

## Suchen

<b>Name</b>	<b>Bereich</b>	<b>Information</b>	<b>V.-Datum</b>
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Eschborn	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	02.08.2016

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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

**Inhalt****Jahresbericht**

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

Grundlagen der Gesellschaft

Tätigkeitsbericht der KVG

Wirtschaftsbericht

Nachtragsbericht

Risikobericht

Bilanz.

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Vermerk des Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Kapitalverwaltungsstelle, Verwahrstelle und Gremien

**Abkürzungsverzeichnis**

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 04
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,

KVG	Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
Nettoinventarwert	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Objektgesellschaft	Fondsvermögen
ProRatio	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, Eschborn ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

## Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### Struktur der Gesellschaft

Der 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

#### 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. Mit TEUR 41.001 wurde das Platzierungsziel leicht übertroffen.

#### 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 isolierten 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<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup>.

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 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 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 2015

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	12.817.175,47
davon fix:	EUR	11.979.662,97
davon variabel:	EUR	837.512,50
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		177
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.119.166,85
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

#### Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	27.362.544,77	14.759.990,42
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.438.898,00	748.155,14
			28.801.442,77	15.508.145,56

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurde weiteres Kommanditkapital inkl. Agio in Höhe von EUR 21,5 Mio. erworben, so dass das Kapital inkl. Agio per 31. Dezember 2015 EUR 42,5 Mio. beträgt. Durch Weiterleitung des erworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Sachanlagevermögen in Form von Immobilien und geleisteten Anzahlungen entsprechend von EUR 37,8 Mio. auf EUR 61,3 Mio. erhöht.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für sechs Einzelhandelsobjekte in Aerzen, Hückelhoven, Battenberg, Pocking, Schierling und Schellerten verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft auch Darlehen in Höhe von TEUR 14.613 aufgenommen. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 3.282 überstiegen deutlich die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten. Für die Objektgesellschaft wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 772 ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich für 2015 auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Abwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 GmbH in Höhe von TEUR -126, so dass sich ein kumulierter nicht realisierter Verlust aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 1.899 ergibt. Die im Geschäftsjahr 2015 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 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 oder nicht vollständig nachkommen.

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

#### 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.

#### 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:

<p>Treuhand- und Verwaltungsvertrag Dienstleister</p>	<p>ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf 11. Juni 2013</p>
<p>Vertragsschluss Laufzeit Vertragliche Pflichten</p>	<p>Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 04 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand. 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. gesetzlicher 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 % der Bemessungsgrundlage 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.</p>
<p>Konzeptions- und Prospektierungsvertrag Dienstleister Vertragsschluss Vertragliche Pflichten</p>	<p>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.</p>
<p>Vergütung/Fälligkeit</p>	<p>2% des Emissionskapitals - mindestens jedoch EUR 500.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Bedingung: EUR 2.000.000 erfolgreich eingeworben.</p>
<p>Asset Manager Vertrag Dienstleister Vertragsschluss Laufzeit/Kündigung</p>	<p>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.</p>
<p>Vertragliche Pflichten</p>	<p>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).</p>
<p>Vergütung/Fälligkeit</p>	<p>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; 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.</p>
<p>Emissionsvertrag Dienstleister Vertragsschluss Vertragliche Pflichten</p>	<p>Habona Invest GmbH 11. Juni 2013 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.</p>
<p>Vergütung/Fälligkeit</p>	<p>0,15% des Emissionskapitals zzgl. Umsatzsteuer. Anteilig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals</p>

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	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.
Haftung	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
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. Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725% zzgl. Umsatzsteuer.
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
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; 0,50% 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. 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

Auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2015 das Transaktionsvolumen mit rund EUR 15,96 Mrd. im Vergleich zum Vorjahresergebnis (EUR 8,42 Mrd.) um 90 % gesteigert. Damit erreichten Einzelhandelsimmobilien auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt einen Marktanteil von 29 % und belegten hinter der beliebtesten Assetklasse Büroimmobilien (44 % Marktanteil) den zweiten Rang.

