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

Bremen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	31.12.2019 EUR		31.12.2018 EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		33.600.000,00	28.510.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.069.360,00	1.273.048,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente			
Täglich verfügbare Bankguthaben		857.096,07	809.319,56
4. Forderungen			
Forderungen aus der Bewirtschaftung		14.240,01	11.666,05
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.049,41	1.294,77
		35.541.745,49	30.605.328,38

B. Passiva

1. Rückstellungen		36.900,00	28.400,00
2. Kredite			
von Kreditinstituten		14.077.000,00	14.321.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		55.355,08	43.246,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	4.967,00		10.917,00
b) Andere	14.098,30		11.441,61
		19.065,30	22.358,61
5. Eigenkapital			

a) Kapitalanteile			
aa) Kapitalanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	1.001,98		984,22
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.489.940,77		15.213.169,07
		15.490.942,75	15.214.153,29
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		5.862.482,36	976.170,36
		21.353.425,11	16.190.323,65
		35.541.745,49	30.605.328,38

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019		2018
	EUR		EUR
Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	2.254.267,88		2.276.145,28
b) Sonstige betriebliche Erträge	416,95		1.021,45
Summe der Erträge		2.254.684,83	2.277.166,73
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-267.774,91		-274.275,48
b) Bewirtschaftungskosten	-654.491,64		-689.243,83
c) Verwaltungsvergütung	-157.779,72		-155.601,30
d) Verwahrstellenvergütung	-17.258,99		-14.664,66
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.001,61		-9.617,57
f) Sonstige Aufwendungen	-51.588,50		-95.896,60
Summe der Aufwendungen		-1.158.895,37	-1.239.299,44
3. Ordentlicher Nettoertrag		1.095.789,46	1.037.867,29
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.095.789,46	1.037.867,29
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung		5.090.000,00	1.070.000,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten		-203.688,00	-203.688,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		4.886.312,00	866.312,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		5.982.101,46	1.904.179,29

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. 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 und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

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

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

		davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamtbetrag per 31.12.2019	**bis zu einem Jahr**	**zwischen einem und fünf Jahren**	**mehr als fünf Jahre**
	EUR	**EUR**	**EUR**	
Kredite von Kreditinstituten	14.077.000,00	248.000,00	1.032.000,00	12.797.000,00
(Vorjahr	14.321.000,00	244.000,00	1.016.000,00	13.061.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.355,08	55.355,08	0,00	0,00
(Vorjahr	43.246,12	43.246,12	0,00	0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.967,00	4.967,00	0,00	0,00
(Vorjahr	10.917,00	10.917,00	0,00	0,00)
Andere Verbindlichkeiten	14.098,30	14.098,30	0,00	0,00
(Vorjahr	11.441,61	11.441,61	0,00	0,00)
	14.151.420,38	322.420,38	1.032.000,00	12.797.000,00
(Vorjahr	14.386.604,73	309.604,73	1.016.000,00	13.061.000,00

Die Kredite von Kreditinstituten entfallen mit insgesamt EUR 13.829.000,00 (Vorjahr: EUR 14.077.000,00) 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 Nutzungs-verträge	Fremdkapital EUR	Fremdfinanzierungsquote	Verkehrswert EUR
Spinnereistr. 7-13, 95445 Bayreuth	5,66 Jahre	14.077.000,00	41,90%	33.600.000,00

Im Jahresdurchschnitt ergab sich eine Leerstandsquote von 2,5 Prozent.

