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

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

A. AKTIVA

	31.12.2018 EUR		31.12.2017 EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		28.510.000,00	27.440.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.273.048,00	1.476.736,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Barmittel	809.319,56		1.369.108,45
		809.319,56	
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung	11.666,05		276,12
		11.666,05	
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.294,77	1.097,14
		30.605.328,38	30.287.217,71

B. PASSIVA

	31.12.2018 EUR		31.12.2017 EUR
1. Rückstellungen		28.400,00	23.200,00
2. Kredite			
von Kreditinstituten	14.321.000,00		14.561.000,00
		14.321.000,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.246,12		90.030,92

	31.12.2018 EUR		31.12.2017 EUR
		43.246,12	
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	10.917,00		10.813,00
b) Andere	11.441,61		14.189,17
		22.358,61	
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	44.090,26
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	984,22		998,31
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.213.169,07		15.433.037,69
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	976.170,36		109.858,36
		16.190.323,65	
		30.605.328,38	30.287.217,71

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 EUR		2017 EUR
INVESTMENTTÄTIGKEIT			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.276.145,28		2.315.700,98
b Sonstige betriebliche Erträge	1.021,45		15.622,90
Summe der Erträge		2.277.166,73	
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-274.275,48		-280.025,63
b) Bewirtschaftungskosten	-689.243,83		-637.367,92
c) Verwaltungsvergütung	-155.601,30		-152.700,00
d) Verwahrstellenvergütung	-14.664,66		-14.366,22
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-9.617,57		-9.651,59
f) sonstige Aufwendungen	-95.896,60		-38.968,16

	2018		2017
	EUR		EUR
Summe der Aufwendungen		-1.239.299,44	
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.037.867,29	1.198.244,36
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.037.867,29	1.198.244,36
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.070.000,00		0,00
b) Aufwand aus der Neubewertung	0,00		-180.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-203.688,00		-203.688,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		866.312,00	-383.688,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.904.179,29	814.556,36

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 2018 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 Bewerten 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 31.12.2018	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite von Kreditinstituten	14.321.000,00	244.000,00	1.016.000,00	13.061.000,00

		Gesamtbetrag per 31.12.2018	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
	(Vorjahr	14.561.000,00	240.000,00	1.000.000,00	13.321.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43.246,12	43.246,12	0,00	0,00
	(Vorjahr	90.030,92	90.030,92	0,00	0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		10.917,00	10.917,00	0,00	0,00
	(Vorjahr	10.813,00	10.813,00	0,00	0,00)
Andere Verbindlichkeiten		11.441,61	11.441,61	0,00	0,00
	(Vorjahr	14.189,17	14.189,17	0,00	0,00)
		14.376.304,73	309.604,73	1.016.000,00	13.061.000,00
	(Vorjahr	14.676.033,09	355.033,09	1.000.000,00	13.321.000,00

Die Kredite von Kreditinstituten entfallen mit insgesamt EUR 14.077.000,00 (Vorjahr: EUR 14.321.000,00) 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	Fremdfinanzierungsquote	Verkehrswert
		EUR		EUR
Spinnereistr. 7-13, 95445 Bayreuth	6,59 Jahre	14.321.000,00	50,23%	28.510.000,00

Im Jahresdurchschnitt ergab sich eine Leerstandsquote von 3,9 Prozent.

Wertentwicklung des Investmentvermögens Investmentanlagevermögen (Immobilie)	
	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2018	28.806.877,64

Wertentwicklung des Investmentvermögens Investmentanlagevermögen (Immobilie)	
	EUR
Zugänge	0,00
Abgänge	0,00
31.12.2018	28.806.877,64
Zeitwertänderungen	
01.01.2018	109.858,36
Erträge aus der Neubewertung	1.070.000,00
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-203.688,00
31.12.2018	976.170,36
Verkehrswerte	
01.01.2018	28.916.736,00
31.12.2018	29.783.048,00

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

Verwendungsrechnung	
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.037.867,29
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-1.037.867,29
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	HTB Hanseatische Immobilien-fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	HTB Immobilienfonds GmbH	HTB Hanseatische Fondstreu-hand GmbH
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.005,35	1.005,35	15.541.883,66
1. Zwischenausschüttungen	-80,62	-80,62	-1.257.588,76
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	66,53	66,53	1.037.734,23
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	55,53	55,53	866.200,94
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.046,79	1.046,79	16.188.230,07