Der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt konnte 2015 damit das höchste Transaktionsvolumen seit dem Rekordjahr 2006, in dem Einzelhandelsimmobilien im Wert von EUR 19,7 Mrd. gehandelt wurden, verzeichnen. Dabei präsentierten sich Portfolioverkäufe als Umsatztreiber - diese summierten sich auf rund EUR 10 Mrd. Transaktionsvolumen.

Während in der ersten Jahreshälfte die Käuferseite in hohem Maße von Käufen der REITs geprägt wurde, setzten sich im weiteren Jahresverlauf Offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit fast EUR 4,5 Mrd. Transaktionsvolumen an die Spitze aller Käufergruppen. REITs folgen mit rund EUR 2,9 Mrd. Transaktionsvolumen. Den Immobilien AGs und den Asset/Fund Managern sind jeweils etwa EUR 2,0 Mrd. zuzuschreiben.

58 % des im Jahr 2015 investierten Kapitals auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt hat eine internationale Herkunft. In Summe legten internationale Investoren rund EUR 9,28 Mrd. in deutsche Einzelhandelsimmobilien an - Portfoliotransaktionen spielen hierbei mit rund EUR 7,1 Mrd. eine wesentliche Rolle. Die wichtigsten drei Herkunftsländer der internationalen Investoren sind die USA, Frankreich und Großbritannien. Während das Gros des eingesetzten internationalen Kapitals (EUR 4,13 Mrd.) auf die USA entfällt, folgen Frankreich (EUR 1,57 Mrd.) und Großbritannien (EUR 1,34 Mrd.) bereits mit deutlichem Abstand.

Im Gesamtjahr 2015 wurden EUR 6,9 Mrd. in Einkaufszentren angelegt. Dies entspricht einem Anteil von gut 43 % am Transaktionsvolumen. Das Fachmarktsegment vereint in Summe etwa EUR 4,8 Mrd. auf sich, entsprechend einem Marktanteil von rund 30 %. Weitere knapp 27 % des Transaktionsvolumens sind innerstädtischen Geschäftshäusern, Kauf- und Warenhäusern sowie High Street-Immobilien zuzuschreiben.

Im Jahresverlauf 2015 hat das Preisgefüge für deutsche Einzelhandelsimmobilien merklich angezogen. Aktuell notieren die Bruttoanfangsrenditen für Fachmarktzentren und für einzelne Fachmärkte in Top-Lagen in der Spitze bis zu 5,50 %.

Auch für 2016 stehen Einzelhandelsinvestments in Deutschland weiterhin ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren. Dabei stehen neben den etablierten und bekannten Marktteilnehmern auch neue, internationale Anleger vor dem Eintritt in den deutschen Markt. Sollte ein entsprechendes Produktangebot zur Verfügung stehen, könnte das Jahr 2016 sogar an das bisherige Rekordjahr 2006 heranreichen. Im Portfoliosegment befinden sich aktuell bereits einige großvolumige Pakete in den Verkaufsvorbereitungen.<sup>1</sup>

### 3.2 Geschäftsentwicklung

Die Platzierungsphase des AIF wurde mit Ablauf des 30. Juni 2015 beendet. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf TEUR 41.001 (Vorjahr: TEUR 19.495) zuzüglich TEUR 1.472 Agio (Vorjahr: TEUR 680). Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2015 ein Ergebnis von TEUR -2.684 (Vorjahr: TEUR -1.600) realisiert. Diese ergibt sich maßgeblich aus Kosten für den Vertrieb (TEUR 2.618) und Kosten für die Verwaltungsvergütung (TEUR 305). Das unrealisierte Ergebnis beträgt TEUR -126 (Vorjahr: TEUR -1.773). Somit ergibt sich ein Gesamtergebnis in Höhe von TEUR -2.810 (Vorjahr: TEUR -3.374).

Im Geschäftsjahr sind Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.405 erfolgt. Die Ausschüttungen betrafen mit TEUR 615 das Geschäftsjahr 2014 sowie mit TEUR 790 das erste Halbjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden sechs Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden erworben und damit das Portfolio im Berichtszeitraum auf neunzehn Immobilien erweitert.