Wertentwicklung des Investmentvermögens

Investmentanlagevermögen (Immobilie)

	EUR
Anschaffungskosten	
01.01.2019	28.806.877,64
Zugänge	0,00
Abgänge	0,00
31.12.2019	28.806.877,64
Zeitwertänderungen	
01.01.2019	976.170,36
Erträge aus der Neubewertung	5.090.000,00
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-203.688,00
31.12.2019	5.862.482,36
Verkehrswerte	
01.01.2019	29.783.048,00
31.12.2019	34.669.360,00

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

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.095.789,46
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-1.095.789,46
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.046,79	16.189.276,86	16.190.323,65
1. Zwischenausschüttungen	-52,48	-818.947,52	-819.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	70,24	1.095.719,22	1.095.789,46
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	313,23	4.885.998,77	4.886.312,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.377,78	21.352.047,33	21.353.425,11

Kapitalkontenentwicklung	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Feste Kapitalkonten			
Stand am 01.01.2019	1.000,00	15.599.000,00	15.600.000,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2019	1.000,00	15.599.000,00	15.600.000,00
Bewegliche Kapitalkonten			
Agio:			
Stand am 01.01.2019	0,00	484.450,00	484.450,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2019	0,00	484.450,00	484.450,00
Entnahmen:			
Stand am 01.01.2019	-159,98	-2.819.903,35	-2.820.063,33
Ausschüttungen	-52,48	-818.947,52	-819.000,00
Stand am 31.12.2019	-212,46	-3.638.850,87	-3.639.063,33
Gewinne/Verluste:			
Stand am 01.01.2019	144,20	1.949.622,42	1.949.766,62
laufendes Ergebnis	70,24	1.095.719,22	1.095.789,46
Stand am 31.12.2019	214,44	3.045.341,64	3.045.556,08
Kapitalanteile am 31.12.2019	1.001,98	15.489.940,77	15.490.942,75
Stand am 31.12.2018	984,22	15.213.169,07	15.214.153,29

Angaben zum Nettoinventarwert	2019	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
Wert des Gesellschaftsvermögens	21.353.425,11	16.190.323,65	15.543.894,36
Wert eines Anteils	1.368,81	1.037,84	996,40

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 21.353.425,11 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2019 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je EUR 1.368,81 im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je EUR 1.000,00.

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 und zur Gesamtkostenquote	**2019**
	EUR
Verwaltungsvergütung	157.779,72
Verwahrstellenvergütung	17.258,99
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes	10.001,61
Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft	26.490,46
Kosten für den externen Bewerter	13.500,00
Geschäftsführungsvergütung	7.169,87
Haftungsvergütung	2.867,76
Bankübliche Depot- und Kontogebühren	1.483,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen	76,59
Summe	236.628,82
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	18.771.874,38
Gesamtkostenquote	1,26 %

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 1,26 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Die Gesamtkostenquote umfasst die im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Bewirtschaftungskosten und an Dritte gezahlte Zinsen). Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 7 der Anlagebedingungen enthalten.

Angaben zum Leverage

Die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft beträgt 1,62 nach der Bruttomethode (Summe Vermögenswerte ohne Barmittel im Verhältnis zum NAV) und 1,66 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 2019 mit vierteljährlich EUR 61.000,00 getilgt und valutiert zum 31.12.2019 mit EUR 14.077.000,00. 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.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht eingetreten. Inwieweit sich die Corona-Pandemie auf die langfristig ausgelegte Bewertung der Beteiligungen auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

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 Dr. Peter Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement (ab 15.01.2020),

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement (ab 01.01.2020),

Herr René Trost, Leiter Portfoliomanagement (bis 17.02.2020)

Herr Christian Averbeck, Leiter Risikomanagement (bis 31.01.2020).

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

Bremen, den 20. Februar 2020

HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahr 2019 deutlich verlangsamt. So erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lediglich um 0,6 Prozent. Nach einer langjährigen Aufwärtsphase durchlief die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 eine Schwächephase, die vor allem durch den globalen Abschwung der Industriekonjunktur bedingt war. Gestiegene globale politische Unsicherheiten und internationale Handelskonflikte reduzierten die Auslandsnachfrage nach Industriegütern. Weiterhin wirkte sich die strukturell bedingte Schwäche im Fahrzeugbau aus, die auch deutsche Hersteller und Zulieferer traf. Die exportlastige deutsche Wirtschaft wurde so überproportional stark im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften getroffen.

