HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva			
1. Beteiligungen		30.103.639,94	29.167.952,10
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		87.122,38	5.846.309,97
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	69.064,17		265.909,35
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		4.188.000,00
c) Andere Forderungen	0,00		130.775,00
		69.064,17	4.584.684,35
		30.259.826,49	**39.598.946,42**
B. Passiva			
1. Rückstellungen		20.602,00	25.124,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		9.350.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	334.017,53		1.113.358,08
		334.017,53	10.463.358,08
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	15.633,88		30.716,00
b) Andere	0,00		10.500,00
		15.633,88	41.216,00
4. Eigenkapital			

		31.12.2022	31.12.2021
		EUR	EUR
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	936,69		459,76
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	29.134.996,45		28.250.836,48
		29.135.933,14	28.251.296,24
b) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		753.639,94	817.952,10
		29.889.573,08	29.069.248,34
		30.259.826,49	**39.598.946,42**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		2022	2021
		EUR	EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge		2.845.604,82	371.183,25
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	-383.232,34		-235.267,00
b) Verwahrstellenvergütung	-35.375,29		-21.717,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.989,36		-7.432,51
d) Sonstige Aufwendungen	-51.212,88		-2.019.950,13
Summe der Aufwendungen		-477.809,87	-2.284.366,64
3. Ordentlicher Nettoertrag		2.367.794,95	-1.913.183,39
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.367.794,95	-1.913.183,39
5. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung	43.946,74		817.952,10
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-108.258,90		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-64.312,16	817.952,10
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.303.482,79	-1.095.231,29

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 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 sowie der an die Gesellschafter geleisteten Auszahlungen (Entnahmen) 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 Elfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	22.351.000,00	22.350.000,00	23.085.575,78	2	28.07.2020/25.08.2021
HTB Zwölfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Bremen	7.001.000,00	7.000.000,00	7.018.064,16	3	28.07.2020/17.08.2021/26.07.2022
	29.352.000,00	29.350.000,00	30.103.639,94	5	

Verwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.367.794,95
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-2.367.794,95
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	487,03	29.068.761,31	29.069.248,34
1. Zwischenentnahmen	-40,00	-1.483.118,05	-1.483.158,05
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
nach Verwendungsrechnung	516,93	2.367.278,02	2.367.794,95
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2,14	-64.310,02	-64.312,16
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	961,82	29.888.611,26	29.889.573,08

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2022	1.000,00	29.999.000,00	30.000.000,00
Veränderung	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2022	1.000,00	29.999.000,00	30.000.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2022	0,00	1.035.230,00	1.035.230,00
Veränderung	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2022	0,00	1.035.230,00	1.035.230,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2022	0,00	-42.113,45	-42.113,45
Ausschüttungen	-40,00	-1.483.118,05	-1.483.158,05
Stand am 31.12.2022	-40,00	-1.525.231,50	-1.525.271,50
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2022	-540,24	-2.741.280,07	-2.741.820,31
laufendes Ergebnis	516,93	2.367.278,02	2.367.794,95
Stand am 31.12.2022	-23,31	-374.002,05	-374.025,36
Kapitalanteile am 31.12.2022	936,69	29.134.996,45	29.135.933,14
Stand am 31.12.2021	459,76	28.250.836,48	28.251.296,24

Wertentwicklung des Investmentvermögens	
Investmentanlagevermögen (Beteiligungen)	
	EUR

Wertentwicklung des Investmentvermögens	
Anschaffungskosten	
01.01.2022	28.350.000,00
Zugänge	1.000.000,00
Abgänge	0,00
31.12.2022	29.350.000,00
Zeitwertänderungen	
01.01.2022	817.952,10
Erträge aus der Neubewertung	43.946,74
Aufwendungen aus der Neubewertung	-108.258,90
31.12.2022	753.639,94
Verkehrswerte	
01.01.2022	29.167.952,10
31.12.2022	30.103.639,94

Angaben zum Nettoinventarwert		2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	29.889.573,08	29.069.248,34	7.125.603,08
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	7.670
Wert eines Anteils	EUR	996,32	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 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	2022
	EUR
Verwaltungsvergütung	383.232,34
Verwahrstellenvergütung	35.375,29
Treuhandvergütung	29.479,84
Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	12.617,00
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes	7.989,36
Haftungsvergütung	5.895,88
Sonstige Aufwendungen	3.220,16

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote	2022
	EUR
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft	477.809,87
Kosten auf Ebene der Portfoliogesellschaften	50.238,24
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft und Portfoliogesellschaften	528.048,11
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	29.479.410,71
Gesamtkostenquote	1,79%

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Aufwendungen (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.

