Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Bremen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018

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

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	31.12.2017 EUR		31.12.2016 EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN			
A. AKTIVA			
1. Sachanlagen		27.440.000,00	27.620.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.476.736,00	1.680.424,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.369.108,45		922.711,33
		1.369.108,45	
4. Forderungen			
Forderungen aus Bewirtschaftung	276,12		185.226,15
		276,12	
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.097,14	1.713,43
		30.287.217,71	30.410.074,91
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		23.200,00	39.000,00
2. Kredite			
von Kreditinstituten	14.561.000,00		14.797.000,00
		14.561.000,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.030,92		128.790,34
		90.030,92	
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	10.813,00		10.370,18
b) Andere	14.189,17		26.079,33
		25.002,17	
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		44.090,26	55.497,06
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	998,31		961,50
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.433.037,69		14.858.830,14
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung		15.434.036,00	493.546,36
		109.858,36	
		30.287.217,71	30.410.074,91

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 EUR		2016 EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.315.700,98		2.338.794,91

	2017 EUR		2016 EUR
b) Sonstige betriebliche Erträge	15.622,90		9.341,90
Summe der Erträge		2.331.323,88	
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-280.025,63		-297.838,87
b) Bewirtschaftungskosten	-637.367,92		-734.877,55
c) Verwaltungsvergütung	-152.700,00		-150.000,00
d) Verwahrstellenvergütung	-14.366,22		-13.777,11
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.651,59		-9.531,36
f) sonstige Aufwendungen	-38.968,16		-96.578,13
Summe der Aufwendungen		-1.133.079,52	
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.198.244,36	1.045.533,79
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.198.244,36	1.045.533,79
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		850.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-180.000,00		0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-203.688,00		-203.688,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-383.688,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		814.556,36	1.691.845,79

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 26964 HB beim Amtsgericht Bremen, für das Geschäftsjahr 2017 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

Das Sachanlagevermögen (Immobilie) wird zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes angesetzt. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt durch den von der KVG bestellten unabhängigen externen Bewerter. Die Anschaffungsnebenkosten werden gesondert angesetzt und über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

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.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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

			davon mit einer Restlaufzeit		
		Gesamtbetrag per 31.12.2017 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	mehr als fünf Jahre EUR
Kredite von Kreditinstituten		14.561.000,00	240.000,00	1.000.000,00	13.321.000,00
	(Vorjahr	14.797.000,00	236.000,00	984.000,00	13.577.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		90.030,92	90.030,92	0,00	0,00
	(Vorjahr	128.790,34	128.790,34	0,00	0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		10.813,00	10.813,00	0,00	0,00

		Gesamtbetrag per 31.12.2017 EUR	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	mehr als fünf Jahre EUR
	(Vorjahr	10.370,18	10.370,18	0,00	0,00)
Andere Verbindlichkeiten		14.189,17	14.189,17	0,00	0,00
	(Vorjahr	26.079,33	26.079,33	0,00	0,00)
		14.676.033,09	355.033,09	1.000.000,00	13.321.000,00
	(Vorjahr	14.962.239,85	401.239,85	984.000,00	13.577.000,00

Die Kredite von Kreditinstituten entfallen mit insgesamt EUR 14.321.000,00 (Vorjahr: EUR 14.561.000,00) auf Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Die unter den Kapitalanteilen ausgewiesenen Einlagen der Gesellschafter (Feste Kapitalkonten) werden mit dem Nennbetrag der Einlage abzüglich Verlustvortrag, zuzüglich/abzüglich realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres sowie abzüglich der an die Gesellschafter geleisteten Auszahlungen (Entnahmen) angesetzt.

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	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Fremdkapital EUR	Fremdfinanzierungsquote	Verkehrswert EUR
Spinnereistr. 7-13,95445 Bayreuth	4,84 Jahre	14.561.000,00	53,06%	27.440.000,00

Leerstandszeiten hat es im Geschäftsjahr 2017 nicht gegeben.

