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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Grundlagen der Gesellschaft
2. Tätigkeitsbericht der KVG.
3. Wirtschaftsbericht
4. Risikobericht
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Erläuterungen zur Bilanz
- IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- V. Sonstige Angaben
- VI. Nachtragsbericht

Wiedergabe des Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Abkürzungsverzeichnis

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

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

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

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

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Beendigung der Vertriebsphase

Die Platzierungsphase endete am 30. Juni 2015. Insgesamt wurden TEUR 41.001 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 1.472) eingeworben.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

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

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

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 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-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Die HANSAINVEST wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 18. Juli 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST, 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 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 grobe Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungshelfen, 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-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2018 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	11.170.475,32
davon fix:	EUR	9.089.192,50
davon variabel:	EUR	2.081.282,82
Zahl der Mitarbeiter der KVG:		158
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	910.000,16
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2018	Wertansatz 31.12.2017
			EUR	EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	37.319.638,27	34.717.460,01
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	2.334.578,45	2.072.997,02
			39.654.216,72	36.790.457,03

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital unverändert TEUR 41.001, da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 30. Juni 2015 beendet wurde. Das eingeworbene Eigenkapital wurde vollständig investiert. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 5.69% übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf Basis aktuell vorliegender Verkehrswerte für die im Bestand befindlichen Immobilien eine Aufwertung der Beteiligungen an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 2.864. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

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

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

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

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

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 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 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.

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

Vertragliche Beziehungen des AIF

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

Emissionsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragschluss	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. 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
Vertragschluss	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 anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauk & Authäuser Privatbankiers AG
Vertragschluss	29. August 2014/10. September 2014/14. Oktober 2015
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,0725% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch EUR 15.000 (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	
Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragschluss	11. Juni 2013/18. Juli 2014



Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 04 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,16% (inkl. Umsatzsteuer) der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. ProRatio ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
Konzeptions- und Prospektierungsvertrag	
Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragschluss	11. Juni 2013
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung/Gutachten/Gründungskosten/Marketing und Verwaltungskosten.
Vergütung/Fälligkeit	2% des Emissionskapitals - mindestens jedoch EUR 500.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Bedingung: EUR 2.000.000 erfolgreich eingeworben.
Asset Manager Vertrag	
Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragschluss	11. Juni 2013/18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase). Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen; Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 80.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital; weitere Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.
Vertrag über die externe Verwaltung	
Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragschluss	18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.



Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	EUR 20.000 (zzgl. Umsatzsteuer) für das rechtliche und operationelle Set-Up; 0,5% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements; 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs; für Dienstleistungstätigkeiten, mind. EUR 50.000 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. (zzgl. Umsatzsteuer) vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft sind die folgenden Verträge:

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsverträge
- Mietverträge.

Interessenkonflikte

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

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich um in der Europäischen Union sowie der Schweiz 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 („Aagio“) 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 4 im Lagebericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Gesamtjahr 2018 wurden deutsche Einzelhandelsimmobilien für rund 9,8 Mrd. € gehandelt. Die 10-Mrd.-€-Marke, die in den vergangenen 10 Jahren nur 2015 und 2017 übertroffen wurde, wurde knapp verfehlt. Angesichts des außergewöhnlichen Höhenfluges am deutschen Investmentmarkt über alle Immobilienklassen hinweg ist allerdings der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr von 18 % auffällig. Der Marktanteil fiel auf nur 16 % zurück. Dabei handelt es sich im langjährigen Vergleich um einen der niedrigsten Werte überhaupt, der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei 28 %. Nichtsdestotrotz liegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich aller Assetklassen noch auf Rang 2.

Negative Folgen von Digitalisierung und wachsendem Online-Handel treten im Retailbereich wie in keiner zweiten Assetklasse so deutlich zu Tage. Das sich stark wandelnde Konsumverhalten wird für Händler, Eigentümer und Immobilieninvestoren tiefgreifende Veränderungen zur Folge haben. Bestimmte, vom Strukturwandel stärker betroffene Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen werden zunehmend gemieden. Dazu zählen insbesondere gering frequentierte Einkaufszentren mit stark online-affinem Branchenmix (Mode, Medien, Elektronik) oder solche in weniger attraktiven Mittelstädten bzw. Nebenlagen von A-Städten. Das gleiche gilt für innerstädtische Geschäftshäuser. Äußerst starken Zuspruch erhalten hingegen Einzelhandelsobjekte, wenn sie über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen. Das trifft insbesondere auf einzelne Fachmärkte, Fachzentren oder Hybridzentren zu. Dementsprechend dominiert dieser Betriebstyp, zu dem auch Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser zählen, die Zahl der Transaktionen, gefolgt von Highstreet-Immobilien und Geschäftshäusern mit 31 %.