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 zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Bremen, den 4. April 2023

HTB Investors GmbH

gez. Andreas Gollan

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 02.08.2023 festgestellt und genehmigt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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

Nachdem in den Vorjahren vor allem die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Maßnahmen und Auswirkungen einen Großteil des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens in Deutschland bestimmt hatten, traten im Jahr 2022 mit dem Krieg in der Ukraine, Inflation, Zinswende und der Energiepreiskrise neben dem Fachkräftemangel sowie weiterhin teilweise gestörten Lieferketten andere Themen in den Vordergrund. Trotz dieser Widrigkeiten erwies sich Deutschlands Wirtschaft als recht widerstandsfähig. Im Jahr 2022 nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preis- und kalenderbereinigt um 1,8 Prozent zu. Den Analysten zufolge sind für das Wachstum u.a. positive Nachholeffekte nach der Corona-Pandemie ursächlich. Der private Konsum hat mit einer Wachstumsrate von rund 4,6 Prozent zugelegt, da die Bevölkerung wieder Reisen unternommen, die Gastronomie besucht und an Kultur- sowie Messeveranstaltungen teilgenommen hat. Vieles davon war in den Vorjahren pandemiebedingt nicht möglich. Gleichwohl nahm die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022 leicht ab, nachdem sich die deutsche Wirtschaft trotz schwieriger Bedingungen in den ersten drei Quartalen gut behaupten konnte. Der deutsche Außenhandel konnte zunächst ebenfalls von den Aufholeffekten profitieren, schwächte sich dann im Jahresverlauf jedoch u.a. im Zuge der Energiepreiskrise merklich ab. Hinzu kam Experten zufolge die nachlassende Nachfrage nach deutschen Exportprodukten (z.B. Maschinen oder Anlagen) als sensible Reaktion auf den konjunkturellen Abschwung der Weltwirtschaft. Infolge des starken Energie- und Rohstoffpreisanstieges sind die Importpreise im Jahresverlauf 2022 stärker gestiegen als die Exportpreise, weshalb sich das reale Austauschverhältnis der mit dem Ausland gehandelten Waren und Dienstleistungen deutlich verschlechtert hat. Betrachtet man unterschiedliche Wirtschaftsbereiche, wird für Analysten aus den vorliegenden Zahlen ersichtlich, dass insbesondere energieintensive Industriezweige, die von den hohen Energiekosten betroffen sind, zum Jahresende 2022 ihre Produktion abermals reduzieren mussten. Im Bereich der Chemischen Industrie beispielsweise lag die Produktion im Dezember 2022 um 19,6 Prozent niedriger als im Dezember 2021. Auch in anderen Bereichen (z. B. Maschinenbau) ging die Ausbringung derweil deutlich zurück, während die Automobilindustrie merklich expandieren konnte und auch im Verarbeitenden Gewerbe der fast kontinuierlich im Jahr 2022 festzustellende Abwärtstrend sich Ende 2022 nicht fortgesetzt hat. Im Baugewerbe haben sich nach Aussage von Experten u.a. steigende Zinsen und weiterhin hohe Materialkosten negativ ausgewirkt.

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland haben im Jahr 2022 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt 0,6 Prozent weniger und nicht preisbereinigt 7,8 Prozent mehr umgesetzt als im Vorjahr. Während die realen Umsätze im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 noch um 3,1 Prozent stiegen, waren sie in der zweiten Jahreshälfte mit einem Minus von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig. Ursächlich hierfür waren Analysten zufolge vor allem die deutlich gestiegenen Verbraucherpreise. Zudem hatte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2021 noch einen Rekordumsatz erwirtschaftet. Die im vergangenen Jahr vorherrschenden Themen (u.a. Preisanstiege, Unsicherheiten) haben zusammen mit einer Fluchtmigration nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit entsprechende Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen. Aufgrund einer Erholung von den coronabedingten Konjunktureinbrüchen in den ersten Monaten des Jahres 2022 fiel die Bilanz von den reinen Zahlen her jedoch sogar leicht positiv aus: So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Damit lag die Arbeitslosenquote im Jahresschnitt bei 5,3 Prozent und somit 0,4 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die Erwerbstätigkeit (nach dem Inlandskonzept) mit 45,57