Auf der Investitionsseite setzte sich die positive Entwicklung des Jahres 2018 fort. Allerdings verlor sie im Laufe des Jahres 2019 zunehmend an Dynamik, was vor allem an geringeren Ausrüstungs- und Anlageinvestitionen der Industrie lag. Hier zeigte sich dann deutlich die weltwirtschaftliche Schwäche. Anders konnte im Bereich der Bauinvestitionen keinerlei Abkühlung im Laufe des Jahres 2019 beobachtet werden. Trotz erheblichen Preisauftriebs wird für das Gesamtjahr mit einer Steigerung von 3,6 Prozent im Vergleich zum ohnehin schon starken Jahr 2018 gerechnet. Dabei stiegen sowohl der Wohnungsbau als auch der Bau von gewerblichen Objekten gleichermaßen an. Zunehmende Einflüsse werden auch von den Investitionen in den neuen Mobilfunkstandard 5G sowie den Infrastrukturmaßnahmen der Deutschen Bahn erwartet.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung zeigte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland im Jahr 2019 außerordentlich robust. Im dritten Quartal 2019 waren 45,4 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung. Zwar schwächte sich das Beschäftigtenwachstum im Vergleich zu den Vorjahren ab, doch bleibt die Arbeitslosenquote mit 5 Prozent weiterhin niedrig.

Ging die deutsche Bundesregierung für das Jahr 2020 bis März noch von einer allmählichen Überwindung der Schwächephase in der deutschen Wirtschaft und einer preisbereinigten Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 Prozent für das Gesamtjahr 2020 aus, so sieht sie aktuell die Gefahr, dass die Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt, deren Ausmaß und Folgen derzeit noch nicht absehbar sind. Je nach Dauer der Pandemie und der mit ihr verbundenen Eindämmungsmaßnahmen wird allgemein mit einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung für 2020 gerechnet.

Auch im Jahr 2019 setzte der Immobilienmarkt in Deutschland seinen Höhenflug fort. Eine Trendwende bei der Preisentwicklung ist immer noch nicht feststellbar. Allerdings gibt es erstmals Anzeichen für einen moderateren Preisanstieg als in den Vorjahren. Die Finanzierungsbedingungen waren auch 2019 günstig. Der Hauptrefinanzierungszinssatz von 0 Prozent hält das gesamte Zinsniveau niedrig und sorgt weiterhin für günstige Finanzierungsbedingungen im Immobiliensegment. Die Banken ließen ihre Richtlinien bei Krediten für Wohnimmobilien nahezu unverändert. Auch dies wirkte zusätzlich preissteigernd. Die Folgen der Corona-Pandemie für den deutschen Immobilienmarkt sind derzeit nicht absehbar. Folgen der drohenden Rezession in Deutschland könnten z. B. das Absinken des Mietniveaus in unterschiedlichen Anlageklassen des Immobilienmarktes, die Wertminderung von Immobilien, erhöhte Mietausfallrisiken und erhöhte Leerstände sein. Stützend dürften die Maßnahmen der europäischen Zentralbank und das weiterhin niedrige Zinsniveau wirken. Da der Immobilienmarkt stark zeitversetzt reagiert; können an dieser Stelle keine konkreten Prognosen abgeben werden.