Wie schon im Vorjahr war der Portfolioanteil mit 55 % bzw. 5,5 Mrd. € höher als der Anteil von Einzelkäufen. Diese schlugen mit 4,4 Mrd. € bzw. 45 % zu Buche. Räumlich lag der Schwerpunkt erneut außerhalb der sieben großen Investmentzentren des Landes. Außerhalb der TOP 7 wurden zwei Drittel des Kaufvolumens registriert. Der Anteil internationaler Käufer ist binnen Jahresfrist um 7 Prozentpunkte auf 44 % gestiegen und damit insgesamt etwas höher als der Assetklassen-übergreifende Anteil von 40 %. Österreich als Herkunftsland von Signa führt die Länderliste mit einem Volumenanteil von 22 % an. Mit großem Abstand folgen die USA (über 6 %) und Großbritannien (knapp 5 %). Bei den Käufergruppen haben aufgrund des marktprägenden Kaufhof-Deals Immobilien AGs mit 2,8 Mrd. € bzw. 28 % Marktanteil die offenen Immobilienfonds (2,0 Mrd. € bzw. 21 %) als stärkste Investorenbranche abgelöst. Asset Manager stehen auf Rang 3 (1,7 Mrd. € bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite haben sich Opportunity Fonds, wie das Joint Venture, das hinter dem Kaufhof-Deal steht, mit 20 % vor die offenen Immobilienfonds mit 18 % geschoben.

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf überwiegend stabilisiert. Anders als am Büro- oder Logistikmarkt sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten weitestgehend ausgeschöpft. Das gilt vor allem für Objekte in 1a-Geschäftslagen und für Shoppingcenter. Stagnierende Flächenproduktivitäten, der zunehmende Anteil des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch die Ausbreitung von frequenzfördernden Gastronomiekonzepten führen teilweise zu Mietreduktionen.

Angesichts der tiefen Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft wird sich die selektive Ausrichtung von Investoren beim Kauf von Retailimmobilien auch 2019 fortsetzen. Viele, in diesem Zyklus eher risikoscheu agierende Investoren dürften überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten, bis sie Produkten außerhalb des Core-Segments wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Aufgrund dieser Entwicklung ist bei Einkaufszentren im Jahresverlauf 2019 ein Anstieg bei den Renditen zu erwarten. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Aufgrund der geringeren Objektvolumina ist trotz hoher Zahl der Abschlüsse davon auszugehen, dass auch dieses Jahr die 10-Mrd.-€-Marke schwer zu knacken sein wird, zumal das entsprechende Produkt knapper wird.

3.2 Geschäftsentwicklung

Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich unverändert auf TEUR 41.001 zuzüglich TEUR 1.472 Agio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2018 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.101) erzielt. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 1.548, Vorjahr: 1.491) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 213). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 4.231 (Vorjahr: TEUR 4.687). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 5.350 (Vorjahr: TEUR 5.788).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Geschäftsjahr 2018, wie auch in der Zeit davor, planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2018 Mittel in Höhe von TEUR 2.520 an die Anleger ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft erworben. Damit besteht das Portfolio im Berichtszeitraum weiterhin aus 25 Immobilien.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

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

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Sachanlagen	72.239.485,27	72.582.023,27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	496.123,07	106.626,85
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditisten	4,60	4,60
Sonstige Vermögensgegenstände	31.214,93	20.966,00
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.863.848,03	2.299.996,12

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
	74.630.675,90	75.009.616,84

¹⁾ Vgl.: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2018/2019, URL: https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/01/2019_Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel_Investment.pdf

Passiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Eigenkapital	30.631.090,38	31.924.952,66
Rückstellungen	201.007,00	205.020,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.347.956,28	42.834.539,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.896,29	800,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.747,55	28.747,55
Sonstige Verbindlichkeiten	19.932,40	15.556,84
Rechnungsabgrenzungsposten	274.046,00	0,00
	74.630.675,90	75.009.616,84

Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2018 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 2.039 (Vorjahr TEUR 2.024).

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 2017 durch die Habona Deutsche Einzelhandels-immobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

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

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten keine weiteren Ankäufe von Einzelhandelsobjekten, da der AIF bereits Ende 2016 voll investiert war. Somit 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 im Geschäftsjahr kein weiteres Kapital zugeführt.