Millionen im Jahresdurchschnitt 2022 um 589.000 an. Nicht zu vernachlässigen ist, dass der Arbeitsmarkt auch im Jahr 2022 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt wurde, die Inanspruchnahme aber im Vergleich zu den von der Corona-Krise stark beeinträchtigten Jahren 2020 und 2021 deutlich abgenommen hat. Wegen der erneut höheren Inanspruchnahme in Folge der Energiekrise im zweiten Halbjahr liegt der geschätzte Jahresdurchschnittswert laut Bundesagentur für Arbeit aber immer noch höher als im Vor-Coronajahr 2019. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 Prozent gegenüber 2021 erhöht. Damit lag die Jahresteuerungsrate deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Ursächlich für die historisch hohe Jahresteuerungsrate sind Experten zufolge vor allem die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine. Im Schlussmonat 2022 hat sich die Preisentwicklung etwas abgeschwächt, was in einer Inflationsrate von 8,6 Prozent resultierte, nachdem zwischenzeitlich sogar zweistellige Prozentwerte erreicht wurden. Die Dezember-Soforthilfe für Gas und Wärme spielte für die leichte Abschwächung eine wesentliche Rolle. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahreswechsel 2022/2023 zum vierten Mal in Folge verbessert. Das ifo-Geschäftsklima stieg im Januar 2023 auf 90,2 Zähler von 88,6 Punkten im Vormonat. Bankvolkswirte und Ökonomen hatten im Schnitt mit einem Anstieg in dieser Höhe gerechnet. Als Ursache für die leicht verbesserten Zukunftserwartungen in den Unternehmen und bei den Verbrauchern werden u. a. der voraussichtliche weitere Abbau von Materialengpässen in den kommenden Monaten sowie die Beschlüsse der Bundesregierung zur Gas- und Strompreisbremse genannt. Positive Signale kommen zudem von den zuletzt gestiegenen Auftragseingängen in der Industrie.

Büroimmobilien

Ein Kapital in Höhe von rund 66 Milliarden EUR wurde im Jahr 2022 in deutsche Immobilien investiert, was einem deutlichen Rückgang von 41 Prozent gegenüber dem Rekordjahr 2021 entspricht. Auch die ansonsten übliche Jahresendrallye blieb aufgrund der gestiegenen Risikofaktoren in Form des Kriegs in der Ukraine, globaler rezessiver Tendenzen, höherer Finanzierungskosten und unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite Experten zufolge aus. Das Transaktionsvolumen liegt jedoch nur 7 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Abermals standen Büroimmobilien in der Gunst der Investoren mit einem Anteil von einem Drittel bzw. 22 Milliarden EUR auf dem ersten Platz. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere das erste Quartal 2022, in dem trotz Unsicherheiten rund um die Themen Home Office und New Work ein Rekordergebnis von knapp 10 Milliarden EUR umgesetzt wurde. Rund dreiviertel des Büroinvestmentvolumens entfiel im Jahr 2022 auf die deutschen A-Standorte. Berlin und die nachfolgenden Standorte Hamburg und Frankfurt verdanken ihre zum Teil guten Ergebnisse verschiedenen Großtransaktionen, die in München im vergangenen Jahr dagegen ausgeblieben sind. Kleinere Standorte konnten ihren Anteil an den Büroinvestments um ca. 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr steigern, was Experten darauf zurückführen, dass die Preisfindungsphase dort weiter fortgeschritten ist und Transaktionen somit schneller abgeschlossen werden können.

