Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Eschborn	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	22.06.2017

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

1. Grundlagen der Gesellschaft

2. Tätigkeitsbericht der KVG

3. Wirtschaftsbericht

4. Nachtragsbericht

5. Risikobericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

III. Erläuterungen zur Bilanz

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

V. Sonstige Angaben

Vermerk des Abschlussprüfers

Bilanzeid

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 04
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main

BNL	Besitz, Nutzen und Lasten
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 04
Gesellschaft	Habona Fonds 04
Habona Fonds 04	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i. d.R.	in der Regel
i. H.v.	in Höhe von
i. V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 04 GmbH, Frankfurt am Main, die als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Roland Reimuth und Johannes Palla. Die Laufzeit des AIF ist auf den 30. Juni 2020 befristet.

Bei dem AIF handelt es sich um das vierte Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Roland Reimuth und Johannes Palla. Insoweit besteht Personenidentität zur Geschäftsführung des AIF und den Gründungskommanditisten des AIF. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Beendigung der Vertriebsphase

Die Platzierungsphase endete am 30. Juni 2015. Insgesamt wurden TEUR 41.001 Kommanditkapital eingeworben.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird allerdings nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF investiert ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen von 800 m^2 bis 8.000 m^2.

Die Gesellschaft investiert ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragslaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter.

Der AIF investiert ausschließlich in Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2010 oder in ab 2010 sanierte Immobilienobjekte. Bei den neu erbauten Immobilienprojekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten ab Kaufvertragsabschluss) begonnen werden.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 18. Juli 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag mit der KVG trat vorbehaltlich der späteren Genehmigung des Gesellschaftsvertrages des Fonds bzw. der Anlagebedingungen am 7. November 2014 in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonst Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen, haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für das rechtliche und operationelle Set-Up und zur Abdeckung der damit verbundenen externen und internen Kosten erhält die KVG einmalige Gründungskosten in Höhe von EUR 20.000. Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,5% des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds, mindestens jedoch EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH für das Geschäftsjahr 2016

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	14.500.104,02
davon fix:	EUR	11.907.583,74
davon variabel:	EUR	2.592.520,28
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		193
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2016 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.201.000,08
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2016 EUR	Wertansatz 31.12.2015 EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	32.031.056,55	27.362.544,77
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.791.787,59	1.438.898,00
			33.822.844,14	28.801.442,77

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, die den Erwerb

der Fondsimmobilien tätigt. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das Kommanditkapital unverändert TEUR 41.001, da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 30. Juni 2015 beendet wurde. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Immobilienvermögen von Anschaffungskosten in Höhe von EUR 61,3 Mio. auf EUR 74,5 Mio. erhöht. Der AIF ist somit voll platziert und investiert.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für sechs Einzelhandelsobjekte in Alfhausen, Ebermannstadt, Homburg, Johanngeorgenstadt, Pfarrkirchen und Süpplingen verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft auch Darlehen in Höhe von TEUR 10.496 aufgenommen. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 5.225 übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2016 im Vergleich zum Vorjahr auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 5.021. Die im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Immobilien wurden entsprechend § 271 (3) KAGB mit ihren Kaufpreisen in die Bewertung der Beteiligungen einbezogen. Gemäß § 165 (2) Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß § 108 AIFM-VO

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß § 108 AIFM-VO.

Bewertungsverfahren

Die HANSAINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

Die HANSAINVEST ist für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds. Über die Beteiligungskette wird so zum Nettoinventarwert an der beteiligten Immobilien-Gesellschaft übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaft als wesentlicher Vermögengegenstand des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 (1) Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung der Anlageziele der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Emissionsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Vertragliche Pflichten	Übernahme der Verantwortungserklärung im ursprünglichen Verkaufsprospekt als Anbieter des Fonds; Beratung zur Organisation des Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft; Unterstützung bei der Entwicklung eines Vertriebskonzepts

	einschließlich der dazugehörigen Werbe- und Vertriebsmaßnahmen, Beratung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.
Vergütung/Fälligkeit	0,15% des Emisssionskapitals zzgl. Umsatzsteuer. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals
Haftung	Beschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; Beschränkung von Schadensersatzansprüchen auf EUR 1.000.000.
Vertrag über Vertriebskoordination	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 41.001.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit Haftung	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeberin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals. Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main
Vertragsschluss	29. August 2014 / 10. September 2014 / 13. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch EUR 15.000 zzgl. Umsatzsteuer.
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013 / 18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 04 im Sinne einer uneigennützigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung"). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,16% (inkl. Umsatzsteuer) der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche

	Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung/Gutachten /Gründungskosten/Marketing und Verwaltungskosten.
Vergütung/Fälligkeit	2% des Emissionskapitals - mindestens jedoch EUR 500.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Bedingung: EUR 2.000.000 erfolgreich eingeworben.
Asset Manager Vertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013/18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase). Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen; Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 80.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital; weitere Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	EUR 20.000 zzgl. Umsatzsteuer für das rechtliche und operationelle Set-Up; 0,5% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements; 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs; für Dienstleistungstätigkeiten, mind. EUR 50.000 p.a. zzgl. Umsatzsteuer. Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. zzgl. Umsatzsteuer vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Haftung HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft sind die folgenden Verträge:

- Grundstückskaufverträge

- Finanzierungsverträge

- Objektverwaltungsverträge

- Mietverträge.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,

- Pflichten zur Offenlegung,

- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,

- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,

- Einrichtung von Vergütungssystemen,

- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,

- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,

- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich um in der Europäischen Union ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio") beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 5 im Lagebericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Gesamtjahr 2016 wurden Einzelhandelsimmobilien für rund EUR 9,3 Mrd. gehandelt. [1] Gut ein Drittel davon entfiel auf das Schlussquartal und legte damit einen, wenn auch nicht ganz so spektakulären, Jahresendspurt wie am gesamten deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hin. Auch wenn das Anlagevolumen nicht unerheblich hinter dem des Ausnahmejahres 2015 zurückblieb, lag das aktuelle Ergebnis immer noch deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016, was auf die ungebrochen hohe Marktdynamik hinweist. Daneben ist der auf 18% zurückgegangene Marktanteil des Einzelhandelssegmentes am gesamten Investmentvolumen auffälliger. Der Vergleichswert lag im Vorjahr noch bei 29% und in den vergangenen zehn Jahren nie unter 20%.

Hierin spiegelt sich zum einen das überdurchschnittliche Abschneiden anderer Assetklassen durch einige Megadeals gerade in der zweiten Jahreshälfte 2016 wider. Im Gegensatz dazu konnten im Vorjahr zahlreiche marktprägende Großportfolien wie die Kaufhof- und Corio-Shoppingcenter-Pakete für allein EUR 2,4 Mrd. dem Einzelhandelssegment zugeordnet werden, die in diesem Jahr fehlten. Während der Portfolioanteil im Vorjahr bei 62% lag, brachte er es 2016 auf rund 48%, was einer Anlagesumme von EUR 4,5 Mrd.

entspricht. Im vierten Quartal sowie auch im gesamten Jahr 2016 stellte das Christie-Portfolio den größten Deal des Jahres überhaupt dar.

Zu einem Kaufpreis von mehr als EUR 400 Mio. gingen vier in Ostdeutschland gelegene Hybridmalls von Morgan Stanley und Redos Real Estate in den Besitz von Madison Real Estate über. Die mit rund EUR 320 Mio. zweitgrößte Transaktion fand bereits im zweiten Quartal statt. Es handelt sich um ein deutschlandweites Fachmarktportfolio, das von Patrizia im Auftrag deutscher Versorgungswerke und Versicherungen von Savills Investment Management gekauft wurde. Beim drittgrößten und zugleich letzten Deal in der Größenordnung ab EUR 250 Mio. handelt es sich um das Karstadt-Warenhaus am Münchener Bahnhofsplatz, das der irische Investor Signaturen den deutschen Projektentwickler RFR Holding verkaufte.

Für das dennoch beachtliche Gesamtvolumen waren in diesem Jahr vor allem kleinteilige Fach- und Supermarktportfolien verantwortlich, die in der Summe eine hohe Objektanzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten. Unterschieden nach Immobilientypen entfielen auf diese Kategorie volumenmäßig 40% aller Einzelhandelsinvestments bzw. EUR 3,7 Mrd. Durch das Christie-Portfolio schaffte es die Kategorie Einkaufszentren im Schlussquartal noch, mit High-Street-Immobilien gleichzuziehen. Beide Objekttypen erzielten ein Transaktionsvolumen von EUR 2,8 Mrd. und einen Marktanteil von 30%.

Verantwortlich für die beobachteten Nachfragestrukturen ist das 2016 stark verknappte Angebot an großvolumigen Core- und Core-Plus Produkten in den TOP 7-Standorten, auf die sich vor allem ausländische Investoren fokussieren. Insgesamt wurde außerhalb der sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Anlagevolumen von EUR 7,2 Mrd. gehandelt. Das entspricht einem Anteil von 78%.