Die im Bestand befindlichen Objekte wurden finanziert durch Verwendung von Eigenmitteln und Aufnahme von Fremdkapital über Darlehensverträge im Namen der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG mit der Rüsselsheimer Volksbank eG. Die Rüsselsheimer Volksbank eG ist hierbei Konsortialführer eines Konsortiums bestehend aus der Rüsselsheimer Volksbank eG und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft. In diesem Zuge erfolgte im Geschäftsjahr lediglich die Auszahlung eines Darlehensbetrages in Höhe von TEUR 1.500 für das Einzelhandelsobjekt in Schierling für Umbaumaßnahmen. Alle Darlehen sind befristet bis zum 31.12.2019 bei einem ursprünglichen gewichteten durchschnittlichen Festzinssatz von 1,89% p.a.

	2018	2017
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	5.696.168,72	5.711.254,69
sonstige betriebliche Erträge	13.839,08	18.366,54
Abschreibungen	-2.039.070,91	-2.023.972,27
sonstige betriebliche Aufwendungen	-870.334,29	-994.319,77
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-821.635,74	-833.939,59
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.979.077,86	1.877.389,60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-182.055,20	-156.584,80



	2018	2017
	EUR	EUR
sonstige Steuern	-165.884,94	-150.095,58
Jahresüberschuss(-) Jahresfehlbetrag	1.631.137,72	1.570.709,22
Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-1.631.137,72	-1.570.709,22
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse verringerten sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 15 auf TEUR 5.696 (Vorjahr: TEUR 5.711).

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 870 umfassen folgende Positionen:

Zusammensetzung Sonstiger betrieblicher Aufwand

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungskosten	409	528
Aufwand Management	285	284
Versicherungskosten	64	76
Abschluss- und Prüfungskosten	24	60
Bank- und Finanzierungskosten	17	22
Rechts- und Beratungskosten	6	2
Sonstiger Aufwand	65	22
Summe	870	994

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 822) resultieren in Höhe von TEUR 804 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Einzelhandelsimmobilien aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.631, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

3.3 Ertragslage

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

	2018	2017
	EUR	EUR
Erträge	1.562.157,87	1.505.454,10
Aufwendungen	-443.347,72	-404.162,94
Ordentlicher Nettoertrag	1.118.810,15	1.101.291,16
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.118.810,15	1.101.291,16
Zeitwertänderung (Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	4.230.809,99	4.686.924,16

	2018	2017
	EUR	EUR
Ergebnis des Geschäftsjahres	5.349.620,14	5.788.215,32

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.548).

Die im Geschäftsjahr 2018 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten der KVG (TEUR 228), Haftungsvergütung (TEUR 51), Treuhandvergütung (TEUR 41), Prüfungs- und Abschlusskosten (TEUR 41) und Verwahrstellenvergütung (TEUR 26).

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

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine weiteren Zukäufe, da bereits zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres Vollinvestition erreicht war.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 39. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich aus Überträgen von der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG auf den AIF zur Bedienung der fälligen Ausschüttungen auf Ebene der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

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 2018 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2018 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2017 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Beteiligungen	39.654.216,72	36.790.457,03
Barmittel und Barmitteläquivalente	39.400,01	7.708,98
Forderungen	94.997,06	53.035,63
Sonstige Vermögensgegenstände	3.972,00	24.307,08
	39.792.585,79	36.875.508,72
Passiva		
Rückstellungen	102.190,00	85.920,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	0,00	2.790,17
Sonstige Verbindlichkeiten	73.965,86	0,00
Eigenkapital	39.616.429,93	36.786.798,55



Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
	39.792.585,79	36.875.508,72

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 2.830 aufgrund von Aufwertungen des Beteiligungsvermögens.

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 39 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat bereits im Vorjahr seine Investitionstätigkeiten abgeschlossen. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende Cash Flow aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zins und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Eigenkapital

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

4. 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), Gegenparti- 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 Gegenparti- 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 liquider 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 bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausstattungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

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

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

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

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

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen 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 Berichtszeitpunkt ist sowohl die Platzierungsphase als auch die Investitionsphase abgeschlossen. Das Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko sowie Risiken aus erhöhtem oder geringerem Emissionskapital existieren nicht mehr. Es werden keine weiteren Objekte mehr angekauft. Die im Fonds befindlichen Objekte sind fertiggestellt. Somit besteht diesbezüglich und hinsichtlich der „Portfolio-Zusammensetzung“ (Blind Pool Risiken) kein Risiko mehr.

