darstellung im Anhang und Lagebericht
Portfolioumsatzkosten:	Im Berichtsjahr wurden auf Ebene des P-AIFs keine Transaktionskosten berechnet.
Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gesellschaft bei der Anlageentscheidung:	Verkaufsprospekt der Gesellschaft
Einsatz von Stimmrechtsberatern:	Die Ausübung der Stimmrechte obliegt allein den Gesellschaftern.
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 25.000,00 EUR.

Organe der Gesellschaft

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

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin sind:

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement,

Frau Imke Jaenicke, Portfoliomanagerin,

Herr Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement.

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

Angaben gemäß Art. 7 EU Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Bremen, den 8. April 2022

HTB Investors GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 31.08.2022 festgestellt und genehmigt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die HTB 11. 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 07. August 2019 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 13. August 2019 unter HRA 28605 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 11. März 2020. Die Laufzeit der Gesellschaft gilt bis zum 31. Dezember 2031. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 09. März 2020 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 08. April 2020 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. März 2020 die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Das weltweite Pandemie-Geschehen hatte Deutschland auch im Jahr 2021 fest im Griff. Trotz der Widrigkeiten infolge von Lockdowns, Beschränkungen sowie Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem drastischen Einbruch des Vorjahres, in dem erstmals seit 2009 kein Wachstum, sondern ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um rund 4,6 Prozent zu verzeichnen war, etwas erholen. Laut ersten amtlichen Schätzungen des Statistischen Bundesamts ist das BIP um 2,7 Prozent gewachsen. Gleichwohl fiel die Steigerung niedriger aus, als ursprünglich von der Bundesregierung und Ökonomen prognostiziert. Diese nahmen ein Wachstum zwischen 3,5 Prozent und 4,0 Prozent an. Der Grund dieser Abweichung liegt in u. a. in einem äußerst schwachen vierten Quartal 2021, in dem die Wirtschaftsleistung gegenüber dem dritten Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,7 Prozent gesunken ist. Die vierte Corona-Welle mit erheblichen Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehenes war dafür verantwortlich und belastete u.a. den Einzelhandel und das Gastgewerbe. Insgesamt gesehen konnten sich fast alle Wirtschaftsbereiche im Jahresverlauf 2021 gegenüber dem Krisenjahr 2020 zumindest temporär erholen. Das verarbeitende Gewerbe steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 4,4 Prozent, während büroaffine Dienstleistungsbereiche (z. B. Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros) um 5,4 Prozent zulegen konnten. Der vom Statistischen Bundesamt zusammengefasste Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ verzeichnete immerhin noch eine positive Veränderung von 3,0 Prozent gegenüber dem Jahr 2020. Dadurch, dass das Baugewerbe nahezu schadlos durch das erste Pandemiejahr gekommen war, blieb es im Jahr 2021 mit einem leichten Rückgang von 0,4 Prozent nahezu auf dem 2020er Level. Vergleicht man einzelne Wertschöpfungsdaten des Jahres 2021 mit dem Vorkrisenniveau 2019, fällt auf, dass insbesondere die sonstigen Dienstleister, zu denen u. a. Sport, Kultur und Unterhaltung sowie die Kreativwirtschaft gezählt werden, knapp 10 Prozent unterhalb der damaligen Werte liegen und damit sehr stark von der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen betroffen sind. Positiv festzuhalten ist, dass der Einzelhandel ersten Schätzungen zufolge im Jahr 2021 einen neuen Rekordumsatz einfahren konnte und sich die Lage in der Industrie, die insbesondere in der ersten Jahreshälfte durch Lieferengpässe bei Vorleistungsgütern und Rohstoffen gebremst worden war, zum Ende des Jahres hin stabilisieren konnte.