<sup>1</sup> Colliers International, Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2015/2016. URL: <http://www.colliers.de/~media/0B6C57EE570B49DFBF5867483FEE32B.ashx>

### 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 der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
Sachanlagen	61.274.484,28	37.791.994,83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131.925,98	31.077,03
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	727.754,49	658.139,08
Sonstige Vermögensgegenstände	69.100,02	0,00
Bankguthaben	2.105.317,19	841.629,04
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	22,00
	64.308.581,96	39.322.861,98
Passiva		
Eigenkapital	30.807.708,44	17.016.456,13
Rückstellungen	178.220,00	60.120,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.182.291,88	22.028.895,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.645,86	202.595,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.747,55	10.842,03
Sonstige Verbindlichkeiten	13.968,23	3.952,87
	64.308.581,96	39.322.861,98

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen Kaufpreise für sechs Einzelhandelsobjekte (TEUR 22.272), für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2015 erfolgt ist. Weitere TEUR 730 betreffen Anzahlungen für fünf Einzelhandelsobjekte, für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst in 2016 erwartet wird. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2015 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 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 2015 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 14.270 zugeführt.

Zur Finanzierung der Objektankäufe in 2015 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 2015 übergegangen sind Darlehensbeträge in Höhe von TEUR 14.532 in Anspruch genommen. Alle Darlehen sind befristet bis zum 31.12.2019 bei einem Festzinssatz von gewichtet durchschnittlich 1,96% 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 98 betreffen maßgeblich Asset Management Vergütungen in Höhe von TEUR 57 sowie noch nicht bezahlte Notargebühren in Höhe von TEUR 13.

	2015	2014
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	3.281.523,43	975.868,17
sonstige betriebliche Erträge	39.951,14	27.908,69
Abschreibungen	-1.236.956,73	-382.337,46
sonstige betriebliche Aufwendungen	-580.071,96	-628.281,29
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54,57	284,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-576.701,17	-225.698,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	927.799,28	-232.255,81
Gewerbsteuer	-83.100,00	0,00
sonstige Steuern	-73.128,51	-372,85
Jahresüberschuss/(-) Jahresfehlbetrag	771.570,77	-232.628,66
Einstellung in/(-) Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-771.570,77	232.628,66
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.306 auf TEUR 3.282 (Vorjahr: TEUR 976). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den vereinnahmten Mieterträgen derjenigen Mietobjekte, die im Vorjahr erworben und für die im Geschäftsjahr 2015 Mieterträge für das gesamte Geschäftsjahr erzielt wurden sowie aus Mieterträgen für die im Geschäftsjahr 2015 neu erworbenen 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 580 bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für Asset Management Leistungen (TEUR 160), Due Dilligence Leistungen (TEUR 82) sowie Finanzierungskosten (TEUR 68).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 577) resultieren in Höhe von TEUR 561 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Einzelhandelsimmobilien aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 771, der durch eine Einlage in die Gesellschafterkonten verwendet worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

### 3.3 Ertragslage

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

	2015	2014
	EUR	EUR
Erträge	462.796,92	38.320,14
Aufwendungen	-3.147.086,13	-1.638.801,00
Ordentlicher Nettoertrag	-2.684.289,21	-1.600.480,86
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.684.289,21	-1.600.480,86
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-125.842,63	-1.773.069,92
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.810.131,84	-3.373.550,78

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 437).

Der AIF hat im Geschäftsjahr 2015 die im Geschäftsjahr 2013 begonnene Einwerbung von Kommanditkapital abgeschlossen. Die Geschäftsjahr 2015 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen mit TEUR 2.298 Vertriebsaufwendungen sowie mit TEUR 320 Aufwendungen für Fondsstrukturierung.

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.

### 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 Immobilien-investitionen. 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 2015 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für sechs weitere Einzelhandelsobjekte. Im Einzelnen sind dies die Kaufpreise der Objekte in Aerzen, Hückelhoven, Battenberg, Pocking, Schierling und Schellerten (TEUR 22.272). Weitere TEUR 730 betreffen Anzahlungen für den Erwerb von Einzelhandelsobjekten.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel sind im abgelaufenen Zeitraum von TEUR 146 auf TEUR 4.979 gestiegen. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich durch Einzahlungen in Form von Eigenkapitalfinanzierungen. Dem stehen Auszahlungen für den Grundstückskauf inkl. Nebenkosten sowie Auszahlungen an die Gesellschafter gegenüber.

