HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen

(Datum der Veröffentlichung: 02. Juli 2019

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

DER HTB HANSEATISCHE FONDSHAUS GMBH

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (nachfolgend kurz "HTB") ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des Kapitalanlageanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Seit dem 05. November 2014 verfügt die HTB über die Erlaubnis für eine Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Als solche unterliegt die Gesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilte Erlaubnis wurde am 01.06.2015 erweitert und erstreckt sich seitdem auf geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, welche in Vermögensgegenstände in Form von Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland, Schiffe, Schiffsneubauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile, Anlagen zur Erzeugung und Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien, Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 2 KAGB genutzt wird, die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB, wobei für die Nr. 3, 5 und nur 6 nur in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 investiert werden darf, nicht verwahrfähige Wertpapiere gemäß § 193 KAGB sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB. Für geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB darf die KVG zusätzlich in Altfonds, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB investieren.

Ziele und Strategien

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat das Ziel ihr Profil als nachhaltiger Anbieter von KAGB-konformen Investmentvermögen stetig auszubauen. Neben einer qualitativen und den regulatorischen Anforderungen entsprechenden Verwaltung der bestehenden und zukünftigen AIFs durch ein aktives Risiko- und Portfoliomanagement, soll die langjährige Expertise für die kontinuierliche Angebotserweiterung von soliden und vermögensmehrenden Kapitalanlagen für Anleger und Investoren genutzt werden. Die HTB strebt in jedweder Hinsicht langfristige Beziehungen zu Kunden, Partnern und Mitarbeitern an. Diese Faktoren werden als Basis für eine nachhaltige Geschäftsentwicklung gesehen.

Steuerungssystem

Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst - unabhängig von der grundsätzlichen Gesamtverantwortung der Geschäftsführung - das Portfoliomanagement und das Risikomanagement. Das Risikomanagement ist von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig. Das Risikomanagementsystem gewährleistet, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen

Risiken der Investmentvermögen sowie der wesentlichen Risiken für die HTB selbst jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Daneben umfasst die Organisation die Kompetenzen im Hinblick auf Compliance, Geldwäsche, Meldewesen und Datenschutz. Im Juli 2015 wurden die Bereiche interne Revision, Compliance, Betrugsprävention und Geldwäschebekämpfung sowie Datenschutz auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, ausgelagert. Die VIVACIS Consulting GmbH verfügt über besondere Fachexpertise und langjährige Erfahrung in den genannten Funktionen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Konjunktur im Berichtszeitraum 2018 zeigte sich trotz turbulenter globaler Krisenherde und dem immer noch nicht geregelten Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union unbeeindruckt. Insgesamt erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Stand 15.01.2019) preisbereinigt um 1,5 % (nach 2,2 bzw. 1,9 in den Vorjahren). Treibende Kraft für dieses Wachstum sind neben der Inlandsnachfrage die gestiegenen Konsumausgaben des Staates. So haben bei einem im Vergleich zum Vorjahr leicht schwächerem Wirtschaftswachstum die Beschäftigungszahlen einen Höchststand erreicht, welches wiederum den Konsum des privaten und des öffentlichen Sektors beflügelt. Bauinvestitionen sind wie in den Vorjahren angesichts der sehr anregenden Rahmenbedingungen, darunter nicht zuletzt die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, weiter mit hohen Raten gestiegen. Der private Konsum, getragen von den nach wie vor günstigen Einkommens- und Arbeitsmarktperspektiven, setzte seine Aufwärtsbewegung (preisbereinigte Zunahme in Höhe von 1,5 Prozent) auch zum Jahresende 2018 fort. Das deutsche Bauhauptgewerbe erwirtschaftete 2018 ein nominales Umsatzplus von 8,0 %. Dabei war der Wohnungsbau die stärkste Stütze der Baukonjunktur. Das Bauhauptgewerbe hatte in 2018 mit 79,5 Mrd. Euro den höchsten Auftragseingang seit 24 Jahren. Für das Geschäftsjahr 2019 geht man von einem nominalen Umsatzplus in Höhe von 4,2 % aus. Die Umsätze dürften dann auf gut 353,4 Mrd. EUR steigen.

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (Stand März 2019) erwartet für das Jahr 2019 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,0 % und für das Jahr 2020 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,8 %.

