Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Bremen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 **Ergänzt am 05.01.2017**	28.07.2016

HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

		31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva			
1. Sachanlagen		26.770.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.884.112,00	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		762.742,46	2.988,35
4. Forderungen aus Bewirtschaftung		151.210,58	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände		949,79	22,91
6. Aktive Rechnungsabgrenzung		9.047,11	0,00
		29.578.061,94	3.011,26
B. Passiva			
1. Rückstellungen		23.570,00	2.390,00
2. Kredite			
a) von Kreditinstituten		15.029.000,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		144.913,42	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	243,51		243,51
b) Andere	76.088,95		0,00
		76.332,46	243,51
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		28.503,85	
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	933,84		125,91
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	14.427.574,01		251,84
		14.428.507,85	377,75
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung		-152.765,64	0,00
		29.578.061,94	3.011,26

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

		2015	2014
	EUR	EUR	EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.777.791,46		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	56.190,82		0
		1.833.982,28	0
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-545.989,51		0,00

		2015	2014
	EUR	EUR	EUR
b) Bewirtschaftungskosten	-483.416,46		0,00
c) Verwaltungsvergütung	-150.000,00		0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-14.000,00		-940,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.500,00		-1.450,00
d) Sonstige Aufwendungen	-1.961.332,88		-232,25
Summe der Aufwendungen		-3.163.238,85	-2.622,25
2. Ordentlicher Nettoertrag		-1.329.256,57	-2.622,25
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.329.256,57	-2.622,25
4. Zeitwertänderung			
a) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-152.765,64		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-152.765,64	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.482.022,21	-2.622,25

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GMBH & CO. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr 2015 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.

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr ausgewiesenen Beträge wurden entsprechend den für den Jahresabschluss zum 31.12.2015 geltenden Gliederungsvorschriften angepasst. 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

Das Sachanlagevermögen (Immobilie) wird mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis für die Immobilie sowie die Anschaffungsnebenkosten. Die Anschaffungsnebenkosten werden gesondert angesetzt und über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgt die Abschreibung zeitanteilig für neun Monate.

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 unter den Kapitalanteilen ausgewiesenen Einlagen der Gesellschafter (Feste Kapitalkonten) werden mit dem Nennbetrag der Einlage angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie haben folgende Restlaufzeiten:

		davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamtbetrag per 31.12.2015	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite von Kreditinstituten	15.029.000,00	232.000,00	968.000,00	13.829.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144.913,42	144.913,42	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	243,51	243,51	0,00	0,00
(Vorjahr	243,51	0,00	0,00	0,00)
Andere Verbindlichkeiten	76.088,95	76.088,95	0,00	0,00
	15.250.489,39	453.245,88	968.000,00	13.829.000,00
(Vorjahr	243,51	0,00	0,00	0,00)

Das Wahlrecht zur Bildung von Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB wird in Anspruch genommen. Zur bilanziellen Abbildung der gebildeten Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode verwendet.

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

Angaben zur Immobilie

Die Gesellschaft hat zum 1. April 2015 ein mit einem denkmalgeschützten Geschäftshaus (Dienstleistungs- und Ärztezentrum)

bebautes Grundstück in 95445 Bayreuth, Spinnereistraße 7-13, erworben. Die Grundstücksgröße beträgt 20.093 m^2. Das viergeschossige Geschäftshaus verfügt über eine Mietfläche (Verkaufs-, Neben- und Lagerflächen) von insgesamt ca. 14.209 m^2. Weitere 5.137 m^2 entfallen auf den Parkplatz mit Grünflächen. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1900 erbaut, in 2007 wurden der Umbau und die Sanierung zu neubauartigem Zustand abgeschlossen.

Grundstück	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Kaufpreis EUR	Anschaffungsnebenkosten EUR
Spinnereistr. 7-13, 95445 Bayreuth	52,17%	4,7 Jahre	26.770.000,00	2.036.878,00

Leerstandszeiten hat es im Geschäftsjahr 2015 nicht gegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten.