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

Büroimmobilien

Büroimmobilien konnten auch im Jahr 2019 ihre Spitzenposition bei den Transaktionsvolumina von Wirtschaftsimmobilien weiter ausbauen. Mit einem Volumen von 40 Mrd. EUR (Vorjahr 28,8 Mrd. EUR) wurde hier der höchste jemals dokumentierte Wert in Deutschland erreicht. Rund 55 Prozent aller Investitionen in Wirtschaftsimmobilien flossen in Büroimmobilien. Auch hier konnte der Anteil im Vergleich zu 2018 (47,1 Prozent) nochmal ausgebaut werden. Zahlreiche Großtransaktionen sowohl von Einzelimmobilien als auch von Portfolien führten zu dieser Entwicklung. Allerdings dürfte 2019 hier auch der Peak vorerst erreicht worden sein. Für das Jahr 2020 wird allerdings weiterhin mit einem investitionsreichen und dynamischen Markt, wenn auch auf niedrigerem Niveau, gerechnet. Beim Flächenumsatz lagen die Ergebnisse mit 6,1 Mio. m^2 in den 127 größten Büromärkten zwar deutlich oberhalb des 10-Jahres-Durchschnitts, konnten aber nicht an die Rekordergebnisse der Jahre 2017 und 2018 heranreichen. Ursächlich hierfür ist eine mittlerweile nicht mehr zu übersehende Knappheit an Büroflächen. So weisen 16 der 21 A- und B-Städte Leerstandsquoten unterhalb einer gesunden Angebotsreserve von 4 Prozent bis 5 Prozent auf. Lediglich 6,6 Mio. m^2 Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) sind in den größten 127 Bürostandorten vakant. Besonders kritisch ist die Lage in Berlin und München mit Leerstandsquoten von 1,3 Prozent bzw. 1,4 Prozent. Auch in kleineren Städten sinken die Leerstandsquoten teilweise stark ab.

60 Prozent des Gesamtumsatzes an Büroimmobilien wurden in den Top-7 Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln Stuttgart) getätigt. Allerdings zeigten Städte wie Frankfurt, München und Köln auch hier einen teilweise sehr starken Rückgang, da die Angebotsseite entsprechend einbrach. Büromieten steigen seit 2010 deutschlandweit kontinuierlich an. In den sieben A-Städten stieg die durchschnittliche Büromiete auf 33,90 EUR/m^2 MFG um 9,7 Prozent an. Auch für das Jahr 2020 werden weiter steigende Büromieten vorhergesagt, auch wenn sich hier das Wachstum verlangsamen sollte. Trotz mittlerweile reger Neubauaktivität bleibt in diesem Segment ein spürbarer Nachfrageüberhang vorhanden.

Seit zehn Jahren sinkt die Nettoanfangsrendite im Bürosegment kontinuierlich ab. Allerdings ist mittlerweile eine Verlangsamung dieses Trends in den Metropolen deutschlandweit beobachtbar. So weist der leichte Rückgang auf eine Nettoanfangsrendite von 2,8 Prozent in den A-Städten auf eine Bodenbildung hin. Aktuell sind Verlagerungstendenzen der Investitionstätigkeiten in die kleineren Bürostandorte sichtbar. Der Renditerückgang fiel mit 30 Basispunkten in 2019 hier stärker aus, als in den A-Standorten.

Trotz der robusten Ausgangslage ist durch die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft mit negativen Folgen für Büroimmobilien zu rechnen. Wie stark die negativen Effekte ausfallen, hängt wiederum u. a. davon ab, ob trotz der politischen Stützungsmaßnahmen in größerem Umfang Beschäftigung abgebaut wird.

Handelsimmobilien

Das Konsumklima trübte sich im Verlauf des Jahres 2019 ein wenig ein. Ebenso ließ die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt nach. Trotz dieser Unsicherheiten blieb die Konsumfreude der Verbraucher weiterhin ungebrochen groß. Diese wurde durch die Aussicht auf Negativzinsen noch beflügelt. Diese Kauffreude wirkte positiv auf den Einzelhandel, allerdings nicht flächendeckend und branchenübergreifend. Beispielsweise waren große Filialisten auch in 2019 sehr expansiv unterwegs, während andere Bereiche zurückhaltender waren.