Erbracht wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von durchschnittlich knapp 45 Mio. Erwerbstätigen. Bezogen auf die potenziellen Arbeitnehmer/innen entspricht dies einer Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent. Wenngleich dies ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (5,9 Prozent) ist, wurde festgestellt, dass viele Erwerbstätige teils pandemiebedingt in anderen Wirtschaftsbereichen als zuvor arbeiteten. So erzielten die Sparten „Öffentliche Dienstleistung“, „Erziehung“, „Information“ oder „Kommunikation“ sowie das Baugewerbe Beschäftigungsgewinne zwischen 1,2 Prozent und 2,4 Prozent zulasten von „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (-1,8 Prozent). Nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr blieben die preisbereinigten privaten Konsumausgaben, während der öffentliche

Haushalt im Jahr 2021 ca. 3,4 Prozent mehr Konsumausgaben hatte. Die Gelder wurden u. a. für die Beschaffung von Antigen-Schnelltests, Corona-Impfstoffen und den Betrieb von Test- und Impfzentren verwendet. Beim Blick auf die Verbraucherpreise, die im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, fällt auf, dass insbesondere die hohen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte 2021 bedingt durch teilweise rasant steigende Energiepreise sowie Lieferengpässe hierfür ursächlich sind. Experten erwarten für das Jahr 2022, insbesondere ab dem zweiten Quartal, in Abhängigkeit eines Post-Covid-Szenarios weiteres Wirtschaftswachstum durch Auf- und Nachholeffekte.

Büroimmobilien

Immobilien standen auch im Jahr 2021 als Investitionsmöglichkeit hoch im Kurs. Investoren sorgten insgesamt gar für einen neuen Rekordwert. Kapital in Höhe von rund 111 Mrd. EUR und damit ca. 36 Prozent mehr als im Vorjahr wurde in Immobilien investiert. Hierzu trug mit der Bürosektor prozentual gesehen etwa ein Viertel bei und blieb mit einem Transaktionsvolumen von knapp 28 Mrd. EUR nach der Wohnsparte das zweitwichtigste Segment. Insbesondere aufgrund eines starken zweiten Halbjahres inklusive des traditionellen Jahresendgeschäfts verzeichneten alle großen Bürostandorte Flächenumsatzsteigerungen in zweistelliger Prozenthöhe gegenüber dem Vorjahr. Die Top-5-Vermietungsmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) übertrafen mit einem Flächenumsatz von ca. 2,6 Mio. m^2 den Vorjahreswert um 21 Prozent. Erweitert man die Top-5 um Essen, Köln und Leipzig, beträgt der Zuwachs sogar knapp 27 Prozent. Was die Größenklassen der Büroimmobilien angeht, konnten Erhebungen zufolge im Jahr 2021 insbesondere in den mittleren Teilsegmenten (1.000-5.000 m^2) Zuwächse erzielt werden. Ende des Jahres 2021 lag die Leerstandsquote in den acht bedeutenden Bürostandorten bei 5,2 Prozent bzw. 5,1 Mio. m^2 , was einem Anstieg von 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr (4,5 Prozent bzw. 4,3 Mio. m^2) entspricht und Experten zufolge angesichts der anhaltend hohen Bautätigkeit und der über weite Strecken des Jahres verhaltenen Büroflächenumsätze nachvollziehbar ist. Spitzenmieten entwickelten sich im Jahr 2021 auf stabilem Niveau mit steigender Tendenz. Die Städte Frankfurt, München und Berlin nahmen diesbezüglich wie schon im Vorjahr die vorderen Plätze ein. Nach der Einschätzung von Marktexperten wird diese Entwicklung infolge von steigenden Baukosten und höheren Anforderungen der Nutzer hinsichtlich der Qualität der Büros auch zukünftig anhalten. In den kommenden zwei Jahren kalkulieren Projektentwickler deutschlandweit mit neugebauten bzw. kernsanierten Büroflächen mit einem Volumen von rund 7,0 Mio. m^2 , davon 2,0 Mio. m^2 bereits im Jahr 2022. Die nach wie vor hohe Nachfrage wird von einer Studie, die CBRE Research im Sommer 2021 hinsichtlich der zukünftig geplanten Büronutzung durchgeführt hat, untermauert. Demnach gehen knapp 80 Prozent der befragten Unternehmen davon aus, dass mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Büro stattfinden wird. Bereits jetzt befassen sich viele Post-Pandemie-Szenarien mit neuen bzw. angepassten Formaten. Hybride Arbeitsplatzgestaltung, Coworking, Digitalisierung sowie modern, flexibel und nachhaltig ausgestattete Büroflächen sind nur einige Schlagworte, die weiter an Bedeutung gewinnen werden. Gleichwohl können negative Folgen für den Büroimmobilienmarkt infolge einer vermehrten Nutzung von Home-Office und aufgrund von steigender Arbeitslosigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Handelsimmobilien