Ein weiterer Grund für die Attraktivität von Fachmärkten, Discountern und Supermärkten speziell in peripheren Lagen, den vor allem deutsche Investoren einpreisen, ist die zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für Neuansiedlungen. Diese Entwicklung lässt die Nachfrage sogar nach solchen Bestandsobjekten steigen, die allein aufgrund ihrer Objektqualität deutlich schwerer oder nur mit großen Preisabschlägen vermittelbar wären. Dementsprechend dominierten im Gesamtjahr 2016 vor allem deutsche institutionelle Investoren auf der Suche nach nachhaltigen, höherrentierlichen Anlagen das Marktgeschehen mit einem Volumen von EUR 5,9 Mrd. bzw. 65%. Im Vorjahr überwog noch das ausländische Kapital mit 58%, dessen Anteil bis Ende 2016 auf 35% bzw. EUR 3,3 Mrd. zurückging. Die drei größten ausländischen Investorengruppen kamen wie auch 2015 wieder aus den Ländern USA, Frankreich und Großbritannien, wobei nur letzteres erneut die Milliarde-EUR Marke knackte.

Die als Verkäufermarkt einzustufende Marktphase wird derzeit maßgeblich von den Aktivitäten der Vermögensverwalter und Assetmanager geprägt und zwar sowohl auf der Verkäufer wie auch der Käuferseite. Dieser Branche sind 36% aller Investitionen bzw. EUR 3,3 Mrd. zuzuordnen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds mit 20% bzw. EUR 1,8 Mrd. Auf der Verkäuferseite verzeichneten Vermögensverwalter einen Marktanteil von 23% bzw. EUR 2,1 Mrd. sowie Projektentwickler 14% bzw. EUR 1,3 Mrd.

Wie am Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt sind die Preissteigerungen noch nicht zum Stillstand gekommen. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser hat in München im vierten Quartal die 3%-Marke unterschritten. In Stuttgarts Bestlagen endete eine deutliche Renditekompression im Jahresverlauf bei Bruttoanfangsrenditen von 3,3%. Unter den TOP 7 lag nur in Düsseldorf und Köln die Spitzenrendite noch bei 4,0% bzw. 4,2%. Auf der Suche nach Renditen von 5,0% und mehr werden Investoren im Shoppingcenter-Segment allenfalls bei weniger frequentierten Objekten und Lagen fündig.

Moderne Fachmärkte und Fachmarktzentren sind in der Spanne von 5,5% bis 6,0% mittlerweile auch weit von ihrem bisherigen Niveau abgerückt. Die bereits erwähnte limitierte Angebotsausweitung neuer Verkaufsflächen spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Der Investmentmarkt befindet sich mitten in einer ausgeprägten Boomphase, die, zusätzlich begünstigt durch einen starken Vermietungsmarkt, auch 2017 anhalten wird. Diese positive Erwartungshaltung wird auch von ausländischen Investoren geteilt, die Deutschland als sicheres Investmentziel weiter im Fokus behalten. Der Nachfrageüberhang bleibt marktprägend und wird sich bei Kaufgelegenheiten Bahn brechen. Großdeals, die 2016 in anderen Assetklassen aufgrund von Unternehmens-übernahmen und Geschäftsausweitungen gelaufen sind, sind auch wieder im Einzelhandelssegment denkbar. Für das Gesamtjahr ist daher die Wiederholung eines Anlagevolumens von EUR 9 bis 10 Mrd. bei Rückkehr zu einem mindestens zwanzigprozentigen Volumenanteil am Gesamtmarkt zu erwarten.

[1] Vgl. zu Folgendem auch: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2016/2017. URL: < https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/01/Colliers_Einzelhandelsinvestmentmarkt-Deutschland_Q4-2016.pdf>

3.2 Geschäftsentwicklung

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf TEUR 41.001 zuzüglich TEUR 1.472 Agio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2016 ein positives realisiertes Ergebnis von TEUR 885 (Vorjahr: TEUR -2.684) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 1.241, Vorjahr: 437) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr 305). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 2.297 (Vorjahr: TEUR -126). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtergebnis in Höhe von TEUR 3.182 (Vorjahr: TEUR -2.810).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Geschäftsjahr 2016, wie auch in der Zeit davor, planmäßig gleistet. Insgesamt wurden in 2016 Mittel in Höhe von TEUR 2.642 an die Anleger ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden sechs Grundstücke von der Objektgesellschaft nebst aufstehenden Gebäuden erworben und damit das Portfolio im Berichtszeitraum auf 25 Immobilien erweitert.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
Sachanlagen	74.496.504,54	61.274.484,28
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	165.896,72	131.925,98
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	208.783,61	727.754,49
Sonstige Vermögensgegenstände	4.677,34	69.100,02
Bankguthaben	2.048.009,58	2.105.317,19
	76.923.871,79	64.308.581,96
Passiva		
Eigenkapital	33.609.153,16	30.807.708,44
Rückstellungen	406.060,00	178.220,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.771.518,95	33.182.291,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85,68	97.645,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.747,55	28.747,55
Sonstige Verbindlichkeiten	108.306,45	13.968,23
	76.923.871,79	64.308.581,96

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft maßgeblich die handelsrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten für sechs Einzelhandelsobjekte (TEUR 15.787), für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2016 erfolgt ist. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2016 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 1.861 (Vorjahr 1.237).