Analysten zufolge gingen die Kaufpreise für Büroimmobilien im vierten Quartal 2022 um 2,4 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2022 und um 2,6 Prozent gegenüber dem Schlussquartal 2021 zurück. Einzig aufgrund der Zuwächse in den ersten drei Quartalen 2022 stieg der vdp-Immobilienpreisindex für Büroimmobilien von 2021 auf 2022 um 1,7 Prozent. Trotz des schwierigen Gesamtumfeldes konnten die deutschen Büromärkte in den acht Top-Standorten den Flächenumsatz mit 3,4 Millionen m² auf Vorjahresniveau und auf dem Level des langjährigen Durchschnitts halten. Auch hier nimmt Berlin erneut die Top-Position vor München und Hamburg ein. Das viertplatzierte Frankfurt führt allerdings das Feld der Spitzenmieten mit 48 EUR/m² an. Über alle Standorte hinweg wurden im vergangenen Jahr steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt. Experten sind bezüglich 2023 verhalten optimistisch. Zumindest wird das Risiko einer ausgeprägten Rezession mit tieferen Einschnitten in die Büroflächennachfrage als unwahrscheinlich angesehen. Bei einer zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird auch auf den Büromärkten mit einer steigenden Marktdynamik und einem weiter anziehendem Mietniveau gerechnet. Themen wie New Work und ESG werden den Bürosektor weiterhin begleiten. Somit wird auch die Flächennachfrage nach hochwertigen, verkehrstechnisch gut angebundenen und ESG-zertifizierten Büroflächen voraussichtlich steigen, während Eigentümer älterer Bestandsobjekte mit höheren Kosten und gegebenenfalls weniger Nachfrage konfrontiert sein werden.

Handelsimmobilien

Auch das Jahr 2022 war für den deutschen Einzelhandelsmarkt von negativen exogenen Einflussfaktoren geprägt. Zwar gingen im Vergleich zu den beiden Vorjahren die Belastungen infolge der Corona-Pandemie mit den durchgeführten Maßnahmen, Beschränkungen und Auswirkungen allmählich zurück, wurden dafür allerdings durch die geopolitische Situation mit dem Krieg in der Ukraine abgelöst. Hohe Lebensmittel- und Energiepreise sowie gestörte Lieferketten führten zu einer getrübten Verbraucherstimmung und einer entsprechenden Zurückhaltung bei den Konsumenten. Aufgrund der stark gestiegenen Preise hat der deutsche Einzelhandel im Jahr 2022 zwar Analysten zufolge 8,2 Prozent mehr Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erwirtschaftet, musste inflationsbereinigt allerdings einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen. Die Umsatzrückgänge betrafen auch den vergleichsweise robusten Lebensmitteleinzelhandel infolge des teilweise geänderten Einkaufsverhaltens der Verbraucher weg von hochpreisigen Lebensmitteln hin zu preisgünstigeren Handelsmarken. Der Kaufkraftverlust der privaten Haushalte und der Kostendruck der Händler führte vielerorts zu Flächenkonsolidierungen, Mietausfällen, Leerständen, Geschäftsschließungen und Insolvenzen. Trotz dieser Faktoren und des herausfordernden Zinsumfeldes konnte der Retailinvestmentmarkt das Vorjahresergebnis nach aktuellen Erhebungen um gut 7 Prozent verbessern. Ein Kapital von knapp 9,4 Milliarden EUR wurde in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Einige größere Transaktion, wie z. B. die Übernahme der Deutsche Euroshop AG durch Oaktree Capital Management und Cura Vermögensverwaltung trugen zu diesem Ergebnis maßgeblich bei. Discounter, Fach- und Supermärkte wurden mit einem Anteil von ca. 44 Prozent am meisten gehandelt, mussten einen Teil ihrer Vormachtstellung aus dem Vorjahr (rund 68 Prozent) allerdings etwas zugunsten von Geschäftshäusern einbüßen. Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien fielen im Jahr 2022 um rund 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete in jedem Quartal 2022 einen Rückgang im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal. Im letzten Vierteljahr lag das Minus bei 9,1 Prozent gegenüber dem Schlussquartal 2021. Auch wenn der stationäre Einzelhandel sich von den reinen Zahlen her besser als der in den Vorjahren coronabedingt im Boom befindliche Onlinehandel entwickelt hat (+ 9,3 Prozent versus - 2,3 Prozent; jeweils gegenüber dem Vorjahr), sehen Experten vor allem in der Neugestaltung des Einzelhandels in den Innenstadtlagen und in der Entwicklung von Click & Collect-Konzepten sowie anderen hybriden Ideen zukünftige Herausforderungen.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien wurden trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Verwerfungen und Umbrüchen innerhalb der Logistikwirtschaft und den dazugehörigen Lieferketten im Jahr 2022 weiterhin sehr nachgefragt. Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien konnte abermals auf ein Rekordjahr zurückblicken. Ersten Zahlen zufolge wurden rund 10 Milliarden EUR in diesem Segment investiert. Der Einbruch im zweiten Halbjahr 2022, wie er in anderen Assetklassen zu beobachten war, fand im Logistiksektor weitestgehend nicht statt. Transaktionen in einer Größenordnung von über 100 Millionen EUR waren für knapp die Hälfte der Logistik-Investments verantwortlich.

