

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Eschborn	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	23.07.2015

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

Eschborn

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Inhalt

Jahresbericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

Allgemeine Informationen und Tätigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Nachtragsbericht

Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Anhang

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bilanzzeit

Vermerk des Abschlussprüfers

Kapitalverwaltungsstelle, Verwahrstelle und Gremien

Bilanz zum 31.12.2014

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

31.12.2014

31.12.2013 ¹⁾

Anteil am

	EUR	EUR	Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva			
1. Beteiligungen	15.508.145,56	4.012.964,92	103,49%
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	145.798,25	1.639.370,39	0,97%
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	155.691,90	0,00%
4. Sonstige Vermögensgegenstände	14.307,27	237.653,18	0,10%
5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	14.300,00	0,00%
Summe Aktiva	15.668.251,08	6.059.980,39	104,56%
B. Passiva			
1. Rückstellungen	37.820,00	47.820,00	0,25%
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	645.730,21	90.987,41	4,31%
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Anderen	0,00	7.025,00	0,00%
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
Kapitalkonto Komplementär	0,00	2.975,00	0,00%
Kapitalkonto Kommanditisten	976.000,00	348.300,00	6,51%
b) Rücklagen			
Rücklagenkonto Kommanditisten	19.223.509,86	6.860.980,00	128,29%
c) Gewinnvertrag / Verlustvortrag			
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-2.897.840,07	-1.297.359,21	-19,34%
Entnahmekonto Kommanditisten	-543.899,00	-747,81	-3,63%
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.773.069,92	0,00	-11,83%
5. Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00%
Summe Passiva	15.668.251,08	6.059.980,39	104,56%

¹⁾ Die erforderlichen Umgliederungen der Vorjahresangaben aufgrund der Anpassungen an die Gliederungsvorschriften der KARBV sind im Anhang näher erläutert.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

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

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 ¹⁾ EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	19.446,54	4.330,05
c) sonstige betriebliche Erträge	18.873,60	14.500,00
Summe der Erträge	38.320,14	18.830,05
2. Aufwendungen		
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-44.682,00	-48.090,00
f) Sonstige Aufwendungen	-1.594.119,00	-1.268.099,26
Summe der Aufwendungen	-1.638.801,00	-1.316.189,26
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.600.480,86	-1.297.359,21
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.600.480,86	-1.297.359,21
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.773.069,92	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.773.069,92	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.373.550,78	-1.297.359,21

1) Die erforderlichen Umgliederungen der Vorjahresangaben aufgrund der Anpassungen an die Gliederungsvorschriften der KARBV sind im Anhang näher erläutert.

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

1. Allgemeine Informationen

1.1 Struktur der Gesellschaft

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien 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, die als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Johannes Palla und Roland Reimuth. Durch die Umstellung der Gesellschaft auf die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB ist die Laufzeit des AIF nunmehr befristet auf den 30. Juni 2020.

Mit dieser kurzen Laufzeit weicht der gewerblich konzipierte AIF von den üblichen vermögensverwaltenden Fondsstrukturen mit Laufzeiten von über 10 Jahren deutlich ab und verfügt somit über ein Alleinstellungsmerkmal im Segment der geschlossenen Einzelhandelsimmobilienfonds.

Bei dem AIF handelt es sich um das vierte Beteiligungsangebot, das von der in Frankfurt ansässigen Habona Invest GmbH, einem Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds, 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 Fonds und den Gründungskommanditisten des Fonds. Der Fonds verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

1.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wurden im ersten Quartal 2015 knapp 3,7 Milliarden Euro investiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine Steigerung um fast eine Milliarde Euro beziehungsweise rund 36 Prozent. Auch gegenüber dem Schlussquartal 2014 konnte der Investmentmarkt für deutsche Handelsimmobilien noch einmal kräftig zulegen.

Das große Interesse ausländischer Investoren an deutschen Einzelhandelsimmobilien setzte sich auch im ersten Quartal 2015 fort. Sie investierten in diesem Zeitraum fast zwei Milliarden Euro, was einem Anteil von 54 Prozent entspricht. Gleichzeitig nahm das Transaktionsvolumen deutscher Investoren im Vergleich zum Vorjahresquartal um 65 Prozent oder 673 Millionen Euro deutlich auf 1,71 Milliarden EURO zu.