Wertentwicklung des Investmentvermögens Investmentanlagevermögen (Immobilie)

Anschaffungskosten	EUR
01.01.2017	28.806.877,64
Zugänge	0,00
Abgänge	0,00
31.12.2017	28.806.877,64
Zeitwertänderungen	
01.01.2017	493.546,36
Aufwendungen aus der Neubewertung	-180.000,00
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-203.688,00
31.12.2017	109.858,36
Verkehrswerte	
01.01.2017	29.300.424,00
31.12.2017	28.916.736,00

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

Verwendungsrechnung

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.198.244,36
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-1.198.244,36
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft	HTB Immobilienfonds GmbH	HTB Hanseatische Fondstreuhand

	mbH EUR	EUR	GmbH EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	993,14	993,14	15.351.351,72
1. Zwischenausschüttungen	-40,00	-40,00	-623.920,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	76,81	76,81	1.198.090,74
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-24,60	-24,60	-383.638,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.005,35	1.005,35	15.541.883,66

Kapitalkontenentwicklung	HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH EUR	HTB Immobilienfonds GmbH EUR	HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH EUR	Gesamt EUR
Feste Kapitalkonten				
Stand am 01.01.2017	1.000,00	1.000,00	15.598.000,00	15.600.000,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2017	1.000,00	1.000,00	15.598.000,00	15.600.000,00
Bewegliche Kapitalkonten				
Agio:				
Stand am 01.01.2017	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2017	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Entnahmen:				
Stand am 01.01.2017	-39,36	-39,36	-938.234,61	-938.313,33
Ausschüttungen	-40,00	-40,00	-623.920,00	-624.000,00
Stand am 31.12.2017	-79,36	-79,36	-1.562.154,61	-1.562.313,33
Gewinne/Verluste:				
Stand am 01.01.2017	0,86	0,86	-286.346,75	-286.345,03
laufendes Ergebnis	76,81	76,81	1.198.090,74	1.198.244,36
Stand am 31.12.2017	77,67	77,67	911.743,99	911.899,33
Kapitalanteile am 31.12.2017	998,31	998,31	15.432.039,38	15.434.036,00
Stand am 31.12.2016	961,50	961,50	14.857.868,64	14.859.791,64

Angaben zum Nettoinventarwert	2017	2016 EUR	2015 EUR
Wert des Gesellschaftsvermögens	15.543.894,36	15.353.338,00	14.275.742,22
Wert eines Anteils	996,40	984,19	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 EUR 15.543.894,36 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2017 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je EUR 996,40 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je EUR 1.000,00. Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 5,52 Prozent.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die AIF-KVG am Ende der Abrechnungsperiode eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz bezogen auf den Betrag um den der Anteilswert am Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt. Sie beträgt jedoch höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Folgende Kosten wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr getragen:

— Verwaltungsvergütung (EUR 152.700,00),

— Verwahrstellenvergütung EUR 14.366,22),

- Kosten für die Prüfung des Jahresberichts durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft (EUR 9.651,59),
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft (EUR 24.605,82),
- Geschäftsführungsvergütung (EUR 7.183,10),
- Haftungsvergütung (EUR 2.872,68),
- Bankübliche Depot- und Kontogebühren (EUR 1.057,20),
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 2.711,19).

Angaben zum Leverage

Die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft beträgt 1,86 nach der Bruttomethode (Summe Vermögenswerte ohne Barmittel im Verhältnis zum NAV) und 1,95 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 EUR 15.200.000,00 aufgenommen und hat eine Laufzeit bis zum 31.01.2025. Es wurde in 2017 mit vierteljährlich EUR 59.000,00 getilgt und valutiert zum 31.12.2017 mit EUR 14.561.000,00. Ab 2016 sind vierteljährliche Tilgungsraten von je EUR 58.000,00 EUR vereinbart, die sich jedes Jahr um 1.000,00 EUR erhöhen. Der Restbetrag von EUR 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

In 2015 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 EUR 30.000,00.