Ebenfalls nahezu ausgeglichen ist das Verhältnis zwischen Einzeldeals und Portfolioverkäufen, während in den Vorjahren Einzeldeals weitestgehend dominierten. Bis zur Jahresmitte 2022 bestimmten laut Auskunft von Analysten internationale Investoren den Markt für Logistik-Investments, bevor insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutsche Anleger und Investoren das Marktgeschehen bestimmten und somit für ein nahezu ausgeglichenes Herkunftsverhältnis sorgten. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 8,5 Millionen m² wurde das Rekordergebnis des Vorjahres zwar knapp verfehlt, aber erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die großen Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München waren mit einem Anteil von rund 36 Prozent für dieses Ergebnis verantwortlich. Generell basierte der Boom in diesem Segment und somit die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen im Wesentlichen auf dem coronabedingten Aufschwung des Online-Handels infolge der Einschränkungen im stationären Handel. Kapazitäten wurden im Zuge des steigenden Konsumverhaltens der privaten Haushalte ausgebaut. Die zu beobachtende Zurückhaltung des Online-Handels wurde im Logistiksektor teilweise durch den in den letzten Jahren gut verlaufenden Lebensmitteleinzelhandel kompensiert, so Experten. Die insbesondere während der Corona-Pandemie begonnene Flexibilisierung der Lieferketten zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Produktion und Distribution hat eine entsprechende Flächennachfrage zur Folge, da regionale und überregionale Zentral- bzw. Pufferlager benötigt werden. Vor dem Hintergrund steigender Finanzierungs- und Baukosten bleibt abzuwarten, ob Projektentwickler diesen Bedarf bedienen können oder der Angebotsmangel weiterhin besteht.

Hotelimmobilien

Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes sowie dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband musste das Gastgewerbe in 2022 das dritte Verlustjahr in Folge hinnehmen. Zwar nähert sich der Umsatz im Gastgewerbe nach den historischen Verlusten in den Corona-Jahren 2020 und 2021 aktuellen Zahlen zufolge langsam dem Vorkrisenniveau, blieb in 2022 allerdings trotzdem noch um 12,5 Prozent unterhalb des Umsatzes im Vorkrisenjahr 2019. Infolge des Wegfalls der coronabedingten Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen standen die Zeichen der Hotelbranche im ersten Halbjahr 2022 noch auf Erholung und Wachstum. Die Nachfrage stieg entsprechend an. Dies machte sich auch bei den Übernachtungszahlen bemerkbar, die phasenweise sogar leicht über dem Vorkrisenniveau lagen, allerdings spätestens ab Herbst letzten Jahres wieder einbrachen. Für das gesamte Jahr 2022 gehen die bisherigen Erhebungen von rund 455 Millionen Übernachtungen aus, was einem Zuwachs von 145 Millionen gegenüber dem Vorjahr und einem Minus von 40 Millionen gegenüber 2019 entspricht. Vor allem in der ersten Jahreshälfte profitierte der Inlandstourismus vom Reisenachholbedarf und der damit verbundenen Präferenz der deutschen Bevölkerung für heimische Ziele gegenüber Fernreisen, die oftmals noch als zu risikobehaftet und wenig planbar erachtet wurden. Insbesondere Hotels in den Ferienregionen profitierten davon. Aufgrund der geopolitischen Lage sowie den damit verbundenen Unsicherheiten und Kostensteigerungen wurde die Belebung der Tourismusbranche getrübt. Erhebungen und Umfragen zufolge sind viele private Haushalte gezwungen, nicht unbedingt notwendige Ausgaben, wie z. B. für Reisen und Urlaub, zugunsten von Lebensmitteln, Energie usw. zu reduzieren. Hohe Energie-, Finanzierungs- und Baukosten sind neben dem Fachkräftemangel wesentliche Themen der Hotelbranche, die sich auch auf den Investmentmarkt ausgewirkt haben. Mit einem Kapital von ca. 1,9 Milliarden EUR wurde rund ein Viertel weniger als im Vorjahr in Hotels investiert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde gar um rund 45 Prozent verfehlt. Nennenswerte Transaktionen fanden im Wesentlichen außerhalb der von Geschäftsreisen geprägten A-Städten statt. In den A-Standorten an sich wurden mit einem Volumen von ca. 800 Millionen EUR rund 55 Prozent weniger als im Vorjahr investiert. Tourismusregionen standen auch hier im Fokus.

Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien und Senioreneinrichtungen bleiben aufgrund des demographischen Wandels nachfrageseitig weiterhin sehr stabil. Aus Investorensicht sind Objekte in diesem Segment u. a. auch aufgrund von langfristigen Mietverträgen, hohen Auslastungsquoten und einer in weiten Teilen konjunkturunabhängigen Planbarkeit prinzipiell sehr gefragt. Gleichwohl hat der Boom auf dem deutschen Healthcare-Investmentmarkt im Jahr 2022 einen leichten Dämpfer erhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Milliarden EUR konnte der langjährige Durchschnitt zwar um ein Drittel übertroffen werden. Gegenüber dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr bedeutet dieser Wert jedoch ein Einbruch von ca. 25 Prozent.

Dies ist laut Marktbeobachtern – ähnlich wie bei anderen Assetklassen auch – vor allem auf das geänderte Zinsumfeld und die damit eingeleitete Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern zurückzuführen. Pflegeimmobilien nahmen rund die Hälfte des Transaktionsvolumens ein, wurden im Vergleich zum Vorjahr allerdings weniger nachgefragt. Gesundheitsimmobilien wie z. B. Ärztehäuser, Kliniken und Medizinische Versorgungszentren legten in der Gunst der Investoren zu. Die deutsche Bevölkerung wird immer älter. Dies liegt u. a. daran, dass Menschen infolge des medizinischen Fortschritts immer häufiger ein hohes Alter erreichen. Mit steigendem Alter erhöht sich prinzipiell die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen pflegebedürftig werden und somit Bedarf an entsprechenden Pflegeeinrichtungen haben. Das Statistische Bundesamt hat derzeit rund 16.000 Pflegeeinrichtungen verzeichnet. Im Jahr 2022 wurden 102 Einrichtungen eröffnet, während 117 geschlossen wurden. Rund 230 Pflegeheime befanden sich Ende letzten Jahres im Bau. Bereits jetzt sehen Experten eine Angebotslücke von 550.000 Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2040 voraussichtlich auf rund 1 Million Wohneinheiten anwachsen dürfte. Begrenzt verfügbares Bauland, Lieferengpässe, Personalknappheit und steigende Miet-, Bau-, Lohn-, Energie- und Betriebskosten sind limitierende Faktoren, einerseits der Nachfrage ein entsprechendes steigendes Angebot in Form von Neubauten zu bieten und andererseits die Bestandsimmobilien zu modernisieren und Betreibern eine Zukunft zu geben.

Wohnimmobilien

Die Zinswende, eine sich abschwächende Konjunktur und die historisch hohe Inflation haben im Jahr 2022 die Aktivitäten auf dem Wohninvestmentmarkt ausgebremst und für ein verhaltenes Jahr gesorgt. Ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 13,1 Milliarden EUR bedeutet eine Unterschreitung des langjährigen Durchschnitts um ca. ein Drittel, gegenüber dem Rekordvorjahr entspricht dies gar einem Minus von 74 Prozent. Selbst wenn man die 22 Milliarden EUR schwere Deutsche Wohnen/Vonovia-Transaktion aus dem Jahr 2021 außen vorlassen würde, wäre 2022 immer noch um 55 Prozent schwächer verlaufen als das Vorjahr. Großvolumige Paketverkäufe blieben bis auf wenige Ausnahmen, wie z. B. der Verkauf von rund 15.000 Wohneinheiten der Adler Group an KKR oder die Mehrheitsübernahme von der S Immo AG durch CPI Property, weitestgehend aus. Somit lagen Projektentwicklungen mit einem Anteil von ca. 34 Prozent und Einzeltransaktionen (27 Prozent Umsatzanteil) noch vor den Bestandsportfolios (rund 26 Prozent). Bei insgesamt 310 Transaktionen im Jahr 2022 lag der Anteil der Deals mit einem Wert von 100 Millionen EUR oder größer lediglich bei 40 Prozent, was dem niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre entspricht, wie Analysten herausfanden. Die Preise für Wohnimmobilien gaben im abgelaufenen vierten Quartal 2022 um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorquartal nach, im Vorjahresvergleich stiegen sie aber noch um 2,1 Prozent, wie aus dem vdp-Immobilienpreisindex hervorgeht. Im Zuge der gestiegenen Finanzierungskosten sind die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte weiter gestiegen. Die Metropolen München, Berlin und Frankfurt liegen weiterhin auf den vorderen Plätzen. Aus der Sicht von Wohneigentümern und Vermietern sind die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt sehr gut. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist u. a. durch die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Millionen Menschen aus der Ukraine gestiegen. Analysten sprechen von einer zusätzlichen Nachfrage nach rund 200.000 Wohnungen. Zudem können sich viele Menschen kein Wohneigentum mehr leisten und bleiben/werden Mieter. Dieser Nachfrage stehen niedrige Baufertigstellungszahlen und eine stagnierende Zahl von Baugenehmigungen (364.000 Wohnungsbaugenehmigungen in 2022), steigende Mieten und niedrige Leerstandsquoten gegenüber. Daher ist zu erwarten, dass durch Migrationsdruck, sinkenden Neubau und steigende Finanzierungskosten für Wohneigentum das Mietniveau weiter steigen wird.