Verwendungsrechnung

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.329.256,57
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.329.256,57
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH EUR	HTB Immobilienfonds GmbH EUR	HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	125,91	125,92	125,92
1. Zwischenausschüttungen	0,00	0,00	-324.063,33
2. Mittelzuflüsse aus Gesellschafterbeitritten	0,00	0,00	16.081.450,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	807,93	807,92	-1.330.872,42
4. Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten)	-9,79	-9,79	-152.746,06
II. Wert des Eigenkapitals am des Geschäftsjahres	924,05	924,05	14.273.894,11

Kapitalkontenentwicklung	HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH EUR	HTB Immobilienfonds GmbH EUR	HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH EUR	Gesamt EUR
Feste Kapitalkonten				
Stand am 01.01.2015	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00
Veränderungen	0,00	0,00	15.597.000,00	15.597.000,00
Stand am 31.12.2015	1.000,00	1.000,00	15.598.000,00	15.600.000,00
Bewegliche Kapitalkonten				
Agio:				
Stand am 01.01.2015	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Stand am 31.12.2015	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Entnahmen:				
Stand am 01.01.2015	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungen	0,00	0,00	-324.063,33	-324.063,33
Stand am 31.12.2015	0,00	0,00	-324.063,33	-324.063,33
Gewinne/Verluste:				
Stand am 01.01.2015	-874,09	-874,08	-874,08	-2.622,25
Vorabgewinne	40,00	40,00	324.103,33	324.183,33
laufendes Ergebnis*)	767,93	767,92	-1.654.975,75	-1.653.439,90
Stand am 31.12.2015	-66,16	-66,16	-1.331.746,50	-1.331.878,82
Kapitalanteile am 31.12.2015	933,84	933,84	14.426.640,17	14.428.507,85
Stand am 31.12.2014	125,91	125,92	125,92	377,75

*) Das hier dargestellte laufende Ergebnis beinhaltet das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von -1.329.256,57 EUR inkl. dem Vorabgewinn von

324.183,33 EUR.

Wertentwicklung des Investmentvermögens

Investmentanlagevermögen (Immobilie)

	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2015	0,00
Zugänge	28.806.877,64
Abgänge	0,00
31.12.2015	28.806.877,64
Zeitwertänderungen	
01.01.2015	0,00
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-152.765,64
31.12.2015	-152.765,64
Verkehrswerte	
01.01.2015	0,00
31.12.2015	28.654.112,00

	2015
Angaben zum Nettoinventarwert	EUR
Wert des Gesellschaftsvermögens	14.275.742,22
Wert eines Anteils	915,11

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 14.275.742,22 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2015 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 915,11 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000,00 EUR. Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 22,16 Prozent.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

In den Anlagebedingungen ist eine erfolgsabhängige Vergütung beginnend ab dem 01.01.2015 vereinbart. Die erfolgsabhängige Vergütung bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz bezogen auf den Betrag um den der Anteilswert am Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Im Geschäftsjahr 2015 ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Folgende Kosten wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr getragen:

- Bankübliche Depot- und Kontogebühren (809,03 EUR),
- Kosten für die Prüfung des Jahresberichts durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft (8.500,00 EUR),
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft (22.762,72 EUR),
- Geschäftsführungsvergütung (6.638,02 EUR),
- Haftungsvergütung (2.655,21 EUR),
- Vergütung für Konzeption und Marketing der Gesellschaft (430.000,00 EUR) sowie Eigenkapital-vermittlung (1.498.255,00 EUR),

Ein wesentlicher Teil der an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) geleisteten Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung wurde für Vergütungen an die Vermittler der Anteile verwendet. Die KVG hat im Geschäftsjahr einen Anspruch auf eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 150.000,00 EUR, davon hat sie bisher einen Betrag von 80.000,00 EUR erhalten.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen

Von den Gesellschaftern wurde im Geschäftsjahr ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 484.450,00 EUR geleistet. Der Betrag ist in den Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung enthalten.

Angaben zum Leverage

Die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft beträgt 2,02 nach der Bruttomethode (Summe Vermögenswerte ohne Barmittel im Verhältnis zum NAV) und 2,07 nach der Commitment-Methode (Summe Vermögenswerte inkl. Barmittel im Verhältnis zum NAV).

Der Ankauf der Immobilie wurde zu 52,45 % durch ein Darlehen von der HSH Nordbank finanziert. Das Darlehen wurde am 31.03.2015 in Höhe von 15.200.000,00 EUR aufgenommen und hat eine Laufzeit bis zum 31.01.2025. Es wurde in 2015 mit vierteljährlich 57.000,00 EUR getilgt und valutiert zum 31.12.2015 mit 15.029.000,00 EUR. Ab 2016 sind vierteljährliche Tilgungsraten von je 58.000,00 EUR vereinbart, die sich jedes Jahr um 1.000,00 EUR erhöhen. Der Restbetrag von 12.797.000,00 wird am 31.01.2025 in einer Ballonrate getilgt. Der Zinssatz ist variabel und berechnet sich aus dem 3-Monats-Euribor (Zinsbasis) zuzüglich einer festen Marge von 1,45 % p.a.