Kapitalkontenentwicklung	HTB Hanseatische Immobilien-fonds Verwaltungsgesellschaft mbH	HTB Immobilienfonds GmbH	HTB Hanseatische Fondstreu-hand GmbH	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Feste Kapitalkonten				
Stand am 01.01.2018	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 31.12.2018	1.000,00	1.000,00	15.598.000,00	15.600.000,00
Bewegliche Kapitalkonten				
Agio:				
Stand am 01.01.2018	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2018	0,00	0,00	484.450,00	484.450,00
Entnahmen:				
Stand am 01.01.2018	-79,36	-79,36	-1.562.154,61	-1.562.313,33
Ausschüttungen	-80,62	-80,62	-1.257.588,76	-1.257.750,00
Stand am 31.12.2018	-159,98	-159,98	-2.819.743,37	-2.820.063,33
Gewinne/Verluste:				
Stand am 01.01.2018	77,67	77,67	911.743,99	911.899,33
laufendes Ergebnis	66,53	66,53	1.037.734,23	1.037.867,29
Stand am 31.12.2018	144,20	144,20	1.949.478,22	1.949.766,62
Kapitalanteile am 31.12.2018	984,22	984,22	15.212.184,85	15.214.153,29
Stand am 31.12.2017	998,31	998,31	15.432.039,38	15.434.036,00

Angaben zum Nettoinventarwert	2018	2017	2016
		EUR	EUR
Wert des Gesellschaftsvermögens	16.190.323,65	15.543.894,36	15.353.338,00
Wert eines Anteils	1.037,84	996,40	984,19

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 16.190.323,65 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2018 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je EUR 1.037,84 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 beträgt 6,08 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 155.601,30),

–Verwahrstellenvergütung EUR 14.664,66),

–Kosten für die Prüfung des Jahresberichts durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft (EUR 9.617,57),

–Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft (EUR 28.442,33),

–Geschäftsführungsvergütung (EUR 7.169,87),

–Haftungsvergütung (EUR 2.867,76),

–Banküblíche Depot- und Kontogebühren (EUR 1.147,20),

–Sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 53.269,44).

Angaben zum Leverage

Die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft beträgt 1,84 nach der Bruttomethode (Summe Vermögenswerte ohne Barmittel im Verhältnis zum NAV) und 1,89 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 2018 mit vierteljährlich EUR 60.000,00 getilgt und valutiert zum 31.12.2018 mit EUR 14.321.000,00. 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,

Herr Georg Heumann, Leiter Portfoliomanagement (bis 30.09.2018),

Herr Rend Trost, Leiter Portfoliomanagement (ab 27.09.2018)

Herr Christian Averbeck, Leiter Risikomanagement.

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

Bremen, den 08. März 2019

HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. René Trost

gez. Christian Averbeck

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 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 % überflügelt. 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 nach Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien ist nach wie vor vorhanden und intakt, gespeist von dem immer noch deutlich positiven Renditeabstand zu anderen Assetklassen. 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 weitere Indikatoren für zukünftige starke deutsche Immobilienmärkte.

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

Die Fondsimmobilie wird als Dienstleistungszentrum für Arztpraxen, Büros und Einzelhandel genutzt. Daher wird im Folgenden auf diese Segmente näher 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 3,8 Millionen qm. Im Durchschnitt der Top Standorte stieg die Spitzenmiete um 4,1 %. Der Leerstandsabbau, eine der wichtigsten Komponenten, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt und sogar beschleunigt. Die Leerstandsquote liegt bei den Top-Standorten bei 3,7 %. Für Mietinteressenten wird die Suche nach geeigneten Büroräumen zunehmend schwieriger.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, JLL, Büromarktüberblick, German Property Partners Januar 2019: Top 7 Büromärkte 2018)

Einzelhandelsimmobilien

Die zuvor beschriebene solide konjunkturelle Lage in Deutschland bildet auch das Fundament für die gute Entwicklung im Einzelhandel. Grundlage 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 — Shoppings weiter voranschreitet, die relevanten Einflussfaktoren schwächer werden und auch den Top-Standorten schwer zu schaffen macht. Im bundesweiten Durchschnitt erreichte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2018 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Jahr zuvor eine Umsatzsteigerung von real 1,2 % und nominal 2,8 % (Statistisches Bundesamt, Stand 31.01.2019). Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte ein weiterhin sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2018. Die Spitzenmieten haben sich in den 7 Top Standorten nicht verändert (Vorjahr + 0,3 %). In den zehn betrachteten Oberzentren hingegen ist sie gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 % (Vorjahr: - 1,0 %) gesunken. Der Online Handel und die im Zuge der Digitalisierung veränderten Einkaufsgewohnheiten führen dazu, dass die Zahl der Passanten in vielen Fußgängerzonen, vor allem in kleineren und mittleren Städten, sich in Grenzen hält und Leerständen sichtbar werden. Die nationalen und internationalen Akteure verlagern oftmals ihren Umsatz in E-Commerce. Sie reagieren mit weniger Verkaufsfläche, indem Standorte konzentriert und Filialen verkleinert werden. Damit verlieren die Vermieter von Verkaufsflächen einen Teil ihrer Nachfrage.