(Quellen: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2019, Monatsberichte des Bundesfinanzministeriums Januar 2019, Konjunkturprognose für das Baugewerbe vom 11.01.2019, 25.02.2019, 17.03.2019 (www.baulinks.de), Deutsche Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft an der Universität Kiel vom März 2019)

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im Berichtszeitraum 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 61,5 Mrd. Euro das beste jemals erzielte Resultat. Damit wurde das zweitbeste jemals erzielte Resultat aus dem Jahr 2007 um rund 6 % übertroffen. Knapp 46,0 Mrd. EUR sind in Einzelobjekte geflossen. Dieses stellt einen neuen Rekord dar. Paketverkäufe sind hingegen um 19,9 % auf gut 15,5 Mrd. EUR zurückgegangen. Auch der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen befindet sich mit 41 %, trotz leichter Rückläufigkeit im Berichtszeitraum, weiterhin auf einem hohen Niveau. Wesentliches Kriterium für Investoren ist und bleibt weiterhin die Frage nach dem wahrscheinlichen Zinsanstieg und welche Folgen dieser Anstieg für den Investmentmarkt haben könnte. Die Nachfrage ist nach Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien ist nach wie vor vorhanden und intakt, gespeist von dem immer noch deutlich positiven Renditeabstand zu anderen Anlageklassen. Des Weiteren sind Alternativanlagen mit hoher Wahrscheinlichkeit stärker von globalen konjunkturellen Rückgängen betroffen. Auch bei Staatsanleihen ist in einem schwierigen Umfeld mit vielen Risikofaktoren nicht von Renditesprüngen

auszugehen. Der zunehmende Bedeutungsgewinn der großen Metropolen, die zunehmende, auch sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und ein weiterhin moderates Wachstum sind ein weiterer Indikator für zukünftige starke Immobilienmärkte.

(Quellen: BNP PARIBAS REAL ESTATE (Investmentmarkt Deutschland, Stand Januar 2019), JONES LANG LASALLE (Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2019)

Das von den Fondsgesellschaften verwaltete Vermögen hat sich 2018 um 1,6 % auf -2,95 Billionen Euro (Vorjahr 3,00 Billionen Euro) reduziert, welches allerdings auf die gesunkenen Aktien-, Anleihe- und Rohstoffkursen zurückzuführen ist. Seit Ende 2008 hat sich das Gesamtvermögen immerhin verdoppelt. Auf offene Spezialfonds entfällt mit 1.619 Milliarden Euro über die Hälfte des verwalteten Vermögens. Die Fondsgesellschaften verwalten in offenen Publikumsfonds 974 Milliarden Euro, währende in geschlossenen Publikums- und Spezialfonds 9 Milliarden Euro und in freien Mandaten 352 Milliarden Euro verwaltet werden. Dabei sind Versicherungsgesellschaften und Altersvorsorgeeinrichtungen wie Pensionskassen die größten Treiber im Fondsneugeschäft. Sie vertrauten den Fonds netto 37,4 Milliarden Euro an. In 2018 konnten die Anbieter Zuflüsse in Höhe von netto 119 Milliarden Euro in Publikums- und Spezialfonds verzeichnen. Wiederum dominierten die offenen Spezialfonds mit 95 Milliarden Euro und die offenen Publikumsfonds mit 22 Milliarden Euro. In den letzten Jahren hat die Auslagerung des Portfoliomanagements bei offenen Spezialfonds zugenommen. Ausländische Vermögensverwalter nutzen nämlich das Portfoliomanagement für Fonds als Zugang zum deutschen Markt, ohne eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gründen. Diese Entwicklung hat zugenommen bei offenen Immobilien-Spezialfonds, die ein Netto-Vermögen von 89 Milliarden Euro verwalten. Der Anteil des ausgelagerten Portfoliomanagements hat sich gegenüber 4 % vor sechs Jahren auf 25 % erhöht.

Im Jahr 2018 wurden 32 geschlossene Publikums-AIF mit einem (prospektierten) Eigenkapitalvolumen von insgesamt 1,1 Mrd. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Im Vorjahr waren es noch 29 Fonds mit einem prospektieren Volumen von 0,7 Mrd. Euro. Wesentliche Treiber für diese positive Entwicklung waren zwei sehr große Immobilienfonds des Anbieters WealthCap mit einem prospektierten Eigenkapital von zusammen 420 Mio. Euro. Des Weiteren gab es mit rd. 163 Millionen Euro Zuwächse im Bereich Private Equity. Daneben führt das weiterhin niedrige Zinsumfeld und die Konkurrenzsituation unter den nationalen und internationalen Investoren zu Preissteigerungen bei den Sachwerten, vor allem der Immobiliensachwerte. Dadurch wird die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditeerwartungen erschwert. Des Weiteren stehen einige Vertriebspartner aufgrund der regulatorisch geforderten Dokumentations- und Beratungspflichten wie beispielsweise der neuen FinVermV große Herausforderungen dar. Die zurückhaltende Einstellung vieler Vertriebe hat auf der Anbieterseite zu einer weiteren Fokussierung auf spezialisierte Produkte für institutionelle Investoren geführt.