Angaben zu nicht in der Bilanz enthaltenen Finanzinstrumenten

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap (Payer-Zinsswap) mit einer Laufzeit bis zum 31.01.2025 abgeschlossen. Der Bezugsbetrag für den Zinsswap richtet sich nach der jeweiligen Restvaluta der unter der Position Kredite von Kreditinstituten ausgewiesenen Darlehensverpflichtung.

Rückvergütungen

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

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bremen. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 30.000,00 EUR.

Organe der Gesellschaft

Zur Geschäftsführung ist die HTB Immobilienfonds GmbH berechtigt und verpflichtet (geschäftsführende Kommanditistin).

Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH sind:

Herr Jörg Busboom, Leiter Portfoliomanagement (bis zum 31.03.2015),

Herr Andy Bädeker, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Georg Heumann, Leiter Portfoliomanagement (ab dem 01.04.2015).

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

Bremen, den 31. März 2016

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Andy Bädeker

gez. Georg Heumann

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment 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 22.09.2014 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 01.10.2014 unter HRA 26964 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 09.10.2014. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 20.10.2014 bzw. die Änderung der Anlagebedingungen am 03.12.2014 und 19.02.2015 von der

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 06.01.2015 von der BaFin erlaubt und nach Genehmigung der geänderten Anlagebedingungen 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 12.08.2015 die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (vormals BLS Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die deutsche Konjunktur zeigte sich im Berichtszeitraum 2015 trotz eines weltwirtschaftlich unruhigen Umfeldes weiterhin robust. Nach wie vor ist der private Konsum die tragende Wachstumssäule, profitierend von steigenden Erwerbstätigenzahlen, steigenden Löhnen und „externen" Faktoren wie dem rückläufigen Ölpreis und der stark gestiegenen Einwanderung. Leicht zurückgegangen sind die Bauinvestitionen, das Plus der Wohnbauinvestitionen ist von einem Minus im Gewerbebau fast vollständig aufgezehrt worden. Durch wirtschaftliche Schwächen wichtiger Schwellenländer und lediglich moderatem weltwirtschaftlichen Tempo hatte der Export nicht die führende Rolle als Wachstumsmotor. Die Beschäftigungsentwicklung konnte ihre anhaltende Aufwärtsbewegung auf hohem Niveau fortsetzen. Die Arbeitslosenquote sank im Durchschnitt auf 6,4 Prozent ab. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Stand 23.02.2016) in 2015 um 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (Stand März 2016) erwartet für das Jahr 2016 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 2,0 Prozent und für das Jahr 2017 in der Erwartung einer weiteren Beschleunigung der konjunkturellen Dynamik einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,2 Prozent.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt entwickelt sich sehr positiv. Im Jahr 2015 wurden bundesweit rund 56 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert und damit über 40 Prozent mehr im Vergleich zum Vorjahr. Alleine im IV. Quartal 2015 wurden rund 18 Mrd. Euro platziert. Die Nachfrage nach attraktiven Gewerbeimmobilien bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau. Die auch im internationalen Kontext hohe Attraktivität deutscher Immobilien zeigt sich an dem steigenden Anteil ausländischer Investoren auf rund 50 Prozent des Transaktionsvolumens. Das günstige Finanzierungsumfeld mit historisch niedrigen Zinsen sowie die wirtschaftliche Stärke Deutschlands mit guten Arbeitsmarktdaten und positiver Binnenkonjunktur sprechen ebenso für den Immobilienstandort Deutschland wie die hohe Rechtssicherheit und politische Stabilität. Der hohe Anlagedruck vieler Investoren und die Suche nach großen Losgrößen spiegeln sich in der Anzahl von 65 Transaktionen im Volumenbereich von mindestens 100 Mio. Euro wider (Quelle: BNP PARIBAS REAL ESTATE).

Die Fondsimmobilie wird als Dienstleistungszentrum für Arztpraxen, Büros und Einzelhandel genutzt. Daher wird im Folgenden auf diese Segmente eingegangen.