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 2015 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2015 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2014 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen	28.801.442,77	15.508.145,56
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.978.702,21	145.798,25
Forderungen	17.255,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	32.144,57	14.307,27
	33.829.544,55	15.668.251,08
Passiva		
Rückstellungen	91.750,00	37.820,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	14.370,67	
Sonstige Verbindlichkeiten	655.801,37	645.730,21
Eigenkapital	33.067.622,51	14.984.700,87
	33.829.544,55	15.668.251,08

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 Beteiligungsbuchwerts 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 Finanzierung der Immobilien für die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG wird sich der Beteiligungsbuchwert weiter erhöhen.

### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe durchzuführen. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.979 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position bildet als eine der Finanzierungsarten die Gegenposition zur Liquidität und zeigt die Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals abzüglich steuerlicher Ergebnisse und getätigter Entnahmen für Ausschüttungen. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 41.001 (Vorjahr: TEUR 19.495) 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

Bis zum Bilanzstichtag wurden fünf weitere Objekte mit Kaufpreisen in Höhe von insgesamt TEUR 11.852 notariell beurkundet, ein weiteres mit einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 2.650 im Geschäftsjahr 2016. Von diesen sechs Objekten erfolgte für drei Objekte bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Für die verbliebenen drei Objekte wird der Übergang des BNL Mitte des Jahres 2016 erwartet.

#### 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, Verwahrisiko 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. Gegenparteiensrisiken 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 Verwahrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risikocontrolling eine Anzeige eines Verwahrisikos 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 „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 Fondspersformance 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 erfolgte eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltemiete 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 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, Jahresnettokaltemiete 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“ aufgeführten Regelungen.

Eschborn, den 28. April 2016

**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 31.12.2015

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

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>			
<b>A. Aktiva</b>			
1. Beteiligungen	28.801.442,77	15.508.145,56	87,10%
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.978.702,21	145.798,25	15,06%
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00	0,00	0,05%
4. Sonstige Vermögensgegenstände	32.144,57	14.307,27	0,10%
Summe Aktiva	33.829.544,55	15.668.251,08	102,31%
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen	91.750,00	37.820,00	0,28%
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.370,67	50.817,05	0,05%
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	655.801,37	594.913,16	1,98%
4. Eigenkapital <sup>1</sup>			
a) Kapitalanteile			
Kapitalkonto Kommanditisten	2.051.300,00	976.000,00	6,20%
b) Rücklagen			
Rücklagenkonto Kommanditisten	40.446.873,95	19.223.509,86	122,32%

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag <sup>2</sup>			
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-5.582.129,28	-2.897.840,07	-16,88%
Entnahmekonto Kommanditisten	-1.949.509,61	-543.899,00	-5,90%
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.898.912,55	-1.773.069,92	-5,74%
5. Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00%
Summe Passiva	33.829.544,55	15.668.251,08	102,31%

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

#### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

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

	2015 EUR	2014 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	447.207,57	19.446,54
b) sonstige betriebliche Erträge	15.589,35	18.873,60
Summe der Erträge	462.796,92	38.320,14
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-333.642,90	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-15.000,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-32.896,90	-44.682,00
d) Sonstige Aufwendungen	-2.765.546,33	-1.594.119,00
Summe der Aufwendungen	-3.147.086,13	-1.638.801,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.684.289,21	-1.600.480,86
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.684.289,21	-1.600.480,86
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-125.842,63	-1.773.069,82
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-125.842,63	-1.773.069,82
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.810.131,84	-3.373.550,68

#### Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

##### 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-c HGB.

##### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

###### Bilanzierungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, 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 Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden 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 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

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 18.083 auf TEUR 33.068 (Vorjahr: TEUR 14.985). Dies resultiert hauptsächlich aus der Werterhöhung der Beteiligungen.

Bei den Beteiligungen (TEUR 28.801; Vorjahr: TEUR 15.508) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 27.362) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 1.439).

Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen in das Kommanditkapital.

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, da die Verkehrswerte der Sachanlagen die Buchwerte nicht übersteigen.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital*) EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	30.807.708,44	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.612.727,04	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 4.979; Vorjahr: TEUR 146). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 0) werden die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) ist die Differenz des bewerteten Investmentanlagevermögens und Schulden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 32; Vorjahr: TEUR 14) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

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

#### Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 92; Vorjahr: TEUR 38) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Verwaltungsvergütung (TEUR 51), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 32) sowie sonstige Rückstellungen (TEUR 9).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 14; Vorjahr: TEUR 51) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und beinhalten Rechts- und Beratungskosten (TEUR 8) sowie Kostenerstattungen zugunsten der KVG (TEUR 6).

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 656; Vorjahr: TEUR 595) handelt es sich um die Erhöhung der noch nicht eingezahlten Kapitalrücklage der Habona Beteiligungs 04 GmbH.

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 34.967; Vorjahr: TEUR 16.758) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 1.899) 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 TEUR 51 von der Fondsgesellschaft erhalten.

#### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	31.12.2015 EUR
<b>A. Komplementäre</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	-60.988,99
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	60.988,99
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>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	14.984.700,87
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.405.610,61

	31.12.2015
	EUR
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	22.298.664,09
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.684.289,21
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-125.842,63
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	33.067.622,51

## Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.684.289,21	-1.600.480,86
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	2.684.289,21	1.600.480,86
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 EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto	-	60.988,99	-60.988,99	-	-	-
Kontokorrentkonto						
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	976.000,00	1.075.300,00	-	-	-	2.051.300,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	19.223.509,86	21.223.364,09	-	-	-	40.446.873,95
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-2.897.840,07	-	-	-4.728.256,24	2.043.967,03	-5.582.129,28
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-543.899,00	-	-1.405.610,61	-	-	-1.949.509,61
Eigenkapital	16.757.770,79	22.359.653,08	-1.466.599,60	-4.728.256,24	2.043.967,03	34.966.535,06

**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 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 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) werden Verlustlastschriften
- (TEUR -4.728) gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 2.044) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR -2.684.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden im Wesentlichen die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -1.405).

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 Treu-geber 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**

Unter Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 447; Vorjahr: TEUR 19) sind Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 437; Vorjahr: TEUR 0) sowie „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge aus verbundenen Unternehmen“ (TEUR 9; Vorjahr: TEUR 10), und „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 9) zusammengefasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 19) sind „Umsatzerlöse Management Fee“ (TEUR 12; Vorjahr TEUR 12), „Umsatzerlöse Haftungsvergütung“ (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) und „Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 4) enthalten.

**Aufwendungen**

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 334; Vorjahr TEUR 24) umfasst die folgenden Aufwendungen:

	TEUR	TEUR
Verwaltungsvergütung	2015	2014
Vergütung der KVG	305	0
Emissionshausvergütung	29	24
Summe	334	24

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 0) wird die Vergütung der Verwahr-stelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 33; Vorjahr: TEUR 45) beinhalten die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 2.766; Vorjahr: TEUR 1.570) setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen	2015	2014
Aufwand Vertrieb	2.298	1.323
Aufwand Fondsstrukturierung	320	0
Treuhandvergütung	63	24
Haftungsvergütung	51	24
Mittelverwendungskontrolle	0	12
Rechts- und Beratungskosten	15	157
Fremdarbeiten	9	0
Buchführungskosten	4	9
Übrige	6	21
Summe	2.766	1.570

Die Zeitwertänderung (TEUR -126) resultiert aus einer Erhöhung des nicht realisierten Verlustes von TEUR -1.773 auf TEUR -1.899 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.