Die nach wie vor andauernde Corona-Pandemie mit den durchgeführten Maßnahmen, Beschränkungen und Auswirkungen auf das Arbeits- und Privatleben machte auch im Jahr 2021 dem deutschen Einzelhandelsmarkt schwer zu schaffen. Insbesondere im sogenannten Non-Food-Bereich (z. B. Mode, Textilien, Schuhe, Elektrowaren) war und ist die Lage vieler Einzelhändler aufgrund des dynamischen Pandemieverlaufs angespannt.

Der stationäre Handel musste nach Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) trotz einer temporären Erholung in den Sommermonaten teilweise drastische Umsatzeinbußen hinnehmen, die rund 30 Prozent unter den Umsätzen des Vorkrisenjahres 2019 lagen. Neben dem deutschlandweiten Lockdown Anfang des Jahres 2021 waren vor allem die Einführung der 2G-Regelung inmitten des ansonsten umsatzstarken Weihnachtsgeschäftes und Lieferengpässe hierfür ursächlich. Insgesamt wurde im Jahr 2021 im Einzelhandel nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes jedoch ein neuer Rekordumsatz erwirtschaftet. Demzufolge erzielte der Einzelhandel rund 3 Prozent mehr Umsatz als im bislang umsatzstärksten Jahr 2020. Dies ist insbesondere den Zuwachsraten des Online-Handels zu verdanken. Die o. g. Entwicklungen spiegeln sich auch im Retail-Investmentmarkt wider, der ebenfalls ein uneinheitliches Bild ergibt. Rund 8,7 Mrd. EUR wurden Analysten zufolge im Jahr 2021 in Einzelhandelsobjekte investiert. Im Vergleich zum Vorjahr (12,3 Mrd. EUR) entspricht dies erheblichen Einbußen. Auffällig ist, dass das gesunkene Investmentvolumen vor allem auf einen Rückgang von Portfolio-Deals zurückzuführen ist. Der hohe Vorjahreswert des gesamten Transaktionsvolumens kam insbesondere durch einige Unternehmensübernahmen und Beteiligungen zustande. Einzeldeals konnten im Jahr 2021 mit einem Volumen von ca. 4,9 Mrd. EUR das Vorjahresniveau ungefähr halten. Rund 70 Prozent des Kapitals, das 2021 in einzelhandelsgenutzte Immobilien investiert wurde, floss in Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, die allesamt aufgrund ihrer systemrelevanten Stellung für Investoren attraktiv sind. Andere Teilsegmente, wie z. B. Shoppingcenter, Kauf- und Warenhäuser wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum weniger nachgefragt.