(Quellen: Das Investment vom 13.02.2019: Vermögen sinkt trotz guten Neugeschäfts; www.dasinvestment.com/fondsbranche-2018-vermoegen-sinkt-trotz-neugeschaeft/; https://www.immobilienmanager.de/spezialfonds-auslagerung-des-portfoliomanagements-nimmt-zu/150/65894/; BVI Investment-Statistik vom 31.12.2018: https://www.bvi.de/fileadmin/user upload/Statistik/Investmentstatistik 1812 DE.pdf; https://www.derassetmanager.de/geschlossene-fonds-wieder-im-aufwind/)

Geschäftsverlauf

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat im Geschäftsjahr 2018 die Vermögensverwaltung für 17 alternative Investmentvermögen (AIF) erbracht. Das verwaltete Investmentvermögen ohne Spezial-AIFs hat sich zum 31.12.2018 auf rund 107 Mio. Euro vermindert. Dieses ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Auricher Werte GmbH zum 1. Mai 2018 die Verwaltung der Ökorenta - PAIFs übernommen hat. Des Weiteren wurde der Vertrieb der HTB Erste Immobilien Investment AG am 19.10.2018 aufgrund des mangelnden Vertriebserfolges eingestellt. Ein weiterer das Ergebnis belastender Effekt war die Übernahme des Personals und damit der Vertriebsverwaltung aus der HTB Fondsinvest GmbH in die HTB Fondshaus GmbH Auch das gesteckte Ziel der Platzierung von einem oder mehreren Erstmarkt-Immobilienfonds konnte trotz Prüfung zahlreicher Immobilienassets und Bindung personeller und finanzieller Ressourcen nicht umgesetzt werden. Hingegen konnte mit der Genehmigung des Publikums-AIFs HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG und des Spezial-AIFs HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG am 29.08.2018 bzw. am 26.09.2018 wieder an die bewährte Zweitmarktproduktlinie angeknüpft werden. Des Weiteren konnten im vierten Quartal erfolgreiche Gespräche zur Übernahme von Service-KVG-Mandaten geführt werden.

Am 31. Dezember 2018 verwaltete die HTB die nachfolgenden Investmentvermögen:

- HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)
- HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)
- HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)
- HTB Erste Immobilien Investment AG (Publikums-AIF)
- HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)
- HTB Zweitmarkt Spezial geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)
- HTB Erste Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Zweite Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Dritte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Vierte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Fünfte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Sechste Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial-AIF)
- HTB Achte Immobilienportfolio Geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Spezial -AIF)
- HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Publikums-AIF)

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH hat zum 01.04.2018 die Verwaltung des WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG übernommen. Mit dem Auslagerungsvertrag vom 01.04.2018 führt man wie beim WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG das Risikomanagement durch. Diese Auslagerungsverträge haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2019.

Ertragslage

Der Nettoprovisionsertrag (als Saldo der Provisionserträge und -aufwendungen) hat sich im Geschäftsjahr 2018 mit 1.702 TEUR gegenüber dem Vorjahr (1.943 TEUR) um rund 12,4 Prozent vermindert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der im Gegensatz zum Vorjahr um 2.960 TEUR verminderten Vergütung aus der Kapitaleinwerbung aufgrund des mangelnden Vertriebserfolges der HTB Erste Immobilien Investment AG und der erst im September gestarteten Vertriebsaktivitäten des HTB 10. Die Gesamtaufwendungen entfallen in Höhe von 1.305 TEUR (Vorjahr 1.103 TEUR) auf die Personalaufwendungen und in Höhe von TEUR 766 (Vorjahr 472 TEUR) auf andere Verwaltungsaufwendungen. Der Anstieg der Personalaufwendungen und der Werbeaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der in den Geschäftsjahren 2018 erfolgten Übernahme der Vertriebsmitarbeiter und der Vertriebsverwaltung sowie Neueinstellungen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem negativen Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 330 TEUR (Vorjahr: positives Ergebnis in Höhe von 403 TEUR).