Büroimmobilien

Die solide konjunkturelle Lage und die positive Beschäftigungsentwicklung bildeten 2015 wie schon 2014 ein stabiles Fundament für den deutschen Büromarkt. Im vergangenen Jahr wurden an allen nachfolgenden Standorten zusammen rund 3,7 Millionen qm Büroflächen vermietet, rund 3,4 Prozent des Flächenbestandes. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der kumulierte Flächenumsatz der Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) beträgt rund 3 Millionen qm, in den Oberzentren (Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg) sind es rund 700.000 qm. Bezogen auf den Büroflächenbestand ist der Abstand aber deutlich kleiner, im Mittel werden an den Top-Standorten 3,7 Prozent des Bestandes jährlich vermietet, in den Oberzentren sind es etwa 2,6 Prozent. Die Entwicklung der Spitzenmieten im Bürovermietungsmarkt hat sich sowohl an den Top-Standorten als auch in den regionalen Oberzentren moderat entwickelt. In den sieben Top-Standorten legte sie 2015 um 1,3 Prozent und in den zwölf Oberzentren um 1,0 Prozent zu. Die Leerstandsquote hat sowohl an den Top-Standorten (minus 1,1 Prozent) als auch in den zwölf Oberzentren (minus 0,1 Prozent) abgenommen (Quellen: Jones Lang Lasalle und Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG).

Einzelhandelsimmobilien

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bietet dem Einzelhandel solide Rahmenbedingungen, welche sich sichtbar in den realisierten Einzelhandelsumsätzen niedergeschlagen haben. Diese wiesen 2015 mit 2,7 Prozent den höchsten Anstieg seit der Jahrtausendwende auf, wobei rund ein Zehntel des Einzelhandelsumsatzes auf den Bereich Online-Handel entfällt. Im Jahr 2015 konnten bundesweit 1.435 Einzelhandelsvermietungen/-eröffnungen in den Citylagen der deutschen Städte registriert werden. Der Flächenumsatz erreichte 2015 insgesamt ein Volumen von 950.000 qm. Fortgesetzt hat sich der Trend einer leicht steigenden Durchschnittsgröße pro Anmietung. Während diese 2013 noch bei gut 580 qm lag, wurden 2015 von den Retailern im Schnitt fast 660 qm angemietet. Die Spitzenmieten sind in den 7 Top-Standorten um 3,7 Prozent und in den zwölf betrachteten Oberzentren um 2,6 Prozent angewachsen. Generell wird nach den Mietpreisanstiegen der letzten Jahre von einer Stabilisierung des Mietniveaus ausgegangen. Die Gründe sind im Ausbau von Verkaufsflächen, vor allem aber im bereits sehr hohen Mietniveau vieler Standorte zu sehen, das es schwieriger macht, weitere Mieterhöhungen durchzusetzen.

1.3. Geschäftsverlauf

Die HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat mit Grundstückskaufvertrag vom 06.02.2015 den Grundbesitz an der Spinnereistraße 7,9,11 und 13 in Bayreuth erworben. Die Kaufpreiszahlung und damit der Nutzen- und Lastenübergang ist planmäßig zum 01. April 2015 erfolgt. Die Mietverträge des vollständig vermieteten Objektes sind mit dem Eigentümerwechsel auf die Gesellschaft übergegangen.

Neben dem im August 2015 vollständig platzierten Eigenkapital in Höhe von 15.600 TEUR dient der Finanzierung der Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von 15.200 TEUR bei der HSH Nordbank AG, Hamburg. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.01.2025 und ist quartärlich zu tilgen. Die zwischen Ankaufszeitpunkt und Vollplatzierung in Anspruch genommene

Zwischenfinanzierung wurde sukzessive zurückgeführt.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2015	2014
	TEUR	TEUR
Erträge	1.834	0
Aufwendungen	-3.163	-3
Ordentlicher Nettoertrag	-1.329	-3
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.329	-3
Zeitwertänderung	-153	0
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftjsjahres	-153	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.482	-3

Die Erträge des Geschäftsjahres 2015 beinhalten die Miet- und Nebenkostenerträge vom 01.04.2015 bis zum Ende des Berichtsjahres sowie eine Kostenerstattung für eine vom Voreigentümer zu tragende Dachreparatur in Höhe von 56 TEUR.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres umfassen Zinsaufwendungen für die Langfrist- und Zwischenfinanzierung, Bewirtschaftungskosten, auf den Nettoinventarwert bezogene laufende Vergütungen für die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten und sonstige Aufwendungen. Ein Teilbetrag in Höhe von 1.928 der sonstigen Aufwendungen entfällt auf die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionskosten). Das negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ist auf die gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB vorgesehene Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten über einen Zeitraum von 10 Jahren zurückzuführen.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2015.