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.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben nach den §§ 158 Satz 1 i.V.m. 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 04 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Bilanz zum 31.12.2018

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

A. Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	39.654.216,72	36.790.457,03
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	39.400,01	7.708,98
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	63.035,63	53.035,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	35.933,43	24.307,08
Summe Aktiva	39.792.585,79	36.875.508,72
B. Passiva		
1. Rückstellungen	102.190,00	85.920,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.790,17
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	60.988,99	0,00
b) Andere	12.976,87	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		



	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	2.051.300,00	2.051.300,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	28.249.219,00	29.650.397,61
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	9.315.910,93	5.085.100,94
Summe Passiva	39.792.585,79	36.875.508,72

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

	2018	2017
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.547.657,87	1.490.466,70
davon negative Zinserträge: -291,83 (Vorjahr: -136,35)		
b) sonstige betriebliche Erträge	14.500,00	14.987,40
Summe der Erträge	1.562.157,87	1.505.454,10
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-227.911,18	-212.807,37
b) Verwahrstellenvergütung	-25.529,21	-24.181,01
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-40.976,60	-27.724,90
d) Sonstige Aufwendungen	-148.930,73	-139.449,66
Summe der Aufwendungen	-443.347,72	-404.162,94
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.118.810,15	1.101.291,16
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.118.810,15	1.101.291,16
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.230.809,99	4.686.924,16
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.230.809,99	4.686.924,16

	2018	2017
	EUR	EUR
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.349.620,14	5.788.215,32

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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 dem 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 Personengesellschaften gem. § 264a) und c) HGB. Ergänzend gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts der KARBV zur Bewertung. Die Gesellschaft macht von den Erleichterungsvorschriften gem. § 288 HGB Gebrauch.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Bewertungsmethoden

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

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 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 Abs. 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 Bilanz als nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die jährliche Veränderung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 39.654; Vorjahr: TEUR 36.790) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 37.320; Vorjahr: TEUR 34.717) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 2.335; Vorjahr: TEUR 2.073).



Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswert erhöhungen der indirekt gehaltenen Immobilien.

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ^{*)} EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	30.631.090,38	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	1.991.324,27	18.04.2013

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 8) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 53) werden die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 24) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 102; Vorjahr: TEUR 86) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen (TEUR 57) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 34).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 74; Vorjahr: TEUR 0) beinhalten Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung (TEUR 13) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin (TEUR 61).

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 30.301; Vorjahr: TEUR 31.702) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 9.316; Vorjahr: TEUR 5.085) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die Habona Management 04 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von TEUR 25.

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 2018 bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018 EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten [*]	0,00



	31.12.2018
	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
nach Verwendungsrechnung	
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	36.786.798,55
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-2.519.988,76
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.118.810,15
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.230.809,99
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	39.616.429,93

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.118.810,15	1.101.291,16
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.118.810,15	-1.101.291,16
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 Abs. 4 KARBV:

		Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR
A. Komplementäre				
Kapitalkonto	Kontokorrentkonto	0,00	-	-

		Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I	Einlagenkonto	2.051.300,00	-	-	
Kapitalkonto II	Rücklagenkonto	40.446.873,95	-	-	
Kapitalkonto III	Gewinn- und Verlustkonto	-3.595.469,33	-	-	
Kapitalkonto IV	Entnahmekonto	-7.201.007,01	-	-2.519.988,76	
Eigenkapital		31.701.697,61	0,00	-2.519.988,76	
		Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn EUR	Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre					
Kapitalkonto	Kontokorrentkonto	-	-	0,00	
B. Kommanditisten					
Kapitalkonto I	Einlagenkonto	-	-	2.051.300,00	
Kapitalkonto II	Rücklagenkonto	-	-	40.446.873,95	
Kapitalkonto III	Gewinn- und Verlustkonto	-	1.118.810,15	-2.476.659,18	
Kapitalkonto IV	Entnahmekonto	-	-	-9.720.995,77	
Eigenkapital		0,00	1.118.810,15	30.300.519,00	

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz unter Rücklagen ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto II (Rücklagenkonto), das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) sowie das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

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

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 2.051).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 40.447).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Gewinngutschrift für das realisierte Ergebnis 2018 gebucht (TEUR 1.119).
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -2.520).

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

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

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR 1.548; Vorjahr: TEUR 1.490) resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.548; Vorjahr: TEUR 1.491).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 15) sind im Wesentlichen Erträge aus Management Fee (TEUR 12; Vorjahr TEUR 12) sowie Erträge aus Haftungsvergütungen (TEUR 3; Vorjahr: 3) enthalten.