Logistikimmobilien

Einmal mehr bewies der deutsche Logistiksektor seine steigende Bedeutung für die Wirtschaft und das gesellschaftliche Leben. Mit einem Lager- und Logistikflächenumsatz von rund 9,1 Mio. m^2 wurde im Jahr 2021 ein Level erreicht, das nicht nur das Vorjahresergebnis um 34 Prozent und das bisherige Rekordjahr 2018 um 24 Prozent übertraf, sondern darüber hinaus auch noch 42 Prozent oberhalb des Zehnjahresdurchschnitts von rund 6,5 Mio. m^2 lag. Dieser Rekordumsatz lässt sich insbesondere durch den weiterhin im Wachstum befindlichen Onlinehandel begründen. Darüber hinaus spielten auch Umstrukturierungsprozesse in der Industrie, die Ausweitung von Neubauaktivitäten sowie die Neuorganisation von Lieferketten Experten zufolge eine entscheidende Rolle. Außerordentliche Ereignisse wie die nach wie vor andauernde Corona-Pandemie oder die Blockade im Suezkanal ab März 2021 zeigten die Notwendigkeit dieser Neuorganisation. Erheblich längere Lieferzeiten im Konsumgüterbereich sowie Störungen des insbesondere in der industriellen Produktion vorherrschenden Just-in-Time-Fertigung führen einerseits zu einem zusätzlichen Bedarf an Logistik- und Lagerflächen und andererseits zu einer teilweisen Verlagerung der Produktion näher an den heimischen Absatzmarkt. Im Zuge dieser Entwicklungen lag im Jahr 2021 folgerichtig ersten Erhebungen zufolge auch das Investmentvolumen auf einem Rekordhoch. Mit rund 10,2 Mrd. EUR und einem Anteil von ca. 9,3 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerflächen, so dass der Logistiksektor nach Büro und Wohnen die drittwichtigste Sparte wurde. Beim Blick auf die wesentlichen Logistik-Standorte Deutschlands wird deutlich, dass sich das im Jahr 2021 erwirtschaftete Wachstumsplus breit verteilt. Alle bedeutenden Logistikteilmärkte wie z. B. Berlin, Stuttgart, Köln oder Hamburg konnten ihre Umsätze steigern. Düsseldorf und Frankfurt verdoppelten sogar jeweils ihre Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr. Das Ruhrgebiet erzielte das zweitbeste Resultat aller Zeiten. Insgesamt könnte das Wachstum des Logistikbereichs sogar noch höher sein, wurde und wird aber Experten zufolge durch die Angebotssituation limitiert. Im Laufe des Jahres 2021 konnte die hohe Nachfrage nach Logistikflächen nur teilweise durch Neubauten kompensiert werden. Dadurch, dass insbesondere innerstädtische Gebiete stark umkämpft sind, werden Standorte in Randgebieten und außerhalb der großen Logistikregionen zunehmend attraktiv. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie die Nachfrageseite mit den steigenden Kaufpreisen für Bestandsimmobilien einerseits und dem Mangel an Gewerbebauland sowie den höheren Baukosten und Grundstückspreisen andererseits umgeht.

Hotelimmobilien

Bekanntermaßen gehörte das Hotelimmobiliensegment, das jahrelang insbesondere durch den Boom an Städtereisen und einem hohen Anteil an Geschäftsreisen ein stetiges Wachstum zu verzeichnen hatte, bereits im Jahr 2020 zu den am stärksten von der Corona-Pandemie beeinträchtigten Branchen. Auch im Jahr 2021 kam der deutsche Hotelmarkt infolge der verhängten Lockdowns, Ausgangssperren und Kontaktbeschränkungen zeitweise fast zum Erliegen. In den Monaten Januar bis April 2021 lag die Anzahl der Übernachtungen in deutschen Beherbergungsstätten jeweils im einstelligen Millionenbereich. Erst durch die infolge des geringeren Infektionsgeschehens bei gleichzeitig steigenden Impfquoten ermöglichten Lockerungen im Sommer 2021 konnte der Hotelmarkt spürbar aufatmen und beispielsweise im August 2021 deutschlandweit rund 56 Mio. Übernachtungen verzeichnen. In den Sommermonaten zeigte sich auch, dass sich insbesondere durch die unterdurchschnittliche Anzahl internationaler Gäste B-Städte (z. B. Bonn, Bremen, Dortmund oder Leipzig) kurzfristig schneller erholen konnten, als es bei A-Städten (z. B. Berlin, Hamburg, Köln oder München) der Fall war. Im August 2021 wurden 84 Prozent (B-Städte) bzw. 71 Prozent (A-Städte) des Übernachtungsaufkommens des Augusts des Vorkrisenjahres 2019