	2015	2014
KAPITALFLUSSRECHNUNG	TEUR	TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.220	0
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-28.807	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	30.786	3
Zahlungswirksame Veränderungen	760	3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	763	3

Ausgehend von dem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.482 ergab sich aufgrund von noch nicht zahlungswirksamen Vorgängen ein negativer Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.220 TEUR. Die Investition in die Fondsimmobilie führte zu einem negativen Cash flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 28.807 TEUR. Der positive Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Eigenkapitalzuführungen, die Aufnahme der Langfristfinanzierung, Kredittilgungen sowie Auszahlungen (Vorabgewinne 2015) an die Anteilseigner.

1.6. Vermögenslage

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

Vermögenslage		2015		2014
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Vermögenswerte	28.654	96,9	0	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	924	3,1	3	100,0
Bilanzsumme	29.578	100,0	3	100,0
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten	15.029	50,8	0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	273	0,9	3	87,5
Eigenkapital (Kapitalanteile)	14.429	48,8	0	12,5
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	-153	-0,5	0	0,0
Bilanzsumme	29.578	100,0	3	100,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten die Investition in die Fondsimmobilie. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel in Höhe von 763 TEUR sowie Forderungen aus der Bewirtschaftung, sonstige Vermögensgegenstände und der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in der Gesamthöhe von 161 TEUR erfasst. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Darlehensverbindlichkeit. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen die Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten und den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

2. Tätigkeitsbericht

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat am 05.11.2014 die Erlaubnis gem. §§ 20,22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die erteilte Erlaubnis wurde am 01.06.2015 erweitert und erstreckt sich seitdem auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der Assetklassen Schiff, Immobilie und Erneuerbare Energien. 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 09.10.2014 ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Gesellschaft, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Bewertung des Investmentvermögens, Gewinnausschüttung, Bearbeitung von Kundenanfragen, Führung eines Anlageregisters, Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt bzw. erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes, das Marketing, die Erstellung der Emissionsunterlagen, die Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals, die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) und die Identifizierung und Akquisition der von der Gesellschaft zu erwerbenden Vermögensgegenstände gem. § 1 der Anlagebedingungen der Gesellschaft.

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

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährlich laufende Vergütung von bis zu 1,19 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 150 TEUR. Abweichend hiervon beträgt die Vergütung vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2015 mindestens 135 TEUR p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann darüber hinaus für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Weiterhin erhält die KVG in der Beitrittsphase für die Konzeption der Vermögensanlage, Gründungskosten und Vertrieb der Kapitalanlage eine einmalige Vergütung in Höhe von 9,5 Prozent der Kommanditeinlage zzgl. des von den Anlegern gezahlten Agios (Initialkosten). Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Einlage (Höchstwert). Die KVG kann für den Erwerb von Vermögensgegenständen eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,65 Prozent des Kaufpreises erhalten.

Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem direkten oder mittelbaren Erwerb von Immobilien (Anlageobjekte) unter Beachtung der von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen. Es wird eine Haltedauer von mindestens zehn Jahren angestrebt. Anlageziel ist es, aus den erworbenen Immobilien Erträge zu generieren, die aus deren Vermietung und Verpachtung sowie der späteren Veräußerung resultieren. Die Erträge des Investmentvermögens werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verwendet. Sofern die Liquidität der Gesellschaft hierfür ausreicht, sollen diese an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

Wegen weiterer Ausführungen wird auf den Abschnitt „Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur" verwiesen.

Risikobericht

Die HTB Strategische Handelsimmobilien Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat das Risikomanagement im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übertragen. Somit ist das von dieser Gesellschaft 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 steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Kreditrisiken, 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. Das Liquiditätsrisiko umfasst das Finanzierungsrisiko (Zwischenfinanzierungs- und Kreditrisiko). Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Die zwischen Ankaufszeitpunkt und Vollplatzierung des Eigenkapitals in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung wurde vollständig zurückgeführt. Mit dem Erwerb der Immobilie hat die HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG einen langfristigen Kreditvertrag bis zum 31.01.2025 sowie ein

Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen. Ein laufendes Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) ist eingerichtet. Insgesamt 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. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wurde durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der Immobilie reduziert. Fremdwährungsrisiken wurden nicht eingegangen.