Organe der Gesellschaft

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

Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH sind:

Frau Imke Jaenicke, Portfoliomanagerin (ab 14.07.2017),

Herr Georg Heumann, Leiter Portfoliomanagement,

Herr Christian Averbeck, Leiter Risikomanagement (ab 01.10.2017),

Herr Andy Bädeker, Leiter Portfoliomanagement (bis zum 23.03.2017).

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

Bremen, den 30. April 2018

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Georg Heumann

gez. Christian Averbeck

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

DER HTB STRATEGISCHE HANDELSIMMOBILIE PLUS NR. 4 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

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 2017 trotz potenzieller globaler Krisenherde und der immer noch nicht gelösten Regierungsbildung unbeeindruckt. Insgesamt erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Stand 02.03.2018) preisbereinigt um 2,2 % (nach 1,9 bzw. 1,7 in den Vorjahren). Treibende Kraft für dieses Wachstum ist neben der Inlandsnachfrage die gestiegene Nachfrage nach deutschen Gütern aus dem Ausland. So sind bei stabilem Wirtschaftswachstum die Beschäftigungszahlen bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosenzahl gestiegen, welches wiederum den Konsum des privaten und des öffentlichen Sektors beflügelt. Bauinvestitionen sind 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 1,9 %) auch zum Jahresende 2017 fort. Das deutsche Bauhauptgewerbe erwirtschaftete 2017 ein nominales Umsatzplus von 3,3 %. Dabei war der Wohnungsbau die stärkste Stütze der Baukonjunktur. Für das Geschäftsjahr 2018 geht man von einem nominalen Umsatzplus in Höhe von 4,5 % aus. Die Umsätze dürften dann auf gut 117 Mrd. EUR steigen.

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (Stand März 2018) erwartet für das Jahr 2018 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 2,2 % und für das Jahr 2019 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,1 %.

(Quellen: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 23.02.2018, Monatsberichte des Bundesfinanzministeriums und der Deutschen Bundesbank zur Konjunkturentwicklung Februar 2018, Konjunkturprognose für das Baugewerbe vom 07.12.2017 (www.baulinks.de), Deutsche Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft an der Universität Kiel vom September 2017)

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im Berichtszeitraum 2017 mit einem Transaktionsvolumen von rund 58,2 Mrd. Euro das zweitbeste jemals erzielte Resultat. Damit hat man das Hoch aus dem Jahr 2007 nur um rund 2 % verfehlt. Knapp 38,86 Mrd. EUR sind in Einzelobjekte geflossen. Dieses stellt einen neuen Rekord dar. Aber auch Paketverkäufe haben um 11 % auf gut 19,36 Mrd. EUR zugelegt. Diese Entwicklung spiegelt sich im hohen Anteil ausländischer Investoren (48 %) am gesamten Transaktionsvolumen wider, der im Gegensatz zum Vorjahr nochmal um

5 % gestiegen ist. Wesentliches Kriterium für Investoren ist und bleibt die Frage nach dem wahrscheinlichen Zinsanstieg und welche Folgen dieser Anstieg für den Investmentmarkt haben könnte. Mit einem spürbaren Zinsschritt ist aber vor Mitte/Ende 2019 nicht zu rechnen. Die Nachfrage ist nach wie vor vorhanden und intakt, gespeist von dem immer noch deutlich positiven Renditeabstand von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen. Dieser wird aber mittelfristig kleiner, was aber nicht an sinkenden Immobilienrenditen, sondern auf steigende Anleiherenditen zurückzuführen ist. Es ist zu vermuten, dass bei einem weiteren Schließen der Lücke und bei einer Differenz der Punkt erreicht wird, an dem Immobilien relativ zu Anleihen nicht mehr risikoadäquat erscheinen. Daher ist wahrscheinlich, dass „traditionelle Anleiheinvestoren" wie Versicherungen sich dann wieder ein Stück stärker dem Anleihemarkt zu- und dem Immobilienmarkt abwenden werden.