erreicht. Durch die hohe Nachfrage inländischer Urlauber profitierten auch Hotels in klassischen nord- und süddeutschen Ferienregionen. Erhebungen zufolge lag die Übernachtungszahl für 2021 bei 311,4 Mio. (Gesamtjahr 2020: 302,9 Mio.), sodass der Vorjahreswert um fast 10 Mio. Übernachtungen übertroffen werden konnte. Eine leichte Erholung konnte auch hinsichtlich der Investitionstätigkeit im Jahr 2021 festgestellt werden. Mit einem Investmentvolumen in Höhe von rund 2,5 Mrd. EUR wurde das langjähre Mittel zwar um 25 Prozent verfehlt, gegenüber 2020 allerdings ein Zuwachs von 15 Prozent erzielt. Analysten zufolge ist dies vor allem auf die steigenden Aktivitäten im vierten Quartal 2021 zurückzuführen, seitdem sich viele Investoren bereits auf das Post-Corona-Szenario konzentrieren und sich für die Zeit nach der Pandemie positionieren. Weil neben Family Offices (19,2 Prozent aller Hotelinvestments) auch Projektentwickler (11,6 Prozent aller Hotelinvestments) ein Rekordergebnis erzielen konnten, unterstreicht dies Marktbeobachtern zufolge eine neue Zuversicht für diese Assetklasse. Die Gesamtsituation sollte sich nach Ansicht der Analysten insbesondere für die Freizeithotellerie zeitnah verbessern, sobald die vierte Pandemiewelle abgeflacht ist und entsprechende Restriktionen aufgehoben wurden. Gleichzeitig wird abzuwarten sein, wie lange die coronabedingten Einschränkungen andauern und inwieweit der coronabedingt verstärkte Trend zur Abkehr von Geschäftsreisen hin zu Videokonferenzen und anderen digitalen Alternativen auch in der Post-Corona Zeit anhält und somit für eine weiterhin niedrige Nachfrage in der Hotellerie sorgen wird.

Pflegeimmobilien

Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland schreitet stetig voran. Lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2011 noch bei 43,9 Jahren, waren es 2020 bereits 44,6 Jahre. Im gleichen Zeitraum stieg der prozentuale Anteil der Einwohner mit einem Alter von 60 Jahren oder älter von 26,7 Prozent auf 28,9 Prozent der Gesamtbevölkerung. Aufgrund dieser demographischen Entwicklung und dem sich erhöhenden Anteil an Pflegebedürftigen bleiben Themen wie Pflege und Wohnformen im Alter nach wie vor im Mittelpunkt des Interesses. Der „RWI Pflegeheim Rating Report 2022“, kalkuliert auf Basis des 2019er Wertes (4,1 Mio.) bis 2030 und 2040 mit rund 4,9 bzw. 5,6 Mio. Pflegebedürftigen, was einem Anstieg von 20 Prozent bzw. 35 Prozent entspricht. Treten diese Prognosen so ein, werden bis 2040 weitere 322.000 stationäre Pflegeplätze benötigt. Dies ist wiederum gleichbedeutend mit dem zusätzlichen Bedarf an 124.000 und 210.000 Fachkräften in der stationären und ambulanten Pflege in einer ohnehin schon von Personalknappheit geprägten Branche. Für Investoren ist diese Assetklasse seit jeher nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklungen, sondern auch aufgrund der Unabhängigkeit von der Konjunktur, konstant hohen Auslastungszahlen, oftmals langfristigen Mietverträgen und der das Angebot übersteigenden Nachfrage sehr interessant. Erhebungen zufolge wurde im Jahr 2021 ein Kapital in Höhe von rund 3,8 Mrd. EUR investiert, was einem neuen Allzeithoch in diesem Segment entspricht. Betrachtet man Investitionen im erweiterten Bereich der Healthcare-Immobilien, wozu neben Pflegeheimen auch Gesundheitsimmobilien und Betreutes Wohnen gezählt werden, betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 sogar 4,43 Mrd. EUR, was dem Doppelten des Zehnjahresdurchschnitts entspricht.

Rund 1 Mrd. EUR bzw. 22 Prozent des Gesamtumsatzes resultierten aus Projektentwicklungen. Ob und inwieweit dieser Anteil in den kommenden Jahren noch weiter steigen kann, bleibt abzuwarten. Hohe Grundstücks- und Baukosten sowie der generelle Mangel an Bauland könnten Projekte ausbremsen. Neben Neubauten benötigt der Markt auch Modernisierungen der Bestandsimmobilien, da Analysten zufolge rund 41 Prozent der in Deutschland befindlichen Pflegeheime 20 Jahre oder älter sind und somit häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Wohnimmobilien