Die Nachfrage der Immobilieninvestoren richtet sich weiterhin auf großflächige Einzelhandelsimmobilien, die verstärkt im Rahmen von Portfoliotransaktionen erworben werden. So entfielen allein auf das Segment der Shopping-Center 1,38 Milliarden Euro, ein Plus von 37 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Deutlich stärker zulegen konnten dagegen Fachmärkte und Fachmarktzentren, auf die rund 1,65 Milliarden Euro entfielen – gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von fast einer halben Milliarde Euro oder 42 Prozent.

Wegen der derzeit hohen Nachfrage nach Fachmarktzentren und SB-Warenhäusern sinkt die Rendite hier auf aktuell 5,50 beziehungsweise 5,80 Prozent (-0,2 beziehungsweise -0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal). Ferner ging auch die Anfangsrendite für erstklassige freistehende Fach- und Supermärkte mit langem Mietvertrag um 0,25 Prozentpunkte auf 6,25 Prozent zurück.

Es ist zu erwarten, dass durch die Abwertung des Euro, insbesondere im Vergleich zum US-Dollar um circa 20 Prozent seit Jahresbeginn, sich die Anzahl der Investoren aus Amerika vergrößern wird. Für Investoren aus den Vereinigten Staaten ergeben sich derzeit günstige Investitionsmöglichkeiten, unter anderem auch im Einzelhandelsmarkt. Gleichzeitig gelten deutsche Handelsimmobilien im Vergleich zu den Anlagemöglichkeiten in deren Heimatmärkten als Investments mit Wertsteigerungspotenzial.¹

¹ http://portal.cbre.eu/portal/page/portal/de_de/news_events/news_detail?p_id=18169&title=RUN_AUF_DEUTSCHE_EINZELHANDELSIMMOBILIEN_SORGT_F%C3%9CR_INVESTMENTBOOM_ZUM_JAHRESAUFTAKT

1.3 Tätigkeitsbericht

Umstellung auf das KAGB

Der geschlossene Immobilienfonds Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. KG wurde von der Habona Invest GmbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, unter der Geschäftsanschrift Kennedyallee 78, 60596 Frankfurt am Main, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Roland Reimuth und Johannes Palla, als Anbieterin am 1. Juli 2013 (Datum der Prospektaufstellung) aufgelegt. Die seinerzeitige Anbieterin hatte einen Verkaufsprospekt nach dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Vermögensanlagegesetz veröffentlicht.

Die nationale Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010) („AIFM-Richtlinie“) erfolgte mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) zum 22. Juli 2013. Danach bedürfen Fondsgesellschaften, wie die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. KG, bei der es sich nun um einen geschlossenen alternativen Investmentfonds (nachfolgend „AIF“) nach dem KAGB handelt, zukünftig zu ihrer Verwaltung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, die eine Erlaubnis

zur Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) benötigt.

Insoweit wurde die Fondsgesellschaft und die Struktur des geschlossenen Immobilienfonds Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. KG an die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB angepasst. Es handelt sich nunmehr um den geschlossenen alternativen Investmentfonds „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“.

Verkürzung der Vertriebsphase

Das öffentliche Beteiligungsangebot hat am 4. Juli 2013 begonnen und wurde aus Gründen der Umstellung der Anlagebedingungen auf das KAGB in dem Zeitraum vom 16. Juli 2014 bis 28. Dezember 2014 unterbrochen. Seit dem 29. Dezember 2014 besteht für die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG eine Vertriebs Erlaubnis nach dem KAGB. Das öffentliche Angebot beginnt mit Veröffentlichung des Prospektes und endet mit dem Schluss des Platzierungszeitraumes. Im Rahmen der Umstellung des Fonds auf das KAGB wurde das Ende des Platzierungszeitraumes vom 31. Dezember 2014 auf den 30. Juni 2015 angepasst sowie das maximale Platzierungsvolumen von TEUR 25.000 auf TEUR 40.000 erhöht.

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 belegenden Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen von 800 m² bis 8.000 m² investieren.

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

Der AIF wird ausschließlich in Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2010 oder in ab 2010 sanierte Immobilienobjekte investieren. 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 wird.

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 (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt), 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.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (KVG) für das Geschäftsjahr 2014

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 12.571.261,17
davon fix:	EUR 11.771.402,83
davon variabel:	EUR 799.858,34
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	172
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 1.229.634,15
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR 0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Eschbom	94,90%	14.759.990,42	3.989.239,92
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	748.155,14	23.725,00
			15.508.145,56	4.012.964,92