(Quellen: BNP PARIBAS REAL ESTATE (Investmentmarkt Deutschland, Stand Januar 2018), JONES LANG LASALLE (Investmentmarktüberblick Deutschland, Januar 2018)

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 wie bereits in den Vorjahren ein weiterhin stabiles Fundament für den deutschen Büromarkt. Der kumulierte Flächenumsatz der Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) beträgt rund 4,32 Millionen qm. Im Durchschnitt der Top Standorte stieg die Spitzenmiete um 4,9 %. In einer der wichtigsten Komponenten, dem Leerstand, hat sich der zu beobachtende Leerstandsabbau in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt und sogar beschleunigt. Die Leerstandsquote liegt bei den Top-Standorten bei 5,2 %. Für Mietinteressenten wird die Suche nach geeigneten Büroräumen zunehmend schwieriger.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Regionale Immobilienmarkt Deutschland 2017/2018, JLL, Büromarktüberblick)

Einzelhandelsimmobilien

Die zuvor beschriebene solide konjunkturelle Lage in Deutschland bildet auch das Fundament für die gute Entwicklung im Einzelhandel. Grundlagen für das gute Konsumklima bilden vor allem eine Beschäftigung auf Rekordniveau bei sinkender Arbeitslosenzahl, eine geringe Inflationsrate sowie steigende Realeinkommen, wenngleich auch in Deutschland die Entwicklung des Online - Handels weiter voranschreitet und die relevanten Einflussfaktoren schwächer werden. Im bundesweiten Durchschnitt erreichte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2017 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Jahr zuvor eine Umsatzsteigerung von real zwischen 2,7 und 3,1 % % und nominal zwischen 4,5 und 4,9 % (Statistisches Bundesamt, Stand 05.01.2017). Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte ein weiterhin sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2017. Die Spitzenmieten sind in den 7 Top Standorten um 0,3 % (Vorjahr 1,8 %) gewachsen, hingegen in den zwölf betrachteten Oberzentren entgegen des Vorjahres um 1,0 % (Vorjahr: + 0,4 %) gesunken. Für den gebremsten Anstieg der Spitzenmieten ist u.a. das bereits hohe Mietniveau verantwortlich. Daneben sorgt der zunehmende Online-Handel zu einer sich wandelnden Flächennachfrage bzw. zu einem Strukturwandel mit Herausforderungen. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Lifestyle-Gedankens und der Bedeutung der Innenstädte als zentraler Treffpunkt haben insbesondere Branchen wie Körperpflege/Gesundheit und Gastronomie spürbar zugelegt. Zunehmend besetzen auch Lebensmittel-, Drogerie- sowie Fitnessketten frei werdende Flächen.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Immobilienmarkt Deutschland 2017/2018, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland, JLL)

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 und planmäßig zum 01. April 2015 (Nutzen- und Lastenübergang) übernommen. Das Geschäftsjahr 2015 ist dementsprechend das erste volle Betriebsjahr. Die Immobilie war im Berichtszeitraum 2017 durchgehend und vollständig vermietet.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2017 TEUR	2016 TEUR
Erträge	2.331	2.348
Aufwendungen	-1.133	-1.302
Ordentlicher Nettoertrag	1.198	1.046
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.198	1.046
Zeitwertänderung	-384	646
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	-384	646
Ergebnis des Geschäftsjahres	815	1.692

Die Erträge des Geschäftsjahres 2017 beinhalten in Höhe 2.316 TEUR die Miet- und Nebenkostenerträge für den Berichtszeitraum. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres umfassen die Zinsaufwendungen für die Langfristfinanzierung, Bewirtschaftungskosten, auf den Nettoinventarwert bezogene laufende Vergütungen für die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten und sonstige Aufwendungen.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Geschäftsjahr 2017.