Finanzlage

In der nachfolgenden Darstellung werden die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelmittelbestandes aufgezeigt.

Kapitalflussrechnung	2018 TEUR	2017 TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-36	820
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-403	-153
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen	-439	666
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.146	480
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	707	1.146

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 707 TEUR und beinhaltet u.a. die Kapitalanforderungen des § 25 KAGB, welche auf einem separaten Konto bei der Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg - Girozentrale -, Bremen, hinterlegt sind. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Dazu trug insbesondere auch das von der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen, gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 490 zzgl. Zinsen zum Abschlussstichtag bei.

Vermögenslage

Vermögenslage		2018		2017
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%
Barreserve	0	0,0	0	0,0
Forderungen an Kreditinstitute	707	34,0	1.146	37,6
Forderungen an Kunden	756	36,4	1.686	55,3
Beteiligungen	61	2,9	60	2,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	126	6,1	102	3,3
Sachanlagen	324	15,6	37	1,2
Sonstige Vermögensgegenstände	89	4,3	7	0,2
Rechnungsabgrenzungsposten	15	0,7	11	0,4
Bilanzsumme	2.078	100,0	3.049	100,0
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	33	1,6	3	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	844	40,6	1.350	44,3
Rückstellungen	183	8,8	405	13,3
Eigenkapital	1.018	49,0	1.291	42,5
Bilanzsumme	2.078	100,0	3.049	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 971 TEUR vermindert. Der Rückgang resultiert auf der Aktivseite trotz Zunahme der Sachanlagen und Sonstigen Vermögensgegenstände um 370 TEUR vorwiegend aus den Verminderungen der Forderungen an Kunden (930 TEUR) und der Forderungen an Kreditinstitute (439 TEUR). Auf der Passivseite resultiert der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen aus dem Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten (506 TEUR) und des

Eigenkapitals (273 TEUR). Die Eigenkapitalquote im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 49,0 Prozent (Vorjahr 42,4).

Zur Sicherstellung der Liquidität der KVG haben die Gesellschafter der KVG Darlehen in Höhe von TEUR 490 zur Verfügung gestellt. Diese Darlehen wurden im Geschäftsjahr ausgezahlt.

Gesamtaussage

Das Jahr 2018 verlief in den ersten drei Quartalen gegenüber den recht erfolgreichen Vorjahren nicht besonders erfreulich. Die Ertragsziele konnten aufgrund des mangelnden Vertriebes der HTB Erste Immobilien Investment AG sowie des Anstiegs der Personalaufwendungen und der Werbeaufwendungen infolge der Übernahme der Vertriebsmitarbeiter und der Vertriebsverwaltung von der HTB Fondsinvest nicht erreicht werden. Positiv hingegen ist die Vertriebsgenehmigung des HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG und des HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG. Erfreulich ist auch, dass zum Ende des Jahres die Service-KVG-Aktivitäten zum Erfolg geführt haben.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Geschäftsleitung der HTB legt jährlich eine zur Geschäftsstrategie konsistente Risikostrategie fest. Aus ihr werden die Risikoprofile und Risikolimits abgeleitet, die im Zuge des Risikomanagementprozesses fortwährend zu überwachen sind. Die Risikostrategie der HTB ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und aktiv zu steuern. Mit Hilfe von für alle Mitarbeiter transparenten Prozessen und Systemen sind die frühzeitige Identifikation von Risiken und die zeitnahe Einleitung von Gegenmaßnahmen gewährleistet. Im Rahmen der Risikosteuerung werden alle im Verlauf des Risikomanagementprozesses identifizierten und als wesentlich bewertete Risiken durch geeignete Maßnahmen gesteuert. Die eingesetzten Maßnahmen tragen dabei gleichermaßen zu einer Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses und zur Einhaltung gesetzlicher bzw. interner Risikovorgaben bei.

Der Risikomanagementprozess der HTB ist unterteilt in die Teilprozesse Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken sowie deren Kommunikation. Es wird zwischen den Risikoarten Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko unterschieden. Ad-hoc-Risikomeldungen bei plötzlich auftretenden Risikoveränderungen ergänzen den Prozess. Sie sind in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit außergewöhnlichen Vorfällen zu erstellen. Darunter können vor allem Überschreitungen von definierten Schwellenwerten verstanden werden. Ad-hoc Risikomeldungen stellen sicher, dass wesentliche, zwischen zwei Turnusmeldungen identifizierte Risiken oder erhebliche Veränderungen der Risikosituation zeitnah an das Risikomanagement und die Geschäftsführung gemeldet werden.