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Beteiligungs 04 GmbH an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2016 durch die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

Das Bankguthaben betrifft liquide Mittel, die auf laufenden Konten der Rüsselsheimer Volksbank eG hinterlegt sind.

Im Rahmen des Ankaufs von Einzelhandelsobjekten wurde der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und die Habona Beteiligungs 04 GmbH Kapital in Höhe von TEUR 4.094 zugeführt. Davon sind zum Bilanzstichtag noch TEUR 209 ausstehend.

Die Objektankäufe in 2016 wurden finanziert durch Verwendung von Eigenmitteln und Aufnahme von Fremdkapital über Darlehensverträge im Namen der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG mit der Rüsselsheimer Volksbank eG. Die Rüsselsheimer Volksbank eG ist hierbei Konsortialführerin eines Konsortiums bestehend aus der Rüsselsheimer Volksbank eG und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft. In diesem Zuge wurden für die Objekte, für die Besitz, Nutzen und Lasten in 2016 übergegangen sind Darlehensbeträge in Höhe von TEUR 10.496 in Anspruch genommen. Alle Darlehen sind befristet bis zum 31.12.2019 bei einem Festzinssatz von gewichtet durchschnittlich 1,86% p.a.

	2016 EUR	2015 EUR
Umsatzerlöse	5.225.486,03	3.281.523,43
sonstige betriebliche Erträge	50.519,45	39.951,14
Abschreibungen	-1.860.915,53	-1.236.956,73
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.019.513,70	-580.071,96
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,77	54,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-787.590,67	-576.701,17
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.608.022,35	927.799,28
Gewerbesteuer	-160.100,00	-83.100,00
sonstige Steuern	-140.264,12	-73.128,51
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	1.307.658,23	771.570,77
Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-1.307.658,23	-771.570,77
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhen sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.943 auf TEUR 5.225 (Vorjahr: TEUR 3.282). Der Anstieg resultiert aus den zusätzlich vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Mietobjekte.

Die Abschreibungen resultieren aus dem laufenden Werteverzehr für die angeschafften Gebäudeteile in Höhe von 3 % p.a. zeitanteilig ab dem Monat des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.020 umfassen folgende Positionen:

	2016	2015

	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungskosten	456	130
Aufwand Management	264	172
Bank- und Finanzierungskosten	122	68
Versicherungskosten	74	37
Abschluss- und Prüfungskosten	66	35
Rechts- und Beratungskosten	20	4
Sonstiger Aufwand	17	52
Due Dilligence Leistungen	0	82
Summe	1.020	580

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 788) resultieren in Höhe von TEUR 751 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Einzelhandelsimmobilien aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.308, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

3.3 Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage des AIF, wobei die Ertrags- und Aufwandsposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt sind:

	2016	2015
	EUR	EUR
Erträge	1.256.170,36	462.796,92
Aufwendungen	-370.801,57	-3.147.086,13
Ordentlicher Nettoertrag	885.368,79	-2.684.289,21
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	885.368,79	-2.684.289,21
Zeitwertänderung		
(Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	2.297.089,33	-125.842,63
Ergebnis des Geschäftsjahres	3.182.458,12	-2.810.131,84

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.241).

Die im Geschäftsjahr 2016 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten der KVG (TEUR 200), Haftungsvergütung (TEUR 51), Treuhandvergütung (TEUR 41), Prüfungs- und Abschlusskosten (TEUR 32) und Verwahrstellenvergütung (TEUR 17).

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 GmbH auf Basis der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst hat keine Fremdfinanzierungen abgeschlossen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für sechs weitere Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Im Einzelnen sind dies die Anschaffungskosten der Objekte in Alfhausen, Ebermannstadt, Homburg, Johanngeorgenstadt, Pfarrkirchen und Süpplingen (TEUR 15.787).

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 51. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich aus Überträgen vom AIF auf die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG für getätigte Immobilienkäufe sowie zur Bedienung der fälligen Ausschüttungen auf Ebene der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Zur Finanzierung der Immobilienkäufe wurden Darlehen in Höhe von TEUR 10.496 aufgenommen.

Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft, so dass sich für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2016 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2015 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
Beteiligungen	33.822.844,14	28.801.442,77
Barmittel und Barmitteläquivalente	50.970,12	4.978.702,21
Forderungen	17.255,00	17.255,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.388,02	32.144,57
	33.894.457,28	33.829.544,55
Passiva		
Rückstellungen	91.235,00	91.750,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	380,80	14.370,67
Sonstige Verbindlichkeiten	164.219,37	655.801,37
Eigenkapital	33.638.622,11	33.067.622,51
	33.894.457,28	33.829.544,55

Die Veränderungen in der Bilanz in den Aktiva betreffen im Wesentlichen die Weiterreichung der Barmittel an die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG für den Erwerb von Objekten. Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um TEUR 494 im Wesentlichen durch Kapitaleinzahlung an die Objektgesellschaft. Das Eigenkapital erhöhte sich um TERU 571 aufgrund von Aufwertungen des Beteiligungsvermögens.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 51 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2016 seine Investitionstätigkeiten abgeschlossen. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage" dieses Berichts.

Der laufende Cash Flow aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zins und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 41.001 (Vorjahr: TEUR 41.001), so dass das prospektierte Eigenkapitalvolumen in Höhe von TEUR 40.000 leicht übertroffen wurde.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

Ein weiteres Ziel von diversen Regionalverbänden ist die flächendeckende Grundversorgung. Mit dem Ankauf von neu geschaffenen Einzelhandelsmärkten hat der AIF im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Erreichung dieses Ziels beigetragen.

4. Nachtragsbericht

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2016 in Höhe von TEUR 1.277 wurden planmäßig im Januar 2017 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

5. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter Adressausfall- oder Kreditrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S & P, Moodys und Fitch lizenziert.

Unter Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteirisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im internen Limitsystem statt (i.d.R. 5%/10% Grenze).

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

Währungsrisiken bestehen derzeit keine, da die Anlage ausschließlich in Euro erfolgt.

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risikocontrolling auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen Verwahrrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risikocontrolling eine Anzeige eines Verwahrrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Die gesetzliche und vertragliche Anlagegrenzprüfung beinhaltet die Vorgaben der fondsindividuellen Anlagebedingungen sowie des KAGBs. Für die Überwachung werden die Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie zusätzliche Reportings herangezogen. Das Interne Limitsystem dient der Überwachung von Risikoklumpen. Zur Identifizierung von Risikoklumpen und deren Einstufung in wesentliche oder unwesentliche Risiken wird im Zuge des Aufbaus des Risikomanagementsystems der Fondsprospekt analysiert. Diese Analyse fließt mit einer entsprechenden Auswertung in eine umfassende Dokumentation ein, in welcher jedes Risiko beschrieben und eingestuft wird, um im Anschluss darüber zu entscheiden, anhand welchen Tools und in welchem Rhythmus eine entsprechende Überwachung stattfinden soll.

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen Stresstest-Szenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte" besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value).

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko" ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der Großteilikeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltmiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin ist der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

Bei Immobilien kann der Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwand grundsätzlich höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Bei Leerstand und Wechsel des Mieters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung" nieder.

Während der Verkaufsphase wird das Risiko „Immobilienverkäufe" als wesentlich eingestuft, da ein Forderungsausfall auf Seiten des Käufers aufgrund mangelnder Bonität nicht ausgeschlossen werden kann. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken. Aufgrund der kurzen Fondslaufzeit von fünf Jahren, hat der Veräußerungserlös der Immobilien einen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg des AIFs und somit auf den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger. Das Risiko „Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose" wird durch die jährlichen Verkehrswertgutachten sowie die unterjährig rollierende Liquiditätsplanung überwacht.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Platzierungsphase abgeschlossen. Das Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko sowie Risiken aus erhöhtem oder geringerem Emissionskapital existieren nicht mehr.

Zudem ist die Investitionsphase abgeschlossen. Es werden keine weiteren Objekte mehr angekauft. Die im Fonds befindlichen Objekte sind größtenteils fertiggestellt. Somit besteht lediglich ein geringes Restrisiko. Risiken aus der „Portfolio-Zusammensetzung" (Blind Pool Risiken) bestehen nicht mehr.

Das Fertigstellungsrisiko, welches darin besteht, dass einige Einzelhandelsobjekte verzögert, zu höheren Kosten oder gar nicht fertig gestellt werden könnten, sind weitestgehend ausgeschlossen.

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 7. November 2014 unter § 2 „Anlagegrenzen" aufgezeigten Regelungen.

Eschborn, den

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch Habona Management 04 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

Bilanz zum 31.12.2016

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

A. Aktiva

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	33.822.844,14	28.801.442,77
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	50.970,12	4.978.702,21
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00	17.255,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.388,02	32.144,57

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Summe Aktiva	33.894.457,28	33.829.544,55
B. Passiva		
1. Rückstellungen	91.235,00	91.750,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	380,80	14.370,67
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	164.219,37	655.801,37
4. Eigenkapital[1]		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	30.494,49	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	2.051.300,00	2.051.300,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	40.446.873,95	40.446.873,95
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag[2]		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-4.696.760,49	-5.582.129,28
Entnahmekonto Kommanditisten	-4.591.462,62	-1.949.509,61
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	398.176,78	-1.898.912,55
5. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Summe Passiva	33.894.457,28	33.829.544,55

[1] Das vollständig verwendete Jahresergebnis wird entsprechend § 21 (5) KARBV in den Posten Bilanzgewinn einbezogen und in der Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung gesondert angegeben.