(Quelle: Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, 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 2018 nahezu vollständig vermietet.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	**2018**	**2017**
	TEUR	**TEUR**
Erträge	2.277	2.331
Aufwendungen	-1.239	-1.133
Ordentlicher Nettoertrag	1.038	1.198
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.038	1.198
Zeitwertänderung	866	-384
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	866	-384
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.904	815

Die Erträge des Geschäftsjahres 2018 beinhalten in Höhe 2.276 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 2018.

Kapitalflussrechnung	2018	2017
	TEUR	TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	938	1.306
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.498	-860
Zahlungswirksame Veränderungen	-560	436
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.369	923
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	809	1.369

Ausgehend von dem positiven Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.904 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 938 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	2018		2017	
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Vermögenswerte	29.783	97,3	28.917	95,5
Kurzfristige Vermögenswerte	822	2,7	1.370	4,5
Bilanzsumme	30.605	100,0	30.287	100,0
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten	14.321	46,8	14.561	48,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	94	0,3	182	0,6
Eigenkapital (Kapitalanteile)	15.214	49,7	15.434	51,0
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	976	3,2	110	0,4
Bilanzsumme	30.605	100,0	30.287	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 809 TEUR erfasst. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die um die planmäßige Tilgung reduzierte Darlehensverbindlichkeit zum Berichtsstichtag. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 94 TEUR umfassen die Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und die sonstigen Verbindlichkeiten.

2. Tätigkeitsbericht

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat am 05.11.2014 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der 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. Dieses Maximum wird erstmals ab dem Geschäftsjahr 2017 jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes indexiert. 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.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunt ernehmen	Vertragsbezeichnung/ Datum	Gegenstand
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Datenschutz und Datensicherheit vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen verpflichtet sich zur allgemeinen betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Beratung der HTB Fondshaus zur Einhaltung des Datenschutzes und der Datensicherheit gem. BDSG und aller betrieblich relevanten Gesetze zum Datenschutz.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Interne Revision vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen ist für die Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen zuständig.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Geldwäsche und Compliance vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Funktion des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie der Zentralstelle zur Straftatenprävention im Sinne des §18 Abs. 6 KAGB i. V. m. § 25h KWG.
HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH, Bremen	Auslagerungsvertrag vom 30. November 2016	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die Finanzbuchhaltung für die HTB Fondshaus und die von ihr verwalteten Investmentkommanditgesellschaften mit Ausnahme der WIDe Fonds.

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. Die freigewordene Mietfläche konnte allerdings in 2018 wieder nahezu vollständig bis auf 262 qm Mietfläche vermietet werden. 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. Die aus kaufmännischer Vorsicht temporär reduzierte Auszahlung der Jahre 2016 und 2017 von insgesamt 2,8125 % konnte im zweiten Quartal 2018 nachgeholt werden. Damit ist der AIF für die Jahre 2016 und 2017 wieder im Plan.

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 überwiegend bis auf 362 qm Mietfläche 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.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH fielen im Geschäftsjahr 2018 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.316 TEUR für ihre 15 Mitarbeiter und sechs Geschäftsleiter an, davon betreffen TEUR 11 variable Vergütungen. Zwei Geschäftsleitern wurde im Geschäftsjahr 2018 eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente für 2017 ausgezahlt. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 456 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		**2018**
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	16.190.323,65
Wert des Anteils	EUR	1.037,84
Umlaufende Anteile	Stück	15.600
Gesamtkostenquote	in %	6,08

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 16.190.323,65 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 31.12.2018 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.037,84 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 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 18. April 2019

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. René Trost

gez. Christian Averbeck

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bremen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Ge-setzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bremen zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 13. Juni 2019

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Martina Hertwig

- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger

- Wirtschaftsprüfer -

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

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, das der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bremen, den 18. April 2019

HTB Immobilienfonds GmbH

HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH

gez. René Trost

gez. Imke Jaenicke

gez. Christian Averbeck