Im Berichtszeitraum hat ein Mieter im Wesentlichen aufgrund von Schallschutzproblemen nicht angemessene Mietkürzungen vorgenommen. Die Geschäftsführung und das Property-Management haben mit dem Mieter Gespräche hinsichtlich dieses Sachverhaltes und einer anstehenden Mietvertragsverlängerung aufgenommen um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen. Ein wesentliches Liquiditätsrisiko wird aus diesem Sachverhalt nicht abgeleitet.

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 Investmentvermögen 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 geführten Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Mit Grundstückskaufvertrag vom 06.02.2015 hat die HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG den Grundbesitz an der Spinnereistraße 7,9,11 und 13 in 95445 Bayreuth erworben. Das viergeschossige Geschäftshaus verfügt über eine Mietfläche (Verkaufs-, Neben- und Lagerflächen) von insgesamt ca. 14.206 qm. Die Mietflächen sind zu 100 Prozent belegt und werden überwiegend als Arztpraxen, Einzelhandels- und Büroflächen genutzt. Das gesamte Grundstück teilt sich auf in den bebauten Bereich nördlich der Spinnereistraße von 14.956 qm und in den südlich der Spinnereistraße gelegenen zusätzlichen Parkplatz mit Grünfläche von 5.137 qm.

Der Erwerb von weiteren Objekten ist nicht vorgesehen. Die wirtschaftliche Betrachtung des erworbenen

Vermögensgegenstandes führt in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu einer Risikomischung gem. § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB.

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Anhang verwiesen. Grundsätzlich ist die bisherige Entwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Die KVG hat am 12.02.2015 und 19.02.2015 die Nachträge Nr. 1 und 2 zum Verkaufsprospekt vom 06.11.2014 bekanntgegeben. Die Nachträge beinhalteten umfangreiche Änderungen bzw. Ergänzungen zum Verkaufsprospekt und die Änderung der Anlagebedingungen, die sich im Wesentlichen durch die Anbindung der Fondsimmobilie ergaben. Die Nachträge beinhalteten u. a. die Beschreibung des Anlageobjektes, die Darstellung der Prognose des Investitions- und Finanzplanes, Risikohinweise und Angaben zur Risikomischung. Details sind den veröffentlichten Nachträgen zu entnehmen.

Am 13.10.2015 wurde im Bundesanzeiger der Wechsel der Verwahrstelle von BLS Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, auf die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, zum 14.10.2015 veröffentlicht.

3. Vergütungsbericht

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

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat im Geschäftsjahr 2015 Gesamtvergütungen in Höhe von 512 TEUR an ihre neun Mitarbeiter und vier Geschäftsleiter gezahlt. Einem Geschäftsleiter wurde im Geschäftsjahr 2015 eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente zugesagt, ansonsten wurde im Berichtszeitraum weder an die Mitarbeiter noch an die Geschäftsleiter eine variable Vergütung geleistet. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 322 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

4. Weitere Anlegerinfomationen

Sonstige Angaben		2015
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	14.275.742,22
Wert des Anteils	EUR	915,11
Umlaufende Anteile	Stück	15.600
Gesamtkostenquote	in %	19,80

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 14.275.742,22 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die Wertentwicklung im Geschäftsjahr ist auf die Aufnahme des Geschäftsbetriebs, insbesondere die Eigenkapitaleinwerbung und die Immobilieninvestition, zurückzuführen. Der Wert des Anteils ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 14.275.742,22 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2015 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 915,11 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000,00 EUR. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert zum Ende des Geschäftsjahres aus. Im Aufwand enthaltene umlagefähige Betriebskosten, denen entsprechende Erträge gegenüberstehen, wurden bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote nicht berücksichtigt.

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

4.1. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht ereignet.

Bremen, den 31. März 2016

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Andy Bädeker

gez. Georg Heumann

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, das der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bremen, den 31. März 2016

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Andy Bädeker

gez. Georg Heumann

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlage und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße

Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 10. Juni 2016

TPW GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

gez. Aykut Bußian, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.