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 228; Vorjahr TEUR 213) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Unter der Verwahrstellungsvergütung (TEUR 26; Vorjahr: TEUR 24) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 28) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 149; Vorjahr: TEUR 139) setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen		
Haftungsvergütung	51	51
Treuhandvergütung	41	41
Rechts- und Beratungskosten	29	29
Übrige	28	18
Summe	149	139

Die Zeitveränderung im Geschäftsjahr (TEUR 4.231, Vorjahr TEUR 4.687) resultiert aus einem nicht realisierten Gewinn 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.

V. Sonstige Angaben
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

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

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Johannes Palla, Kaufmann

Roland Reimuth, Kaufmann

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

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

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

Anteilswert (EUR)	965,64
Umlaufende Anteile (Stück)	41.026 ⁹



^{*)} Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil. Inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks [*]	Art der Nutzung ^{**}	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
	Deutschland				
	Name, Rechtsform:	Sitz:			
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
	Gesellschaftskapital: EUR 39.821.605,11				
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	G	H	24.12.2013	2012
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	G	H	06.11.2013	2010
3.	075746 Gera Karl- Liebkecht-Str. 64	G	H	28.11.2013	2012
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	G	H	28.12.2013	2011
5.	97264 Heinstadt Würzburger Str. 35a	G	H	28.12.2013	2012
6.	91790 Nennslingen Weißburger Str. 24	G	H	28.12.2013	2012
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	G	H	07.02.2014	2010
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	G	H	11.10.2014	2012
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	G	H	19.12.2014	2014
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	G	H	24.12.2014	2014
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	G	H	24.12.2014	1994/2014
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	G	H	20.12.2014	2014
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	G	H	31.12.2014	2014
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 2	G	H	28.02.2015	2014
15.	41836 Hückelhoven	G	H	29.05.2015	2013



Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
	Fichtenstraße 2-2 c				
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	G	H	22.07.2015	2015
17.	17. 94060 Pocking Schäfflerring 1+3	G	H	21.11.2015	2012/2014
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	G	H	30.12.2015	2015/2018
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	G	H	09.12.2015	2014
20.	08349 Johannegeorgenstadt Am Pulverturm/Eibenstockerstr.	G	H	24.03.2016	2015
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	G	H	06.04.2016	2015
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	G	H	22.04.2016	2016
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	G	H	07.06.2016	2016
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	G	H	13.08.2016	2004/2016
25.	38373 Stüplingen Neumark/Steinweg/Thymianstraße	G	H	24.12.2016	2016

Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	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 39.821.605,11				
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	4.654	1.162	0	-
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	4.384	1.085	0	-
3.	075746 Gera Karl- Liebknecht-Str. 64	4.440	1.119	0	-
4.	27386 Brocke l Kurze Str. 6	4.809	1.045	0	-
5.	97264 Heinstadt	3.487	1.118	0	-



Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
6.	Würzburger Str. 35a 91790 Nennslingen Weißburger Str. 24	5.489	1.156	0	-
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	3.794	1.045	0	-
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	16.022	5.396	0	-
9.	86444 Affing Van-Gravenreuth-Str.	5.728	1.741	0	-
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	7.480	2.026	0	-
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	10.114	2.541	0	-
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendam 2	8.673	2.205	0	-
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	18.720	2.131	0	-
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 2	14.530	1.890	0	-
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2 c	10.499	3.061	0	-
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	5.342	1.057	0	-
17.	17. 94060 Pocking Schäfflerring 1+3	11.308	2.539	0	-
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	12.848	4.169	0	-
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1 a	13.419	2.083	0	-
20.	08349 Johannegeorgenstadt Am Pulverturm/Eibenstockerstr.	6.918	1.542	0	-
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	8286	1.412	0	-
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	5.441	1.527	0	-
23.	49594 Althausen Gosestraße 2	4.778	1.142	0	-
24.	84347 Pfarrkirchen	5.494	1.649	0	-



Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale
25.	Passauer Straße 107 38373 Süplingen Neumark/Steinweg/Thymianstraße	4.597	1.066	0	-