[2] Die Bilanzposition beinhaltet das Gewinn- und Verlustkonto sowie die Entnahmekonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

	2016 EUR	2015 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.241.110,51	447.207,57
b) sonstige betriebliche Erträge	15.059,85	15.589,35
Summe der Erträge	1.256.170,36	462.796,92
2. Aufwendungen		
a) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-466,06	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-199.739,05	-333.642,90
c) Verwahrstellenvergütung	-17.418,97	-15.000,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.980,15	-32.896,90
e) Sonstige Aufwendungen	-121.197,34	-2.765.546,33
Summe der Aufwendungen	-370.801,57	-3.147.086,13
3. Ordentlicher Nettoertrag	885.368,79	-2.684.289,21
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	885.368,79	-2.684.289,21
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.297.089,33	0,00
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-125.842,63
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.297.089,33	-125.842,63
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.182.458,12	-2.810.131,84

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264a) und c) HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungs-posten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen und nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 (1) Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 (3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 (1) KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Gutachter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 (3) KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Veräußerungsergebnisse erzielt und der ordentliche Nettoertrag ist identisch mit dem realisierten Ergebnis.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 33.823; Vorjahr: TEUR 28.801) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 32.031; Vorjahr: 27.362) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 1.792; Vorjahr: TEUR 1.439).

Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswerterhöhungen der Beteiligungen und Kapitaleinlagen.

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 30 (2) Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital *) EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	33.609.153,16	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.869.439,38	18.04.2013

*) Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist unbeschränkt haftender

Gesellschafter der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 (2) KARBV (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 4.979). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 17) werden die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 32) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 91; Vorjahr: TEUR 92) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Verwaltungs- und Verwahrstellungsvergütung (TEUR 54), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 31) sowie sonstige Rückstellungen (TEUR 6).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 14) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 164; Vorjahr: TEUR 656) handelt es sich um noch nicht eingezahlten Kapitalrücklagen gegenüber der Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 164).

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 33.210; Vorjahr: TEUR 34.967) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne/(-Verluste) aus der Neubewertung (TEUR 398; Vorjahr: TEUR -1.899) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die Habona Management 04 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 51 von der Fondsgesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016 EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-30.494,49
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten*	60.988,98
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	30.494,49
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	33.067.622,51
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-2.641.953,01
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	885.368,79
6. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.297.089,33
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	33.608.127,62
Fondsvermögen gesamt	33.638.622,11

*) Einlagen aus Vergütungen.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	885.358,79	-2.684.289,21
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-885.358,79	2.684.289,21
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust.	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre gem. §25 (4) KARBV:

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	-	60.988,98	-30.494,49	-	-	30.494,49
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	2.051.300,00	-	-	-	-	2.051.300,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	40.446.873,95	-	-	-	-	40.446.873,95
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-5.582.129,28	-	-	-	885.368,79	-4.696.760,49
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-1.94-9.509,61	-	-2.641.953,01	-	-	-4.591.462,62
Eigenkapital	34.966.535,06	60.988,98	-2.672.447,50	0,00	885.368,79	33.240.445,33

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 (4) KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Gewinnvortrag/Verlustvortrag ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) und das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten werden ein Einlagenkonto, ein Rücklagenkonten, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Entnahmekonto geführt:

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 2.051).

- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 40.447).

- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Gewinngutschrift für das realisierte Ergebnis 2016 gebucht (TEUR 885).

- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden im Wesentlichen die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -2.642).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin") der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 04 GmbH, Frankfurt am Main.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Herr Roland Reimuth und Herr Johannes Palla als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 12 beteiligt. Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlagen in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 1.241; Vorjahr: TEUR 447) enthalten Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.241; Vorjahr: TEUR 437).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 16) sind im Wesentlichen Erträge aus Management Fee (TEUR 12; Vorjahr TEUR 12) enthalten.

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 200; Vorjahr TEUR 334) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 15) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 32; Vorjahr: TEUR 33) beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 121; Vorjahr: TEUR 2.766) setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
Sonstige Aufwendungen	TEUR	TEUR
Haftungsvergütung	51	51
Treuhandvergütung	41	63
Rechts- und Beratungskosten	9	15
Aufwand Vertrieb und Fondsstrukturierung	0	2.618
Übrige	20	19
Summe	121	2.766

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR 2.297, Vorjahr TEUR -126) resultiert aus einem nicht realisierten Gewinn der Anteile an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 GmbH unter Berücksichtigung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens sowie des Jahresergebnisses der Beteiligungen. Das Immobilienvermögen wir von der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG gehalten.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Komplementärstellung bei der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, Eschborn.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 04 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Johannes Palla, Kaufmann

Roland Reimuth, Kaufmann

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

Die Gesellschaft ist registriert beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 47484.