Immer spürbarer wurde zudem die Konkurrenz durch den Onlinehandel. Im Jahr 2019 wurden deutschlandweit 10,1 Mrd. EUR in Einzelhandelsimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich das Transaktionsvolumen um 4,1 Prozent. Ein Grund für den Rückgang war das kaum mehr vorhandene Angebot in 1A-Lagen von Großstädten. Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben mit einem Anteil von 44 Prozent des Transaktionsvolumens weiterhin der dynamischste Teil bei den Einzelhandelsimmobilien. Begehrt waren insbesondere Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Onlinehandel. Die Renditen blieben nahezu unverändert bzw. stiegen leicht gegenüber dem Vorjahr an. In den Toplagen der A-Städte lag die Spitzeneinkaufsrendite bei 3,12 Prozent, während die Ankaufsrenditen von Shoppingcentern in A-Lagen um 0,2 Prozent auf 4 Prozent anstiegen. In B-Lagen stiegen sie sogar um 0,5 Prozent auf 5 Prozent an. Bei Fachmärkten und Fachmarktzentren gab es hingegen einen leichten Rückgang der Ankaufsrendite auf 4,15 Prozent. Die Corona-Pandemie hat aktuell wesentliche Auswirkungen auf Handelsimmobilien. So konnte der Lebensmitteleinzelhandel im ersten Quartal 2020 aufgrund deutlich gestiegener Vorratskäufe stark profitieren. Auf der anderen Seiteführten die staatlichen Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung zu einem nahezu völligen Erliegen des Einzelhandels im Bereich Non-Food. Es ist aktuell nicht absehbar, welche Auswirkungen dies konkret auf die Preisfindung von Handelsimmobilien haben wird.

(Quellen: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.; CBRE Research, Marketview Snapshot Deutschland Gesundheitsimmobilien Q4 2019; Helaba Immobilienreport, 31.03.2020)

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 2019 nahezu vollständig vermietet.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge	2.255	2.277
Aufwendungen	-1.159	-1.239
Ordentlicher Nettoertrag	1.096	1.038
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.096	1.038
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.886	866
Ergebnis des Geschäftsjahres	5.982	1.904

Die Erträge des Geschäftsjahres 2019 beinhalten in Höhe 2.254 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 2019.

Kapitalflussrechnung	2019 TEUR	2018 TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.111	938
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.063	-1.498
Zahlungswirksame Veränderungen	48	-560
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	809	1.369
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	857	809

Ausgehend von dem positiven Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 5.982 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 1.111 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	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte	34.669	97,6	29.783	97,3
Kurzfristige Vermögenswerte	872	2,5	822	2,7
Bilanzsumme	35.541	100,0	30.605	100,0
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten	14.077	39,6	14.321	46,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	111	0,3	94	0,3
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	15.491	43,6	15.214	49,7
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	5.862	16,5	976	3,2
Bilanzsumme	35.541	100,0	30.605	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 im Wesentlichen Barmittel in Höhe von 857 TEUR erfasst. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die um die planmäßige Tilgung reduzierte Darlehensverbindlichkeit zum Berichtsstichtag. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 111 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 Assetklasse Immobilie. Die KVG darf insbesondere für geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB in Altfonds investieren, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1-2 KAGB investieren.

Nach §2 des Vertrages über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 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.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunternehmen	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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	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.
HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH	Auslagerungsvertrag vom 21. April 2017	Unterstützungsdienstleistungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung, u.a. das Führen eines Anlegerregisters

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. 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.

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.

Es besteht das Risiko, dass die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Beispielsweise können Miet- oder Pachtzahlungen verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein. Generell sind Ausmaß und Folgen des Corona-Virus, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien derzeit noch nicht absehbar.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden. In Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

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 302 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 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.334 TEUR für ihre 16 Mitarbeiter und 3 Geschäftsleiter an, davon betreffen 27 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 402 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 Angeben	**2019**
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR 21.353.425,11
Wert eines Anteils	EUR 1.368,81
Umlaufende Anteile	Stück 15.600
Gesamtkostenquote	in % 1,26

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 21.353.425,11 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 31.12.2019 befanden sich 15.600 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 1.368,81 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 umfasst die im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Bewirtschaftungskosten und an Dritte gezahlte Zinsen). Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 7 der Anlagebedingungen enthalten.

Bremen, den 31.03.2020

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan

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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie

- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 2019 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 25. Juni 2020

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird

Bremen, den 31.03.2020

HTB Hanseatische Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft mbH

HTB Immobilienfonds GmbH

gez. Imke Jaenicke

gez. Dr. Peter Lesniczak

gez. Andreas Gollan