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (HTB Immobilie 11. KG) hat ihren wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im März 2020 aufgenommen. Das nominelle Eigenkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr 30.000 TEUR.

Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Anteil an dem Spezial-AIF HTB Zwölfte Immobilienportfolio UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG in Höhe von 1.000 TEUR erworben. Hinsichtlich der getätigten Investitionen wird auf Abschnitt 5. des Lageberichtes verwiesen.

Im Laufe des Geschäftsjahres konnte in den gehaltenen S-AIF das Beteiligungsportfolio insgesamt um Ankäufe in Höhe von rund 10.761 TEUR weiter erhöht werden. Neben den gegenüber dem Vorjahr gesteigerten Erträgen aus den Zielfondsgesellschaften innerhalb der S-AIF wurde die Ertragslage der HTB Immobilie 11. KG maßgeblich von der Veräußerung der Immobilie in dem Zielfonds CFB 173 beeinflusst, die zu einem Liquiditätszufluss bei der HTB Immobilie 11. KG in Höhe von rund 2.037 TEUR führte, sodass die HTB Immobilie 11. KG insgesamt Auszahlungen an die Gesellschaft in Höhe von rund 2,8 Mio. EUR leisten konnte. Neben der Kapitalerhöhung konnte die HTB Immobilien 11. KG auch die Vorabverzinsung für das Jahr 2021 an die berechtigten Gesellschafter sowie die prospektierte Auszahlung in Höhe von 4 Prozent bezogen auf das Kommanditkapital leisten.

Die Geschäftsführung ist mit dem Verlauf des Jahres 2022 sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehr zufrieden.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erträge	2846	371
Aufwendungen	-478	-2.284
Ordentlicher Nettoertrag	2.368	-1.913
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.368	-1.913
Zeitwertänderung	-64	818
Ergebnis des Geschäftsjahres	**2.304**	**-1.095**

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

Die laufenden Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert bezogene Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle, die Treuhänderin und die persönlich haftende Gesellschafterin in der Gesamthöhe von 454 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 2022.

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.755	-1.284
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-10.350	-13.500
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.836	18.883
Zahlungswirksame Veränderungen	-5.759	4.099
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.846	1.748
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	87	5.846

Ausgehend von dem positiven realisierten Ergebnis der Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.368 TEUR ergab sich ein positiver Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.755 TEUR. Im Berichtsjahr erfolgten Auszahlungen für Investitionen (Beteiligungsankäufe) in Höhe von 10.350 TEUR. Der positive Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen inkl. Agio (4.319 TEUR) sowie Auszahlungen an die Anteilseigner (1.483 TEUR).

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte	30.104	99,5	29.168	73,7
Kurzfristige Vermögenswerte	156	0,5	10.431	26,3
Bilanzsumme	**30.260**	**100,0**	**39.599**	**100,0**
Passiva				

Vermögenslage		2022		2021
Kurzfristige Verbindlichkeiten	370	1,2	10.530	26,6
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	29.136	96,3	28.251	71,3
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	754	2,5	818	2,1
Bilanzsumme	**30.260**	**100,0**	**39.599**	**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. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen die Rückstellungen und die 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 (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 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
Security Assist GmbH	Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten vom 30. November 2021 (mit Wirkung ab 1. Januar 2022)	Das Auslagerungsunternehmen stellt den Datenschutzbeauftragten, der alle damit verbundenen Aufgaben und Tätigkeiten wahrnimmt; hierzu zählen insbesondere die Datenschutzorganisation, Berichte und Reports, Schulungen sowie Audits und Kontrollen.
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.