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

Bis zur Unterbrechung des Vertriebs aufgrund der Umstellung des Fonds auf das KAGB erhöhte sich das Fondsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr durch zusätzlich eingeworbenes Kommanditkapital um EUR 9 Mio. auf rund EUR 15 Mio. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Sachanlagevermögen in Form von Immobilien entsprechend von EUR 10,2 Mio. auf EUR 37,8 Mio. erhöht.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für sieben Einzelhandelsobjekte in Affing, Bad Rodach, Elster, Rehbürg, Schmalkalden, Untermeitingen und Waldfeucht verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft auch Darlehen in Höhe von TEUR 15.976 aufgenommen. Die Aufwendungen der Objektgesellschaft, insbesondere für Vertriebskosten für die Vermittlung des Eigenkapitals und Gebühren für die Prospekterstellung sowie Abschluss- und Prüfungskosten, waren im Geschäftsjahr höher als die Mieterträge von TEUR 976. Bei der Objektgesellschaft wurde ein Jahresfehlbetrag von EUR 233 ausgewiesen.

Insgesamt wurde für die Beteiligung an der Objektgesellschaft als Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert ein unrealisierter Verlust in Höhe von TEUR 1.773 ermittelt.

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 Beteiligung gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht vollständig nachkommen.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß § 108 AIFM-VO 0%

1.4 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 Vermögensgegenstand 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.

1.5 Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung und Finanzierung des Projektes der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Mittelverwendungskontrollvertrag

Dienstleister

Vertragsschluss

Laufzeit

Vertragliche Pflichten Vergütung

Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

Dienstleister

Vertragsschluss

Vertragliche Pflichten

Vergütung / Fälligkeit

Asset Manager Vertrag

Dienstleister

Vertragsschluss

Laufzeit / Kündigung

Vertragliche Pflichten

Vergütung / Fälligkeit

REVISIO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

11. Juni 2013

Der Vertrag wurde im Rahmen der Umstellung der Fondsgesellschaft zu einem AIF unter dem KAGB beendet.

Durchführung der Mittelverwendungskontrolle, Freigabe der Mittel. EUR 19.495 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer)

Habona Invest GmbH

11. Juni 2013

Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung / Gutachten / Gründungskosten / Marketing und Verwaltungskosten

2% des Emissionskapitals - mindestens jedoch EUR 500.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer Bedingung: EUR 2.000.000 erfolgreich eingeworben

Habona Invest Asset Management GmbH

11. Juni 2013 / 18. Juli 2014

Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

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)

Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes Due Diligence Vergütung: 0,5% (zuzüglich 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. gesetzlicher Umsatzsteuer); im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. gesetzlicher 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. gesetzlicher Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.
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 Emissionskapitals zzgl. gesetzlicher 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 40.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung / Fälligkeit	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.
Haftung	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
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. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

Vertrag über die externe Dienstleister	Verwaltung HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH 18. Juli
Vertragsschluss	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 für das rechtliche und operationelle Set-Up; 0,50% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements; 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs, mind. EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. 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
- Objektverwaltungsvertrag
- Generalübernehmerverträge
- 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.

1.6 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 in die Gesellschaft 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 WirtschaftsConsult Steuerberatungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45 300. 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.

Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat die Muttergesellschaft einen ursprünglichen Prospekt mit Datum 1. Juli 2013 erstellt, der am 4. Juli 2013 durch die BaFin genehmigt wurde. Der an das KAGB angepasste Verkaufsprospekt vom 12. Dezember 2014 wurde mit Schreiben vom 29. Dezember 2014 durch die BaFin genehmigt. Beide Prospekte beschreiben detailliert die Investitionskriterien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsentwicklung

Der AIF befindet sich noch in der Platzierungsphase. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf 19.495 TEUR (Vorjahr 6.966 TEUR) zuzüglich rund 680 TEUR Agio (Vorjahr 243 TEUR). Insgesamt hat der AIF Anlaufverluste in Höhe von TEUR 1.600 erzielt. Diese ergeben sich maßgeblich aus Gebühren für die Vermittlung des Eigenkapitals, Kosten für die Ausarbeitung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption, Gutachterkosten und Gebühren für die Prospekterstellung.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von EUR 483.022,47 vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden sieben Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden erworben und damit das Portfolio im Berichtszeitraum auf dreizehn 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 Fondsimmobiliën tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
Sachanlagen	37.791.994,83	10.218.632,94
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.077,03	7.895,84
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	658.139,08	64.233,37
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	64.145,87
Bankguthaben	841.629,04	154.467,28
Rechnungsabgrenzungsposten	22,00	0,00
	39.322.861,98	10.509.375,30
Passiva		
Eigenkapital	17.016.456,13	4.125.471,98
Rückstellungen	60,120,00	26.820,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.028.895,74	6.223.004,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.595,21	106.595,09
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.842,03	27.483,33
Sonstige Verbindlichkeiten	3.952,87	0,00
	39.322.861,98	10.509.375,30

Die Erhöhung der Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten für sieben weitere Einzelhandelsobjekte (TEUR 28.034)

für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2014 erfolgt ist. Weitere TEUR 404 betreffen Anzahlungen für drei Einzelhandelsobjekte, für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst in 2015 erwartet wird. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2014 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeanteil in Höhe von TEUR 382.