Auch im zweiten Pandemiejahr war diese Assetklasse bei Investoren nach wie vor sehr gefragt. Nach zwei ohnehin schon starken Vorjahren konnte im Jahr 2021 im Wohnsegment weiteres Wachstum erzielt werden. Bundesweit wurden rund 51 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände investiert, was etwas weniger als der Hälfte des insgesamt in Immobilien investierten Kapitals entspricht. Dieses Rekordergebnis wurde unter anderem durch die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia getrieben, wenngleich auch ohne den Einmaleffekt dieser Transaktion das Ergebnis deutlich über dem Vorjahreswert gelegen hätte. Bedingt durch Milliarden-Deals wie Deutsche Wohnen/Vonovia oder auch den Verkauf des Akelius-Portfolios an die schwedische Heimstaden Gruppe nahmen Bestandsportfolios mit rund 81 Prozent den größten Anteil der Investitionen ein. Lagen im Jahr 2020 noch rund zwei Drittel aller Wohninvestments in einer Größenklasse von jeweils über 100 Mio. EUR, waren es im Folgejahr entsprechend fast 81 Prozent. Auch die Steigerung des Anteils der einheimischen Investoren von 50 Prozent auf ca. 80 Prozent hat seinen Hauptgrund im o. g. Mega-Deal. Insgesamt sind Experten zufolge die Rahmenbedingungen für Wohninvestments weiterhin gut. Als Treiber werden u. a. die vor allem in den Ballungsräumen vorherrschenden hohen Mieternachfragen, stabile Auslastungsquoten und damit verbunden sichere Mietzahlungen genannt. Zukünftig könnte noch positiv hinzukommen, dass Themen wie Mikrowohnen und Studentisches Wohnen infolge von Wiederaufnahmen von Präsenzveranstaltungen an Universitäten auch für Investoren weiter in den Fokus rücken. Darüber hinaus sind die wohnungspolitischen Ziele der neuen Bundesregierung darauf ausgelegt, den deutschen Wohnungsbau in den kommenden Jahren zu stärken. Dies soll vor allem durch die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen (u. a. auch im sozialen Wohnungsbau) und durch die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung ermöglicht werden. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit die Forderung der Finanzaufsicht BaFin an die deutschen Banken, einen milliardenschweren Risikopuffer in Bezug auf die Finanzierung von Wohnimmobilien zu bilden, höhere Zinsen und damit eventuell nachlassende Investitionstätigkeiten zur Folge haben wird.

(Quellen: Statistisches Bundesamt, CBRE Real Estate Market Outlook 2022, JLL Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2021, BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland Q4 2021, Handelsverband Deutschland (HDE), BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2021, BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland Q4 2021, Statista, BNP Paribas Real Estate Hotelmarkt Deutschland Q4 2021, BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021, RWI Pflegeheim Rating Report 2022, BNP Paribas Real Estate Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021, BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021)

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (HTB 11. KG) hat ihren wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im März 2020 aufgenommen. Die Kapitaleinwerbungsphase konnte zum Ende des Geschäftsjahres 2021 mit einem eingeworbenen Kapital in Höhe von nominal 29.998 TEUR erfolgreich abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurden zudem weitere Anteile an den Spezial-AIFs HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Elfte KG) und HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Zwölfte KG) in Höhe von gesamt nominal 14.850 TEUR erworben. Hinsichtlich der getätigten Investitionen wird auf Abschnitt 5. des Lageberichtes verwiesen.

Im Laufe des Geschäftsjahres konnte in den S-AIF das Beteiligungsportfolio weiter erhöht und zudem bereits erste Erträge aus den Zielfondsbeteiligungen erwirtschaftet werden. Außerdem konnten bei den S-AIF Wertsteigerungen der gehaltenen Zielfonds festgestellt werden. Aufgrund der daraus erhaltenen Auszahlungen konnte die HTB 11. KG im Berichtsjahr die Vorabvergütung 2020 an die berechtigten Gesellschafter leisten.

Im Jahr 2021 wurden durch den Prospektnachtrag Nr. 1 vom 10. März 2021 folgende Angaben im Verkaufsprospekt aktualisiert: Angaben zu den getätigten Investitionen, der Kapitaleinwerbung, der Wertentwicklung, den Auslagerungen sowie zu den Interessenkonflikten. Zudem wurden damit Änderungen in der Geschäftsführung der KVG, der Treuhänderin und der Vertriebsgesellschaft bekannt gegeben und Angaben zu Nachhaltigkeitsaspekten nach der EU Offenlegungsverordnung ergänzt.