#### 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.

##### 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)	806,51
Umlaufende Anteile (Stück)	41.001*)

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

#### Immobilienverzeichnis

##### I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ausstattungsmerkmale	
	Deutschland								
	Name, Rechtsform:	Sitz:					erworben am: 22.05.2013		
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn					Beteiligungsquote: 94,9 %		
	Gesellschaftskapital: EUR 30.807.708,44								
1.	23845 Itzstedt	G	H	24.12.2013	2012	4.654	1.162	0	-
	Segeberger Str. 59								
2.	48720 Rosendahl-Holtwick	G	H	06.11.2013	2010	4.384	1.085	0	-
	Handwerkerstr. 6								
3.	075746 Gera	G	H	28.11.2013	2012	4.440	1.119	0	-
	Karl-Liebknecht-Str. 64								
4.	27386 Brockel	G	H	28.12.2013	2011	4.809	1.045	0	-
	Kurze Str. 6								

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	Ausstattungsmerkmale	
5.	Deutschland 97264 Helmstadt Würzburger Str. 35 a	G	H	28.12.2013	2011	3.487	1.118	0	-
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	G	H	28.12.2013	2012	5.489	1.156	0	-
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	G	H	07.02.2014	2010	3.794	1.045	0	-
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	G	H	11.10.2014	2012	16.022	5.396	0	-
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	G	H	19.12.2014	2014	5.728	1.741	0	-
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	G	H	24.12.2014	2014	7.480	2.026	0	-
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	G	H	24.12.2014	2004/ 2014	10.114	2.541	0	-
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	G	H	20.12.2014	2014	8.673	2.205	0	-
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr.K5	G	H	31.12.2014	2014	18.720	2.151	0	-
14.	31855 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	G	H	28.02.2015	2014	14.530	1.890	0	-
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2 c	G	H	29.05.2015	2013	10.499	3.061	0	-
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	G	H	22.07.2015	2015	5.342	1.057	0	-
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	G	H	21.11.2015	2012/ 2014	11.308	2.539	0	-
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	G	H	30.12.2015	2015	12.602	4.147	0	-
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	G	H	09.12.2015	2014	12.537	2.083	0	-

\* Art des Grundstücks:

G=Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung:

H = Handel

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge <sup>1)</sup> (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag <sup>2)</sup> (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Deutschland						
	Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote:					
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	94,9 %					
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	0,0	13	1.830	135	37	64
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	0,0	11	1.390	110	35	62
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	0,0	13	1.700	133	37	60
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	0,0	12	1.480	109	36	61
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35 a	0,0	12	1.580	121	36	67
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	0,0	12	1.640	118	47	60
7.	06918 Elster Am Gewerbepark 3	0,0	11	1.320	110	35	55
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	0,0	11	7.700	585	37	65
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	0,0	15	2.400	171	49	67
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	0,0	15	3.650	266	39	66
11.	86836 Untermeitingen	0,0	15	4.800	356	39	36

	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge <sup>1)</sup> (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag <sup>2)</sup> (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	0,0	15	3.740	272	39	62
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	0,0	15	3.150	228	39	63
14.	31855 Aerzen Blankschmiede/Reherweg	0,0	14	2.970	218	39	62
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2 c	0,0	13	5.860	424	38	63
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	0,0	15	1.710	119	40	43
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	0,0	13	3.710	261	37	45
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	0,0	13	5.500	372	40	36
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	0,0	14	3.770	255	39	43

<sup>1)</sup> Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Immobilien werden gewerblich genutzt, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind.

Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

<sup>2)</sup> 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*)
2013	EUR 5.914.147,98	EUR 849,00
2014	EUR 14.984.700,87	EUR 768,64
2015	EUR 33.067.622,51	EUR 806,51

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2015 EUR 33.067.622,51.

Die Anteilswertentwicklung wird 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	24.026.161,69
= Gesamtkostenquote *)		13,10 %
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	304.977,90
Beratervergütung inkl. Property Management Fee**)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA	EUR	15.000,00

\*) 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.

\*\*) 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 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 28. April 2016



**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 Deutsche Einzelhandels-immobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 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 8. Juni 2016**

**PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
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 28. April 2016**

**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](http://www.hansainvest.de)

E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:**

EUR 10.500.000,00

Haftendes Eigenkapital:

EUR 9.970.142,52

(Stand: 31.12.2015)

**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 16.000.000,00

Haftendes Eigenkapital:  
EUR 163.372.518,89

(Stand: 31.12.2015)

**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:**

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. 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)

---