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 28. Dezember 2014 durch die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert. Die Zahlung der ausstehenden Forderung ist in 2015 erfolgt.

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 13.409 zugeführt. Darüber hinaus ergaben sich Aufwendungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb in Höhe von TEUR 233 sowie Entnahmen zur Finanzierung der Ausschüttung an die Anteilseigner in Höhe von TEUR 285.

Zur Finanzierung der Objektankäufe in 2014 erfolgte neben der Verwendung von Eigenmitteln der Einsatz von Fremdkapital durch Abschluss von Darlehensverträgen durch die 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 2014 übergegangen ist, Darlehensbeträge in Höhe von TEUR 15.976 in Anspruch genommen. Alle Darlehen sind befristet bis zum 31.12.2019 bei einem Festzinssatz von durchschnittlich 2,19% p.a. Für die weiteren zu tätigen Objektankäufe werden zusätzliche Tranchen gebildet und ebenfalls über die Rüsselsheimer Volksbank eG finanziert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 203 betreffen maßgeblich in Rechnung gestellte und noch nicht gezahlte Asset Management Vergütungen für den Ankauf des Objektes Fichtenstraße 2 - 2c, Hückelhofen-Hilfrath in Höhe von TEUR 182.

	EUR
Umsatzerlöse	975.868,17
sonstige betriebliche Erträge	27.908,69
Abschreibungen	-382.337,46
sonstige betriebliche Aufwendungen	-628.281,29
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	284,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-225.698,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-232.255,81
sonstige Steuern	-372,85
Jahresfehlbetrag	-232.628,66
Entnahmen aus Gesellschafterkonten	232.628,66
Bilanzgewinn	0,00

Die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 35 auf TEUR 976 gestiegen. Dies resultiert maßgeblich aus den im vierten Quartal 2013 erworbenen Objekten Brockel, Rosendahl-Holtwick, Itzstedt, Gera, Helmstadt und Nennslingen, die im Vorjahr nur anteilig und im Gegensatz dazu im gesamten Berichtszeitraum 2014 Mieterträge generiert haben (TEUR 823). Weitere Mieterträge resultieren aus dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2014 für die Objekte in Elster, Schmalkalden, Affing, Bad Rodach, Rehbürg, Untermeitingen und Waldfeucht (TEUR 153).

Die Abschreibungen resultieren aus dem laufenden Werteverzehr für die angeschafften Gebäudeteile in Höhe von 3 % p.a.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 628 bestehen maßgeblich aus Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von TEUR 440, Asset Management Fee in Höhe von TEUR 49 sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 48, wobei es sich bei den Nebenkosten des Geldverkehrs um einmalige Bearbeitungsgebühren für eingegangene Darlehensverbindlichkeiten handelt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 226) resultieren in Höhe von TEUR 214 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Einzelhandelsimmobilien aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 233, der durch eine Entnahme aus den Gesellschafterkonten ausgeglichen worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

2.2 Ertragslage

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

	EUR
Erträge	38.320,14
Aufwendungen	-1.638.801,00

	EUR
Ordentlicher Nettoertrag	-1.600.480,86
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.600.480,86
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien)	-1.773.069,92
Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.373.550,78

Die Erträge resultieren unter anderem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 19) sowie aus Haftungsvergütungen und Management Fee (TEUR 15).

Der AIF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine bereits in 2013 begonnene Einwerbung von Kommanditkapital fortgeführt. Insofern resultieren die entstandenen Aufwendungen im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapital und die Suche nach geeigneten Anlageobjekten (TEUR 1.322). Im Detail betreffen die Kosten folgende Teilbereiche:

- Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 6% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Emissionskapitals, zahlbar an die Habona Invest Service GmbH, anteilig berechnet für das durch sie platzierte und eingezahlte Emissionskapital;
- Vergütung für die Durchführung des platzierungsbegleitenden Marketings, die Vertriebskoordination und Strukturkosten des Finanzvertriebs, zahlbar an die Habona Invest Service GmbH in Höhe von 1% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durch sie platzierten und eingezahlten Emissionskapitals;
- anfängliche Vergütung für die Treuhandkommanditistin in Höhe von 0,2% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals;
- die Anbieterin, die Habona Invest GmbH erhält eine Gesamtvergütung in Höhe von 0,15% des eingezahlten Emissionskapitals;
- anfängliche Vergütung in Höhe von insgesamt 500 TEUR (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des eingezahlten Emissionskapitals, zahlbar an die Habona Invest GmbH für die Konzeption und die Prospektierung des Beteiligungsangebotes. Diese Vergütung erhält die Habona Invest GmbH unter anderem für die Übernahme der Kosten der Rechts- und Steuerberatung, der Gutachterkosten sowie für die Konzeption der Prospektierung nebst Druck-, Marketing- und sonstigen Kosten.

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 enthalten ist.

2.3 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 Immobilien-investitionen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. 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 wird keine Fremdfinanzierungen abschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2014 erfolge der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für sieben weitere Einzelhandelsobjekte. Im Einzelnen sind dies die Anschaffungskosten der Objekte in Affing, Bad Rodach, Elster, Rehburg, Schmalkalden, Untermeitingen und Waldfeucht (TEUR 28.034). Weitere TEUR 404 betreffen Anzahlungen zum Erwerb der Einzelhandelsobjekte in Aerzen, Hückelhoven-Hilfrath und Rehu.

Liquidität

Die liquiden Mittel sind im abgelaufenen Zeitraum von TEUR 1.639 auf TEUR 146 gesunken. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich zum einen durch Einzahlungen in Form von Eigenkapitalfinanzierungen und neu aufgenommene Fremdkapitalfinanzierungen. Dem stehen Auszahlungen für den Grundstückskauf inkl. Nebenkosten sowie Auszahlungen an die Gesellschafter gegenüber.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen werden durch die Einnahmen aus Miete und Betriebskosten abgedeckt, so dass sich für das Geschäftsjahr 2014 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2014 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2013 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Beteiligungen	15.508.145,56	4.012.964,92
Barmittel und Barmitteläquivalente	145.798,25	1.639.370,39
Forderungen	0,00	155.691,90
Sonstige Vermögensgegenstände	14.307,27	237.653,18
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	14.300,00
	15.668.251,08	6.059.980,39
Passiva		
Rückstellungen	37.820,00	47.820,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	645.730,21	90.987,41
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	7.025,00
Eigenkapital	14.984.700,87	5.914.147,98
	15.668.251,08	6.059.980,39

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital und die Weiterreichung dieser Mittel an die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG durch Erhöhung des Beteiligungsansatzes auf Ebene des AIF und Einstellung auf dem Kapitalkonto I und II auf Ebene der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40% (§ 263 KAGB). Im Zuge der Einwerbung von weiterem Kapital und der Weiterleitung an die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG wird sich der Beteiligungsansatz weiter erhöhen.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist ausreichende Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe durchzuführen. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 146 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position spiegelt die Gegenposition Liquidität und zeigt die Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals abzüglich steuerlicher Ergebnisse und getätigten Entnahmen für Ausschüttungen. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von TEUR 19.495 (VJ TEUR 6.966) bleibt bislang hinter den Erwartungen zurück. Hintergrund ist die Vertriebspause durch die Umstellung des Fonds auf die KAGB.

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

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2014 und bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden weitere vier Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund EUR 11,6 Mio. angekauft. Weitere sechs Objekte mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 25,1 Mio. befinden sich in der fortgeschrittenen Ankaufsprüfung.

5. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Die Anfangsrendite für erstklassige freistehende Fach- und Supermärkte mit langem Mietvertrag gingen um 0,25 Prozentpunkte auf 6,25 Prozent zurück. Damit spiegelt sich eindrücklich das große Investoreninteresse an deutschen Handelsimmobilien wider, zumal gerade die Anschaffungsneigung und die Verbraucherstimmung aufgrund der zuletzt deutlich gestiegenen Reallöhne und Gehälter profitieren und sich mit dem Erwerb solcher Immobilien langfristig gesicherte stabile Cashflows generieren lassen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien weiter steigen wird und der Anleger somit die Chance erhält im Zeitpunkt des Verkaufs an den gestiegenen Marktwerten zu partizipieren.

Risikomanagementsystem

Allgemeines

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. Gegenpartei Risiken 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 Jahressichten basierende 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 Gesamtfinanzierung in Höhe von TEUR 89.000 erfolgt über einzuwerbendes Kommanditkapital in Höhe von TEUR 42.025 (inkl. Agio) sowie Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 46.975.