Sonstige Angaben gem. § 101 (1) Nr. 3 KAGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 KARBV

Anteilswert (EUR)	820,43
Umlaufende Anteile (Stück)	41.001*)

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Immobilienverzeichnis

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m^2)
	Deutschland					
	Name, Rechtsform:		Sitz:			

Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m^2)
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: EUR 30.807.708,44		Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
1.	23345 Itzstedt Segeberger Str. 59	G	H	24.12.2013	2012	4.654
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	G	H	06.11.2013	2010	4.334
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	G	H	28.11.2013	2012	4.440
4.	27186 Brockel Kurze Str. 6	G	H	28.12.2013	2011	4.809
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	G	H	28.12.2013	2011	3.487
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	G	H	28.12.2013	2012	5.489
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	G	H	07.02.2014	2010	3.794
8.	98574 Schmalkallen Kasseler Str. 42	G	H	11.10.2014	2012	16.022
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	G	H	19.12.2414	2014	5.728
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	G	H	24.12.2014	2014	7.480
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	G	H	24.12.2014	2004/ 2014	10.114
12.	31547 Rehburg-Laccum Weidendamm 2	G	H	20.12.2014	2014	8.673
13.	52525 Waldfeucht Jahannesstr. K5	G	H	31.12.2014	2014	18.720
14.	31355 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	G	H	28.02.2015	2014	14.530
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	G	H	29.05.2015	2013	10.499
16.	35186 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	G	H	22.07.2015	2015	5.342
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	G	H	21.11.2015	2012/ 2014	11.308
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	G	H	30.12.2015	2015	12.602
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	G	H	09.12.2015	2014	12.537
20.	08349 Johanngeorgenstadt Am Pulverturm / Eibenstockerstr.	G	H	24.03.2016	2015	6.918
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	G	H	06.04.2016	2015	3.286
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	G	H	22.04.2016	2016	5.441
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	G	H	07.06.2016	2016	4.778
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	G	H	13.08.2016	2004	5.494
25.	38373 Süpplingen	G	H	24.12.2016	2016	4.597

Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m^2)
	Neumark/ Steinweg / Thymianstraße					

Nr.	Lage des Grundstücks	Gewerbe (m^2)	Nutzfläche Wohnen (m^2)	Ausstattungsmerkmale
	Deutschland			
	Name, Rechtsform:	erworben am: 22.05.2013		
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
	Gesellschaftskapital: EUR 30.807.708,44	Beteiligungsquote: 94,9 %		
1.	23345 Itzstedt Segeberger Str. 59	1.162	0	-
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	1.085	0	-
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	1.119	0	-
4.	27186 Brockel Kurze Str. 6	1.045	0	-
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	1.118	0	-
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	1.156	0	-
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	1.045	0	-
8.	98574 Schmalkallen Kasseler Str. 42	5.396	0	-
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	1.741	0	-
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	2.026	0	-
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	2.541	0	-
12.	31547 Rehburg-Laccum Weidendamm 2	2.205	0	-
13.	52525 Waldfeucht Jahannesstr. K5	2.151	0	-
14.	31355 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	1.890	0	-
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	3.061	0	-
16.	35186 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	1.057	0	-
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	2.539	0	-
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	4.147	0	-
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	2.083	0	-
20.	08349 Johanngeorgenstadt Am Pulverturm / Eibenstockerstr.	1.542	0	-
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	1.415	0	-
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	1.527	0	-

Nr.	Lage des Grundstücks	Nutzfläche Gewerbe (m^2)	Nutzfläche Wohnen (m^2)	Ausstattungsmerkmale
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	1.142	0	-
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	1.651	0	-
25.	38373 Süpplingen Neumark/ Steinweg / Thymianstraße	1.063	0	-

* Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
** Art der Nutzung:
H = Handel

Immobilienverzeichnis

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge [1)] (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Beteiligungsquote: 94,9 %		
1.	23.845 Itzstedt Segeberger Str. 59	0,0	12	1.870
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	0,0	10	1.380
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	0,0	12	1.750
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	0,0	11	1.510
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	0,0	11	1.570
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	0,0	11	1.660
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	0,0	10	1.370
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	0,0	10	7.760
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	0,0	14	2.400
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	0,0	14	3.670
11.	86336 Untermeitingen Lechring 1	0,0	14	4.930
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	0,0	14	3.810
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	0,0	14	3.170
14.	31855 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	0,0	13	3.000
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	0,0	12	5.900
16.	350486 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	0,0	14	1.690
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	0,0	12	3.660

Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge [1] (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	0,0	12	5.590
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	0,0	13	3.670
20	03349 Johanngeorgenstadt Eibenstockerstr.	0,0	14	2.540
21	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	0,0	15	3.090
22	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	0,0	15	2.950
23	49594 Alfhausen Gosestraße 2	0,0	15	2.000
24	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	0,0	10	2.740
25	38373 Süpplingen Thymianstraße	0,0	15	1.750

Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag [2] (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	23.845 Itzstedt Segeberger Str. 59	135	36	61
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	110	34	61
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	133	36	57
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	109	35	58
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	121	35	66
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	118	46	53
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	110	34	52
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	585	36	63
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	171	48	65
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	266	38	63
11.	86336 Untermeitingen Lechring 1	356	38	34
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	272	33	60
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	228	38	62
14.	31855 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	218	38	60
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	424	37	62
16.	350486 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	119	39	64

Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag [2] (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	279	36	66
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	373	39	51
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	255	38	64
20	03349 Johanngeorgenstadt Eibenstockerstr.	184	39	62
21	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	221	39	61
22	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	204	40	63
23	49594 Alfhausen Gosestraße 2	144	40	66
24	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	194	35	29
25	38373 Süpplingen Thymianstraße	128	40	58

[1] Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Immobilien werden gewerblich genutzt, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind.
Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.
[2] Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag
Ansatz gemäß Kaufpreis

II. Käufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	08349	Johanngeorgenstadt	Am Pulverturm / Eibenstockerstr.	24.03.2016
Deutschland	66424	Homburg	Heinrich-Spoerl-Straße 2	06.04.2016
Deutschland	91320	Ebermannstadt	Pretzfelder Straße 26	22.04.2016
Deutschland	49594	Alfhausen	Gosestraße 2	07.06.2016
Deutschland	84347	Pfarrkirchen	Passauer Straße 107	13.08.2016
Deutschland	38373	Süpplingen	Neumark / Steinweg / Thymianstraße	24.12.2016

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre gem. § 25 (3) Nr. 5 i.V.m. § 14 KARBV

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2014	EUR 14.984.700,87	EUR 768,64
2015	EUR 33.067.622,51	EUR 806,51
2016	EUR 33.638.622,11	EUR 820,43

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2016 EUR 33.638.622,11.

Die Anteilswertentwicklung wurde in Vorjahren u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Zunahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswertänderungen der Immobilien im Zuge von gesetzlich vorgeschriebenen jährlichen Nachbewertungen sowie Überschüssen aus laufender Bewirtschaftung der Immobilien.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 (2) Nr.1, § 166 (5) KAGB i.V.m. § 16 (1) Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	33.353.122,31
= Gesamtkostenquote *)		1,1 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,0 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.
**) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i.V.m. § 101 (2) Nr. 2 KAGB i.V.m. § 16 (1) Nr. 3b KARBV

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	199.739,05
Beratervergütung inkl. Property Management Fee**)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA	EUR	17.418,97

*) Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwands-Erstattungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.
**) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 (2) Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die kumulierte Gesamtsumme zum Ende des Berichtsjahres beläuft sich unverändert auf TEUR 1.472.

Im Falle einer Übertragung der Beteiligung hat der Anleger sämtliche Aufwendungen zu tragen, die der Gesellschaft aufgrund dessen entstehen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

Eschborn, den

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandels-immobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze

und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den

PricewaterhouseCoopers
GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lothar Schreiber

Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken

Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 (2) HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Eschborn, den

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hanseatische Investment-GmbH

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96

Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42

Internet: www.hansainvest.de

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

TEUR 11.307

Haftendes Eigenkapital:

TEUR 10.273

(Stand: 31.12.2016)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA

Gesellschaft S.A.

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

TEUR 16.000

Haftendes Eigenkapital:

TEUR 161.969

(Stand: 31.12.2016)

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),
stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bierth
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg
(zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Donner & Reuschel AG, Hamburg)

Thomas Gollub,
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG, Hamburg

(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Thomas Janta,
Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,
Vorsitzender des Vorstandes der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,
Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Immobilienanlageausschuss:

Martin Berger
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA
Gruppe, Hamburg

Bernhard Goliasch

SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Sillem
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Mathias Evert
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg

Externe Bewerter:

Dipl.- Kfm. Karsten Jungk, Berlin,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth, Bonn
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl. Wirt.-Ing. Dorit Schmit
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.- Ing. Renate Grünwald, Hamburg,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.- Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.- Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, Mainz,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Florian Lehn, München,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen
(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats des HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset-Management GmbH)