* Art des Grundstücks: G = Geschäftsgrundstück

** Art der Nutzung: H = Handel

Immobilienverzeichnis

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,9 %		
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	0,0	9	1.880
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	0,0	7	1.460
3.	075746 Gera Karl-Liebkecht-Str. 64	0,0	8	1.920
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	0,0	8	1.520
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35 a	0,0	8	1.700
6.	91790 Nennslingen Weißburger Str. 24	0,0	8	1.680
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	0,0	7	1.400
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	0,0	7	8.240
9.	86444 Affing Van-Gavenreuth-Str.	0,0	11	2.680
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	0,0	11	3.920
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	0,0	11	5.310
12.	31547 Rehburg-Loecum	0,0	11	3.940



Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)
	Weidendamm 2			
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	0,0	11	3.190
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 2	0,0	11	3.180
15.	41836 Hüffelhoven Fichtenstraße 2-2 c	0,0	8	6.310
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	0,0	12	1.840
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	0,0	9	3.910
18.	84069 Schierling Leierdorfer Str. 30-32	0,0	10	7.740
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1a	0,0	9	3.960
20.	08349 Johannegeorgenstadt Am Pulverturm/Eibenstockerstr.	0,0	12	2.580
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	0,0	11	3.190
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	0,0	12	3.020
23.	49594 Althausen Gosestraße 2	0,0	12	2.060
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	0,0	8	2.820
25.	38373 Süpplingen Neumark/Steinweg/Thymianstraße	0,0	12	1.980
Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft			
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	135	34	58
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	110	32	55



Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	133	34	49
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	109	33	55
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35 a	121	33	58
6.	91790 Nennslingen Weißburger Str. 24	118	34	54
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	110	32	49
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	585	34	56
9.	86444 Affing Van-Gavenreuth-Str.	171	46	57
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	266	36	56
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	356	36	30
12.	31547 Rehbürg-Loccum Weidendamm 2	272	36	55
13.	52525 Waldfeucht Johannesstr. K5	228	36	58
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 2	218	36	54
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2 c	423	35	55
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	119	37	56
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	279	34	59
18.	84069 Schierling Leierdorfer Str. 30-32	477	37	55
19.	31174 Schellerten Sandkuhle 1+1a	255	36	57
20.	08349 Johannegeorgenstadt Am Pulverturm/Eibenstockerstr.	184	37	59
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	220	37	57

Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	204	38	59
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	144	38	61
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	194	33	27
25.	38373 Sùpplingen Neumark/Steinweg/Thymianstraße	128	38	48

¹⁾ Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Immobilien werden gewerblich genutzt, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben.

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

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ¹⁾
2016	EUR 33.638.622,11	EUR 820,43
2017	EUR 36.786.798,55	EUR 897,22
2018 ²⁾	EUR 39.616.429,93	EUR 965,64

¹⁾ Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital.

²⁾ Berechnung inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2018 EUR 39.616.429,93.

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

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	37.903.945,13
= Gesamtkostenquote ¹⁾		1,17 %
Transaktionskosten ²⁾	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,0 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

¹⁾ Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

²⁾ 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 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG) ^{*)}	EUR	227.911,18
Beratervergütung inkl. Property Management Fee ^{**)}	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR	25.529,21

^{*)} 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 Abs. 2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

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

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

VI. Nachtragsbericht

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2018 in Höhe von TEUR 1.163 wurden planmäßig im Januar 2019 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Eschborn, den 7. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 04 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

WIEDERGABE DES VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile



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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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



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

Hamburg, den 7. Juni 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gero Martens, Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 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 7. Juni 2019

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hansatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: +49 40 300 57 62 96

Telefax: +49 40 300 57 60 70

Internet: www.hansainvest.com

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes Kapital:

TEUR 10.500



Eigenmittel:

TEUR 21.729

(Stand: 31.12.2018)

Geschäftsführung:

Dr. Jörg W. Stotz

(Sprecher, zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Nicholas Brinckmann

(zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Marc Drießen (bis 30. April 2019)

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

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

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

Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

TEUR 16.000

Haftendes Eigenkapital:

TEUR 160.252

(Stand: 31.12.2017)

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Dr. Karl-Josef Bierth (stellvertretender Vorsitzender)

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Thomas Gollub,

Berater der Aramea Asset Management AG, Hamburg

Thomas Janta (bis 11. April 2018),

Direktor NRW.BANK, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,



Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,

Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Prof. Dr. Stephan Schüller (ab 11. April 2018) Geschäftsführender Gesellschafter der SVS Management GmbH, Hamburg

Udo Bandow (Ehrenmitglied)

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Externe Bewerter:

Prof. Dr. Andreas Link, Köln,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Karsten Hering, München,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH), Dipl.-Betriebsw. (FH) Dorit Krauß, Berlin,

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth, Bonn

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