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 „Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko“ ist während der Platzierungsphase wesentlich. Hierbei geht es um das Erreichen der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondsperformance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Die Risiken „Geringeres Emissionskapital“ und „Größeres Emissionskapital“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Die Komplementärin hat das Recht das maximale Emissionskapital zu erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

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 Großteiligkeit 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“ besteht und wird durch die jährlichen Verkehrswertgutachten sowie die unterjährig rollierende Liquiditätsplanung überwacht.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Ankäufe noch nicht fest („Blind-Pool-Risiko“). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „Portfolio-Zusammensetzung“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blindpool- Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter; Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

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.

6. Prognosebericht

Für das noch ausstehende Einkaufsvolumen sind geeignete Anlageobjekte in der fortgeschrittenen Ankaufsprüfung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Investitionstätigkeit spätestens bis zum 31. Dezember 2015 abgeschlossen sein wird. Basierend auf einer Verlängerung des Platzierungszeitraumes bis zum 30. Juni 2015 geht die Geschäftsführung von einer planmäßigen Einwerbung des angestrebten Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 40.000 aus, so dass mit einer Ausweitung des Fondsvolumens von TEUR 62.700 auf TEUR 89.000 zu rechnen ist. Sodann können mit den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln weitere Grundstücke mit Einzelhandelsimmobilien oder Nahversorgungszentren erworben werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die prospektierten Chancen erreicht werden können.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind außer den allgemeinen wirtschaftlichen und konjunkturellen Risiken, Anstiege der Einkaufsfaktoren

für die in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien erkennbar. Dies führt zu steigenden Anschaffungskosten im Rahmen des Akquisitionsprozesses. Darüber hinaus ergeben sich keine wesentlichen nicht prospektierten Faktoren.

Insgesamt hat der AIF einen Anlaufverlust erwirtschaftet. Dieser Verlust wurde maßgeblich durch marktübliche Vertriebskosten für die Vermittlung des Eigenkapitals, Kosten für die Ausarbeitung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption, Gutachterkosten und Gebühren für die Prospekterstellung. Nach Ablauf der Platzierungsphase ist mit positiven Ergebnissen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Liquiditätsreserve sowie eines zu erwartenden Zahlungsüberschusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund langfristig ausgelegter Mietverträge und Finanzierungen, ist von einer positiven Liquiditätsentwicklung auszugehen.

Eschborn, den 22. Juni 2015

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

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 (KAGB) zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds (AIF) nach KAGB zu behandeln.

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

Die bisherige Form der Darstellung und die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden an die Vorschriften des KAGB bzw. der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) angepasst. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264a-c HGB.

Das Vermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

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

Soweit Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

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 Bewerter. 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 Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten werden gemäß § 21(4) S. 2 KARBV seit dem Geschäftsjahr 2014 als nicht realisierte Gewinne und Verluste in einem Sonderposten im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog den im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fonds KG.

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

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind mit dem Wert 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, ebenso wie die im Rahmen der Umrechnung der Gewinn- und Verlustrechnung entstandenen Währungsdifferenzen. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Im Vorjahr wurden Abschreibungen der Beteiligung auf den niedrigeren beizulegenden Wert im Rahmen des Realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres berücksichtigt. Das realisierte Ergebnis bildet die Grundlage für die Gewinn- und Verlustverteilung auf den Kapitalkonten. Ein nicht realisiertes Ergebnis wurde nicht ausgewiesen. Abweichend hiervon wird im Geschäftsjahr die Differenz zwischen dem niedrigeren beizulegenden Wert zum 31. Dezember 2014 und dem Verkehrswert der Beteiligung als unrealisierter Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Änderung Gliederungsschema Vorjahr sowie zusätzliche Angaben in Bezug auf die Vorjahresangaben

Aufgrund der geänderten Form der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist diese nicht vergleichbar mit dem Vorjahr. Die geänderte Form der Gliederung wurde auch für die Vorjahreszahlen übernommen und wird unter III. Erläuterungen zur Bilanz bzw. IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung näher beschrieben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das Fondsvermögen insgesamt erhöhte sich im Berichtszeitraum um rund TEUR 9.071 auf rund TEUR 14.985. Im Vorjahr (Jahr der Auflegung) erhöhte sich das Fondsvermögen insgesamt auf rund TEUR 5.914. Dies resultiert hauptsächlich aus der Werterhöhung der Beteiligungen.

Bei den Beteiligungen (TEUR 15.508) (Vorjahr: Finanzanlagen, Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 4.013) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 14.760) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 748).