Die Identifikation von Risiken stellt den Ausgangspunkt für einen funktionsfähigen Risikomanagementprozess dar, da nur wahrgenommene Risiken bewertet werden können. Die Risikoidentifizierung erfolgt jährlich im Rahmen einer Risikoinventur durch die Risiko-Verantwortlichen und mündet in einen Risikokatalog für die KVG und jeden einzelnen AIF. Für alle Risiken wird von den Verantwortlichen anhand festgelegter Methoden und Verfahren eingeschätzt, mit welcher Eintrittswahrscheinlichkeit die identifizierten Risiken eintreten können und welche potenziellen Schäden mit ihnen für die KVG und der von ihr verwalteten Fonds einhergehen. Daraus ergibt sich eine Einschätzung bezüglich der Quantifizierung und Gewichtung eines Risikos. Im Zuge der Risikosteuerung und Überwachung wird geprüft, ob die vorhandenen Maßnahmen ausreichend sind, um das

bestehende Gefährdungspotential wirksam zurückzuführen. Die regelmäßige Berichterstattung und Dokumentation der Risiken an die Unternehmensleitung ist ein wesentlicher Eckpunkt für einen funktionierenden Überwachungskreislauf. Zur Unterstützung werden Frühwarnindikatoren festgelegt und überwacht.

Es wird auf ein Risikomanagementsystem zurückgegriffen, das die aktuellen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. In ihm werden alle relevanten Risikoarten und alle Phasen des o.a. Risikomanagementprozesses erfasst. Der Geschäftsführung ist es so möglich, sich jederzeit einen Überblick über die wesentlichen Risiken verschaffen, diese zu beurteilen und die erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Begrenzung zu ergreifen.

Als prozessunabhängige Kontrollinstanz gewährleistet die interne Revision der HTB die Einhaltung der internen Kontrollverfahren und überprüft die Wirksamkeit des gesamten Risikomanagement-Prozesses.

Risikolage im Berichtszeitraum

Marktrisiken

Das Geschäftsmodell der HTB ist auf die Konzeption KAGB-konformer AIFs, deren Portfolioverwaltung und Risikomanagement sowie die Erbringung von Service-KVG-Leistungen ausgerichtet. Eine mangelnde Zugriffsmöglichkeit auf Sachwerte und Beteiligungen sowie eine fehlende Investitionsbereitschaft auf Seiten der Anleger hätte erhebliche Auswirkungen auf den zukünftigen Cash flow sowie die Ertragslage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die laufenden Verwaltungsvergütungen von der NAV-Entwicklung der Investmentvermögen abhängig. Veränderungen der NAV-Entwicklung aufgrund von Markteinflüssen haben damit auch Auswirkungen auf die laufenden Erträge der Gesellschaft. Zudem steht die HTB mit anderen Kapitalverwaltungsgesellschaften im Wettbewerb.

Liquiditätsrisiken

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich durch die Erträge aus erfolgreichen Platzierungen, laufenden Erträgen aus der Verwaltung der Investmentvermögen, Service-KVG-Tätigkeiten sowie durch die Aufnahme von Darlehen aus der HTB-Unternehmensgruppe in Höhe von 490 TEUR keine Liquiditätsrisiken ergeben. Unabhängig davon ist die Gesellschaft von Neugeschäftsaktivitäten abhängig, da das bisher verwaltete Vermögen noch keinen kostendeckenden Betrieb ermöglicht sowie von finanziellen Mitteln aus der HTB Gruppe.

Operationelle Risiken

Der Erfolg der KVG ist durch die geringe Unternehmensgröße von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpositionen abhängig. Zur Erreichung der Unternehmensziele ist die HTB darauf angewiesen diese langfristig zu binden und in notwendigem Umfang weitere qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Die HTB hat bestimmte Prozesse und Tätigkeiten wie Compliance und Datenschutz, Geldwäsche, Interne Revision und Rechnungswesen an verschiedene Unternehmen ausgelagert. Es könnte daher hinsichtlich der ausgelagerten Tätigkeiten zu fehlerhafter oder nicht fristgerechter Leistungserbringung kommen, aus der Schäden am verwalteten Vermögen oder an der Reputation der HTB entstehen. Mit einer sorgfältigen Prüfung im Auswahlprozess und einem laufenden Auslagerungscontrolling wirkt die KVG diesem Risiko entgegen. Im Berichtszeitraum haben die Auslagerungsunternehmen ihre Tätigkeiten vertragsgemäß und ohne Beanstandung erbracht.