Die Geschäftsführung ist mit dem Verlauf des Jahres 2021 sehr zufrieden.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge	371	0
Aufwendungen	-2.284	-828
Ordentlicher Nettoertrag	-1.913	-828
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.913	-828
Zeitwertänderung	818	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.095	-828

Die Erträge des Geschäftsjahres beinhalten Auszahlungen/Gewinnansprüche aus den Spezial-AIFs HTB IP Elfte KG und HTB IP Zwölfte KG.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 beinhalten einmalige Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionskosten) in Höhe von 1.981 TEUR (86,73 Prozent des Gesamtaufwandes). Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende, auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert bezogene Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, die Treuhänderin und die persönlich haftende Gesellschafterin in der Gesamthöhe von 279 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 2021.

Kapitalflussrechnung	2021 TEUR	2020 TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.284	-565
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-13.500	-5.500
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	18.883	7.813
Zahlungswirksame Veränderungen	4.099	1.748
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.748	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.846	1.748

Ausgehend von dem negativen realisierten Ergebnis der Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.095 TEUR ergab sich aufgrund von noch nicht zahlungswirksamen Vorgängen ein negativer Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.284 TEUR. Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen für Investitionen (Beteiligungsankäufe) in Höhe von 13.500 TEUR. Der positive Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen inkl. Agio (18.925 TEUR) sowie Auszahlungen an die Anteilseigner (41 TEUR).

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage		2021		2020
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte	29.168	73,7	13.500	87,7
Kurzfristige Vermögenswerte	10.431	26,3	1.890	12,3
Bilanzsumme	39.599	100,0	15.390	100,0

Vermögenslage		2021		2020
	TEUR	%	TEUR	%
Passiva				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.530	26,6	8.264	53,7
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	28.251	71,3	7.126	46,3
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	818	2,1	0	0,0
Bilanzsumme	39.599	100,0	15.390	100,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten das Beteiligungsportfolio. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Wertungsgrundsätze wird auf den Anhang sowie bezüglich weiterer Angaben auf Kapitel 5 (Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur) dieses Lageberichtes verwiesen. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel (5.846 TEUR), Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (266 TEUR), ausstehende Einlagen inklusive Agio (4.298 TEUR) sowie andere Forderungen (21 TEUR) erfasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern (9.350 TEUR) sowie noch nicht ausgeglichene Initialkosten und laufende Vergütungen (1.144 TEUR).

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 (im Folgenden auch „HTB Fondshaus“) hat am 05. November 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. März 2020 ist die HTB Fondshaus mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Feststellung des Nettoinventarwertes, Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt/erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes sowie die Erstellung der Emissionsunterlagen, 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 Vollbeendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 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 Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31. Dezember 2021 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens 108 TEUR.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung (i) in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), (ii) sowie zusätzlich zu i von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Für die Auswahl, die Bewertung und die Ankaufsabwicklung erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 5 Prozent des Kaufpreises sowie bei Wiederanlagen, welche direkt oder durch einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF vorgenommen werden, eine Transaktionsgebühren in Höhe von 3 Prozent des Kaufpreises. Transaktionsgebühren, die die KVG auf Ebene eines von ihr verwalteten Spezial-AIF für Wiederanlagen erhält, werden in Höhe des Anteils der Fondsgesellschaft am Spezial-AIF auf die vorgenannten Transaktionsgebühren angerechnet.

Der Gesellschaft werden in der Beitrittsphase für die Konzeption der Gesellschaft und den Eigenkapitalvertrieb einmalige Kosten in Höhe von 5,5 Prozent der Kommanditeinlage (Initialkosten) belastet. Sie setzen sich zusammen aus einer Konzeptionsvergütung in Höhe von 0,5 Prozent, die an die KVG gezahlt wird, und einer Vertriebsprovision in Höhe von 5 Prozent, die an die HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH gezahlt wird. Außerdem erhält die HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH den vom Anleger zu zahlenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 Prozent der Kommanditeinlage.