Die Werterhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einzahlung von Mitteln in das Kommanditkapital.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,90%	17.016.456,13	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	878.056,18	18.04.2013

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 ausgewiesen (TEUR 146) (Vorjahr: Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.639). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Zu Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 0) (Vorjahr: Forderungen ggü. verbundene Unternehmen (TEUR 156)) werden die Ausleihungen und Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 14) (Vorjahr: TEUR 238) beinhalten die Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 38) (Vorjahr: TEUR 48) enthalten Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 3) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 35).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 646) (Vorjahr: Verbindlichkeiten aus L & L und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 91)) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Kapitalrücklage der Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 595) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 26).

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 16.758) (Vorjahr: TEUR 5.911) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 1.773) aus. Die Werterhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

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 EUR 2.500,00 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	31.12.2014
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.975,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	-2.975,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
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	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	5.911.172,98
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-543.151,19
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	12.990.229,86
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.600.480,86
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.773.069,92
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	14.984.700,87

Verwendungsrechnung zum 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.600.480,86	-1.297.359,21
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.600.480,86	1.297.359,21

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
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 KARBV:

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto	2.975,00	29.036,00	-32.011,00	-	-	-
Kontokorrentkonto						
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I	348.300,00	627.700,00	-	-	-	976.000,00
Einlagenkonto						
Kapitalkonto II	6.860.980,00	12.362.529,86	-	-	-	19.223.509,86
Rücklagenkonto						
Kapitalkonto III	-1.297.359,21	-	-	-2.280.522,45	680.041,59	-2.897.840,07
Gewinn- und Verlustkonto						
Kapitalkonto IV	-747,81	-	-543.151,19	-	-	-543.899,00
Entnahmekonto						
	5.914.147,98	13.019.265,86	-575.162,19	-2.280.522,45	680.041,59	16.757.770,79

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten wird 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 976).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 19.224).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften (TEUR -2.281) gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 680) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR -1.600.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -544).

Der sogenannte Frühzeichnerbonus nach § 5 Nr. 8 des Gesellschaftsvertrages (TEUR 58) sowie die dann verbleibenden Restanteile (TEUR 679) wurden dem Gewinn- und Verlustkonto gutgeschrieben.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 04 GmbH.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den Zinsen und ähnliche Erträgen (TEUR 19) (Vorjahr: TEUR 4) sind „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge aus verbundenen Unternehmen“ (TEUR 10), und „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (TEUR 9) zusammengefasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 19) (Vorjahr: Umsatzerlöse TEUR 15) sind „Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 4), „Umsatzerlöse Haftungsvergütung“ (TEUR 3) und „Umsatzerlöse Management Fee“ (TEUR 12) enthalten.

Aufwendungen

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 45) beinhalten die „Abschluss- und Prüfungskosten“ (TEUR 45).

In den Sonstigen Aufwendungen (TEUR 1.594) sind im Wesentlichen „Aufwendungen Vertrieb“ (TEUR 1.323), „Rechts- und Beratungskosten“ (TEUR 157), „Aufwand Vergütung Mitunternehmer Treuhand“ (TEUR 24), „Aufwand Fonds Emissionshausvergütung“ (TEUR 24), „Aufwand Haftungsvergütung“ (TEUR 24), „Aufwand Mittelverwendungskontrolle (TEUR 12), „Aufwand allgemein“ (TEUR 14) und „Buchführungskosten“ (TEUR 9), enthalten.

Im Vorjahr wurden die Aufwendungen sämtlich unter sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 1.316) erfasst.

Die Zeitwertänderung (TEUR 1.773) resultiert aus der Neubewertung 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 wird von der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG gehalten. Im Vorjahr fand aufgrund der ausschließlichen Bilanzierung nach HGB keine Neubewertung zu Verkehrswerten statt.

IV. 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.

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

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

Anteilwert (EUR)	768,64
Umlaufende Anteile (Stück)	19.495*)

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)	
Deutschland					
Name, Rechtsform:		Sitz:			
Habona Objekt 04 GmbH % Co. KG		Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
Gesellschaftskapital: 17.016.456,13 EUR					
23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	G	H	24.12.2013	2012	4.654
48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	G	H	06.11.2013	2010	4.384
075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	G	H	28.11.2013	2012	4.440

	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)
27386 Brockel Kurze Str. 6	G	H	28.12.2013	2011	4.809
97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	G	H	28.12.2013	2011	3.487
91970 Nennslingen Weißenburger Str. 24	G	H	28.12.2013	2012	5.489
06918 Elster Am Gewerbepark 3	G	H	07.02.2014	2010	3.794
98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	G	H	11.10.2014	2012	16.022
86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	G	H	19.12.2014	2014	5.728
96476 Bad Rodach Fladengasse	G	H	24.12.2014	2014	7.480
86836 Untermeitingen Lechring 1	G	H	24.12.2014	2004	10.114
31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	G	H	20.12.2014	2014	8.673
52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	G	H	31.12.2014	2014	18.718