Finanzielle Risiken

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der HTB ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Die HTB hat ausschließlich originäre Finanzinstrumente im Einsatz. Hierzu zählen am Bilanzstichtag täglich fällige Forderungen gegen Kreditinstitute, Forderungen gegen Kunden, sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten. Diese Finanzinstrumente entstehen im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit, so dass eine Vermeidung von Risiken möglich ist. Guthaben bei Kreditinstituten werden nur bei bonitätsstarken Banken mit einer guten Reputation hinterlegt. Die Gesellschaft nimmt zum Bilanzstichtag keine Kreditlinien von Kreditinstituten in Anspruch.

Geschäftsbeziehungen werden grundsätzlich nur mit Geschäftspartnern eingegangen, die über eine gute Reputation verfügen. Die entstandenen Ansprüche werden in Bezug auf ihre Fälligkeit laufend überwacht. Bei Zahlungsverzug sorgt ein effizientes und zeitnahes Mahnwesen für die Geltendmachung der Ansprüche.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind ebenfalls als Finanzinstrumente zu klassifizieren. Hierzu zählen insbesondere Steuerverbindlichkeiten sowie Dienstleistungsverbindlichkeiten aus der operativen Geschäftstätigkeit. Die Zielsetzung besteht in einer fristgerechten Begleichung dieser Verbindlichkeiten.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft unterliegen derzeit keinem erkennbaren bzw. wesentlichen Marktrisiko.

Gesamtbewertung der Risikosituation

Die wesentlichen Risiken resultieren aus dem Beschaffungsrisiko von Assets, Platzierungsrisiken in Bezug auf Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Risiken aus Auslagerungssachverhalten sowie einem Personalrisiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das die Geschäftsführung in die Lage versetzt Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr derzeit nicht erkennbar.

Chancenbericht

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland sowie das noch anhaltende Niedrigzinsniveau bieten unseres Erachtens auch in 2019 ein attraktives Markumfeld für sachwertorientierte, unternehmerische Beteiligungen. Viele alternative Anlagen sind durch das Niedrigzinsniveau vergleichsweise unattraktiv. Aufgrund der guten Platzierungserfolge der Zweitmarkt-Produktlinien werden auch für das Nachfolgeprodukt, den HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG, der seit dem September 2018 angeboten wird, gute Erfolgsaussichten gesehen. Trotz des vergleichsweise schwierigen Immobilienbeschaffungsmarktes sind Erstmarkt-Immobilienfonds als Publikumsund/oder Spezial-AIFs in der Vorbereitung. Als mittelständisch geprägter Anbieter von Kapitalanlagen ist die HTB darauf angewiesen, Produktnischen zu besetzen, wie es in der Vergangenheit mit den Zweitmarktprodukten erfolgte. Dementsprechend werden Chancen gesehen, neue Produkte und Lösungen, die sich unter Beachtung von Rendite und Risiko gezielt an spezielle Kundenwünsche orientieren, zu entwickeln. Service-KVG-Leistungen sollen auch weiterhin ausgewählten Partnern angeboten werden. Ein weiteres wesentliches Augenmerk soll auf die aktive Vertriebsunterstützung gerichtet werden. Vorrangiges Ziel ist hierbei, den Bekanntheitsgrad regulierter Fondsprodukte zu erhöhen und neue Vertriebskanäle zu generieren.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2018 ist nach Auffassung der Geschäftsführung und der Gesellschafter als negativer Ausreißer zu verstehen. Mit der Konzeption und dem Vertrieb der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG und der HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG wird man wieder an das bewährte Zweitmarktkonzept anknüpfen.

Deshalb wird in wirtschaftlicher Hinsicht für das Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2017 erwartet.

Neben den vorgenannten Produkten für 2019 ist in diesem Jahr die Vertriebsgestattung des Nachfolgefonds HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG geplant. Damit wird die wieder zunehmende Anzahl von Investmentvermögen in der Verwaltung zu einer Steigerung der kontinuierlichen Einnahmen führen. Des Weiteren konnten im bisherigen Jahresverlauf 2019 weitere erfolgreiche Gespräche zur Gewinnung von Service-KVG-Mandaten gewonnen werden. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten dem Geschäftsumfang anpassen und weiter in die Optimierung von Geschäftsprozessen investieren.

Bremen, den 29. März 2019

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

gez. Marco Ambrosius

gez. Christian Averbeck

gez. René Trost