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 eine laufendes 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 nach dem Ende der unmittelbaren Einschränkungen durch die Corona-Pandemie sich strukturelle Veränderungen in Bezug auf die Nutzung und Auslastung insbesondere von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ergeben. Beispielsweise könnte durch vermehrte Home-Office Lösungen oder der Beibehaltung von internetbasiertem Einkaufsverhalten Miet- oder Pachtzahlungen weiterhin bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein. Generell sind die Ausmaße und die Nachhaltigkeit dieser aktuellen Tendenzen sowie deren langfristige Folgen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien derzeit noch nicht absehbar.

Ende Februar 2022 eskalierte der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dem russischen Überfall auf das ukrainische Staatsgebiet. Es bleibt abzuwarten, wie lange dieser Krieg noch andauern und welche weitreichenden Folgen er haben wird. Es besteht das Risiko, dass sich auch in Deutschland die allgemeine wirtschaftliche Lage verschlechtert. Dies könnte aufgrund von hohen Energiepreisen, Lieferstopps von russischem Erdgas, Engpässen bei anderen Rohstofflieferungen und Umsatzeinbußen deutscher Unternehmen infolge von Sanktionen gegen Russland der Fall sein. Daraus können sich auch deutliche negative Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt ergeben. Die genauen Folgen, insbesondere mittel- und langfristig, sind derzeit jedoch noch nicht absehbar. Außerdem haben sich daraus inflationäre Tendenzen ergeben und das Zinsniveau ist allgemein gestiegen. Die sprunghaft gestiegenen Fremdfinanzierungszinsen haben sich im Jahr 2022 tendenziell negativ auf die Immobilienpreise ausgewirkt. Inwieweit sich daraus nachhaltige negative Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung ergeben, ist 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 im Berichtsjahr die Beteiligung an der HTB IP Zwölfte KG um 1.000 TEUR erhöht. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 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 Elfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	22.351.000,00	22.350.000,00	99,99	22.350.000,00	23.085.575,78
(HTB IP Elfte KG)					
Vorjahr:	*22.351.000,00*	22.350.000,00	*99,99*	22.350.000,00	*23.041.629,04*
Veränderung:	0,00	0,00		0,00	43.946,74
HTB Zwölfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	7.001.000,00	7.000.000,00	99,98	7.000.000,00	7.018.064,16
(HTB IP Zwölfte KG)					
Vorjahr:	*6.001.000,00*	*6.000.000,00*	99,98	*6.000.000,00*	*6.126.323,06*
Veränderung:	*1.000.000,00*	*1.000.000,00*		*1.000.000,00*	*891.741,10*
	29.352.000,00	**29.350.000,00**		**29.350.000,00**	**30.103.639,94**
Vorjahr:	28.352.000,00	28.350.000,00		28.350.000,00	29.167.952,10
Veränderung:	1.000.000,00	1.000.000,00		1.000.000,00	935.687,84

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 m² 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 m² 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 2022 befanden sich 22.351 Anteile an der HTB IP Elfte KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.032,91 EUR sowie 7.001 Anteile an der HTB IP Zwölfte KG zu einem Nettoinventarwert von je 1.002,58 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, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen. Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt. Neben den Geschäftsleitern verfügen keine weiteren Mitarbeiter über einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil.

* Davon 1 Geschäftsleiter ohne Geschäftsführeranstellungsvertrag und ohne Geschäftsführervergütung.

7. Weitere Anlegerinformationen

		2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	29.889.573,08	29.069.248,34	7.125.603,08
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	7.670
Wert eines Anteils	EUR	996,32	968,97	929,02
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten	in %	1,79	12,91	24,20
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	in %	1,79	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 4. April 2023

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 2022 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bremen, den 4. April 2023

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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 158 S. 1 i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 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 Vermerk.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist

höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 21. Juni 2023

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

(Hamburg)

gez. Dr. Christian Reibis, Wirtschaftsprüfer

gez. Christian Mader, Wirtschaftsprüfer