	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
	Gew erbe (m ²)	Wohnen (m ²)	

Deutschland

Name, Rechtsform: erworben am: 22.05.2013

Habona Objekt 04 GmbH % Co. KG

Gesellschaftskapital: 17.016.456,13 EUR Beteiligungssquote: 94,90 %

23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	1.162	0	-
48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	1.085	0	-
075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	1.119	0	-
27386 Brockel Kurze Str. 6	1.045	0	-
97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	1.118	0	-
91970 Nennslingen Weißenburger Str. 24	1.156	0	-
06918 Elster Am Gewerbepark 3	1.045	0	-
98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	5.400	0	-
86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	1.641	0	-
96476 Bad Rodach Fladengasse	2.026	0	-
86836 Untermeitingen Lechring 1	2.532	0	-
31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	2.205	0	-
52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	1.949	0	-

* Art des Grundstücks:

E = Erbbaurecht

G = Geschäftsgrundstück

W = Mietwohngrundstück

WG = Gemischgenutztes Grundstück

B = Grundstück im Zusand der Bebauung

A = andere Grundstücke und Rechte

** Art der Nutzung:

B = Büro / Praxis

H = Handel

L = Lager/ Service

W = Wohnen

S = Sonstige Nutzung

*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

*** Ausstattungsmerkmale:

PA = Personenaufzug

G = Garage

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Gutacherliche Werte			
	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾ (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremd finanzierungsquote (% des VKW)
Deutschland						

Lage des Grundstücks	Vermietungsinformationen		Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Gutacherliche Werte		
	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)		Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾ (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,90 %					
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG						
23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	0,0	13	1.800	135	38	66
48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	0,0	11	1.350	110	36	65
075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	0,0	13	1.710	133	38	61
27386 Brockel Kurze Str. 6	0,0	12	1.430	109	37	64
97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	0,0	12	1.550	121	37	69
91970 Nennslingen Weißenburger Str. 24	0,0	12	1.600	118	48	63
06918 Elster Am Gewerbepark 3	0,0	11	1.330	110	36	56
98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	0,0	11	7.620	585	38	67
86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	0,0	15	2.350	171	50	66
96476 Bad Rodach Fladengasse	0,0	15	3.630	266	40	66
86836 Untermeitingen Lechring 1	0,0	15	4.820	356	40	36
31547 Rehbürg-Loccum Weidendamm 2	0,0	15	3.650	272	40	65
52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	0,0	15	3.100	228	40	66

1) Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Nutzungsarten der Immobilien sind überwiegend Gewerbe/Wohnungen, Keller und Stellplätze, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

2) Ansatz gemäß Kaufpreis

3) Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2012	EUR 0,00	EUR 0,00

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2013	EUR 5.914.147,98	EUR 849,00
2014	EUR 14.984.700,87	EUR 768,64

*) En Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Der Rückgang des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals sowie aus Anschaffungsnebenkosten der Immobilien, die durch den Ansatz des Verkehrswertes der Immobilien aufwandswirksam werden und sich im negativen unrealisierten Ergebnis in der Beteiligung widerspiegeln.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	10.449.424,43
= Gesamtkostenquote *)		15,68 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
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	0,00
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA**)	EUR	0,00

*) 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. Die KVG hat auf Vergütungen in 2014 verzichtet.

***) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

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

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 680.

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 22. Juni 2015

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

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 22. Juni 2015

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 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 2014 bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 23. Juni 2015

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Lothar Schreiber, Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

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:

€ 10.500.000,-

Haftendes Eigenkapital:

€ 10.208.910,33

(Stand: 31.12.2014)

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:

EUR 16.000.000,-

Haftendes Eigenkapital:

€ 159.737.707,60

(Stand: 31.12.2014)

Einzahlungen:

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien

Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

BIC: GENODE51RUS

IBAN: DE45 5009 3000 0020 9191 16

Aufsichtsrat:

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

Michael Petmecky (stellvertretender Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, 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 Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Immobilienanlageausschuss:

Ulrich Leitermann bis 08.04.2014
Vorstandsvorsitzender der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Martin Berger ab 08.04.2014
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. Renate Grünwald, Hamburg,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

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

Dr. Ing. Günter Schäffler, Stuttgart,
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

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen

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