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 betriebs-wirtschaftlichen und organisatorischen Beratung der HTB Fondshaus zur

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
		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.
Security Assist GmbH	Auslagerungsvertrag vom 23. Februar 2021	Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten einschließlich der funktionsbezogenen Aufgaben und Tätigkeiten
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 11. März 2020	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Bearbeitung von Kundenanfragen, den Versand der Anlegerkommunikation, die Führung des Anlageregisters, die Durchführung von Liquiditätsausschüttungen, die Ausgabe von Anteilen sowie das Führen von Aufzeichnungen.
HPI Consult GmbH	Rahmenvertrag vom 16.April 2020/14.April 2021	Die HPI Consult GmbH unterstützt die KVG bei der Konzeption von Fonds sowie der Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen.

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 von der Gesellschaft in zwei Spezial-AIFs investiert. Bei diesem Spezial-AIF handelt es sich um die HTB Elfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Elfte KG), Bremen sowie die HTB Zwölfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (HTB IP Zwölfte KG). Die Spezial-AIFs verfolgen in ihrer Anlagestrategie maßgeblich den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Beteiligungen des Immobilienzweitmarktes.

4. Risikobericht

Sowohl die HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG als auch die HTB IP Elfte KG und HTB IP Zwölfte 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 im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossene Eigenkapitaleinwerbungsphase und die noch laufende 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 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG hat sich bis zum Ende des Berichtszeitraumes in Höhe von kumuliert 28.350 TEUR an den Spezial-AIF HTB IP Elfte KG und HTB IP Zwölfte KG beteiligt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 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 EUR	Nominalbeteiligung EUR	Anteil nominal in %	Anschaffungskosten EUR	Buchwert (Verkehrswert) EUR
HTB Elfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	22.351.000,00	22.350.000,00	99,99	22.350.000,00	23.041.629,00
(HTB IP Elfte KG)					
Vorjahr:	10.001.000,00	10.000.000,00	99,99	10.000.000,00	10.000.000,00
Veränderung:	12.350.000,00	12.350.000,00		12.350.000,00	13.041.629,04
HTB Zwölfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	6.001.000,00	6.000.000,00	99,98	6.000.000,00	6.126.323,06
(HTB IP Zwölfte KG)					
Vorjahr:	3.501.000,00	3.500.000,00	99,98	3.500.000,00	3.500.000,00
Veränderung:	2.500.000,00	2.500.000,00		2.500.000,00	2.626.323,06
		28.350.000,00		28.350.000,00	29.167.952,10
Vorjahr:		13.500.000,00		13.500.000,00	13.500.000,00
Veränderung:		14.850.000,00		14.850.000,00	15.667.952,10

Die HTB IP Elfte KG und HTB IP Zwölfte KG sind geschlossene inländische Spezial-AIFs im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaften wurden jeweils am 17.06.2020 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 Elfte KG werden mindestens 60 Prozent in Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds), die in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel und Logistik mit deutschen Standorten und einer Mietfläche von mehr 800 m^2 investiert sind, angelegt. Das investierte Kapital wird nicht direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investieren.

Von dem zu investierenden Kapital der HTB IP Zwölfte KG werden mindestens 60 Prozent in Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds), die in Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser, sowie Wohnimmobilie mit deutschen Standorten und einer Mietfläche von mehr 800 m^2 investiert sind, angelegt.

Die HTB Spezial-AIFs haben sich in ihren eigenen Anlagebedingungen verpflichtet, eine Risikomischung gem. § 262 Abs. 1 KAGB einzuhalten.

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 2021 befanden sich 22.351 Anteile an der HTB IP Elfte KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.030,95 EUR sowie 6.001 Anteile an der HTB IP Zwölfte KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.021,05 EUR im Umlauf. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

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 2021 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.302 TEUR für ihre 15 Mitarbeiter (einschließlich geringfügig Beschäftigte) und 4 Geschäftsleiter an, davon betreffen 158 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 607 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

		2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	29.069.248,34	7.125.603,08
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	7.670
Wert eines Anteils	EUR	968,97	929,02
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	in %	12,91	24,20
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	in %	1,96	4,44

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen (umlaufenden) Anteile. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Aufwendungen der Gesellschaft sowie die Aufwendungen der Portfoliogesellschaften (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft 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 8. April 2022

HTB Investors GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird

Bremen, den 8. April 2022

HTB Investors GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, zum 31. Dezember 2021 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 28. Juni 2022

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

Christian Mader, Wirtschaftsprüfer