Kapitalflussrechnung	2017 TEUR	2016 TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.306	1.006
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-860	-846
Zahlungswirksame Veränderungen	436	160
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	923	763
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.369	923

Ausgehend von dem positiven Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 814 TEUR ergab sich aufgrund von nicht zahlungswirksamen Aufwendungen aus der Neubewertung und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten der Fondsimmobilie sowie sonstiger zahlungsunwirksamer Aufwendungen und Erträgen ein positiver Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.306 TEUR. Der negative Cash flow aus der Finanztätigkeit ist auf die planmäßige Tilgung der Langfristfinanzierung sowie Auszahlungen an die Gesellschafter zurückzuführen.

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	2017		2016	
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Vermögenswerte	28.917	95,5	29.300	96,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.370	4,5	1.110	3,6
Bilanzsumme	30.287	100,0	30.410	100,0
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten	14.561	48,1	14.797	48,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	182	0,6	260	0,9
Eigenkapital (Kapitalanteile)	15.434	51,0	14.860	48,9
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	110	0,4	493	1,5
Bilanzsumme	30.287	100,0	30.410	100,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten die zum Verkehrswert bewertete Fondsimmobilie sowie den Buchwert der Anschaffungsnebenkosten der Immobilie, die gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschriebenen werden. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel in Höhe von 1.369 TEUR erfasst. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die um die planmäßige Tilgung reduzierte Darlehensverbindlichkeit zum Berichtsstichtag. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 182 TEUR umfassen die Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, 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 AIFKapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich 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 Investment-vermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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, zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Das Gesellschaftsvermögen ist 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, das Mieter- resp. Mietvertragsrisiko wird ebenfalls unter den Adressausfallrisiken erfasst.

Im Berichtszeitraum wurden, wie bereits im Vorjahreszeitraum, durch eine Mieterin verschiedene Mietmängel geltend gemacht und nicht angemessene Mietkürzungen vorgenommen. Trotz technisch möglicher Beseitigung der geltend gemachten Mängel wurden weiterhin Mietminderungen vorgenommen und Forderungsrückstände seitens der Mieterin nicht ausgeglichen. Mangels einer angestrebten gütlichen Einigung wurde daraufhin im November 2016 das Mietvertragsverhältnis vermieterseits außerordentlich gekündigt. Im laufenden Geschäftsjahr 2017 konnte in konstruktiveren Gesprächen eine Einigung erzielt werden, die in einem neuen Mietvertrag sowie in einer Einigung über die Rückstände mündeten. Zur Vermeidung eines möglichen Liquiditätsrisikos im Rahmen einer notwendigen

Neuvermietung wurde im Berichtsjahr eine Quartalsausschüttung ausgesetzt. Weitere 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. 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. Hinsichtlich eines möglichen Liquiditätsrisikos im Rahmen einer notwendigen Neuvermietung eines Teilbereiches der Fondsimmobilie wird auf die Ausführungen zu den Adressenausfallrisiken verwiesen.

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 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.

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 geführte 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 m^2. 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 m^2 und in den südlich der Spinnereistraße gelegenen zusätzlichen Parkplatz mit Grünfläche von 5.137 m^2.

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.

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 AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter (Portfolio- und Risikomanagement), Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil (Portfoliomanagement) und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen (Risikomanagement). Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt.

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat im Geschäftsjahr 2017 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.103 TEUR an ihre 10 Mitarbeiter und sechs Geschäftsleiter gezahlt. Zwei Geschäftsleitern wurde im Geschäftsjahr 2017 eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente für 2016 ausgezahlt. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 640 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 Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	15.543.894,36
Wert des Anteils	EUR	996,40
Umlaufende Anteile	Stück	15.600
Gesamtkostenquote	in %	5,52

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 15.543.894,36 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2017 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 996,40 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. 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.

Bremen, den 31. März 2018

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Georg Heumann

gez. Christian Averbeck

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 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen 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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 11. Juni 2018

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

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

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Bremen den 31. März 2018

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Georg Heumann

gez. Christian Averbeck