



---

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

## Eschborn

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

#### Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

##### 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 Komplementäre 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 dessen 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 - des Erwerbs, der Vermietung und des Verkaufs von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

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

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

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

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der 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 Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

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

#### Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2019 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB

##### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 13.825.622,49
davon fix:	EUR 10.999.500,77
davon variabel:	EUR 2.826.121,72
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	172

##### Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.011.750,04
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2019	Wertansatz 31.12.2018
			EUR	EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	38.260.756,06	37.319.638,27
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	2.515.799,46	2.334.578,45
			40.776.555,52	39.654.216,72

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. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine weiteren Objekte angekauft. Das eingeworbene Eigenkapital wurde vollständig investiert. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 5.741 übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2019 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 1.122. 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
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Vertragliche Pflichten	Übernahme der Verantwortungserklärung im ursprünglichen Verkaufsprospekt als Anbieter des Fonds; Beratung zur Organisation des Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft; Unterstützung bei der Entwicklung eines Vertriebskonzepts einschließlich der dazugehörigen Werbe- und Vertriebsmaßnahmen, Beratung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.
Vergütung/Fälligkeit	0,15% des Emissionskapitals zzgl. Umsatzsteuer. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals
Haftung	Beschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; Beschränkung von Schadensersatzansprüchen auf EUR 1.000.000.

### Vertrag über Vertriebskoordination

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Laufzeit/Kündigung	Vertrag endet mit Fondsschließung; Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.



Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 41.001.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6% des durch sie platzierten Emissionskapitals; 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftraggeber das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

**Verwahrstellenvertrag**

Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Vertragsschluss	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
Vertragsschluss	11. Juni 2013 / 18. Juli 2014
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 04 im Sinne einer 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
Vertragsschluss	11. Juni 2013
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Konzeption sowie Prospektierung des Fonds; Verauslagung von Kosten für anfängliche Rechts- und Steuerberatung/Gutachten/Gründungskosten/Marketing und Verwaltungskosten.



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

**Asset Manager Vertrag**

Dienstleister Habona Invest Asset Management GmbH

Vertragsschluss 11. Juni 2013/18. Juli 2014

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

Vertragliche Pflichten Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Grundstücke; kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufs- potenzialanalysen; 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

Vertragsschluss 18. Juli 2014

Laufzeit/Kündigung Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Vertragliche Pflichten Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.

Vergütung/Fälligkeit EUR 20.000 (zzgl. Umsatzsteuer) für das rechtliche und operationelle Set-Up; 0,5% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements; 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs; für Dienstleistungstätigkeiten mind. EUR 50.000 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. (zzgl. Umsatzsteuer) vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Haftung HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsverträge



–Mietverträge.

## **Interessenkonflikte**

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

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

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

## **Verwaltung des AIF und der Anleger**

Bei den Anlegern handelt es sich im Wesentlichen 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 („Agio“) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

## **Risikoprofil**

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 verwiesen.

## **3. Wirtschaftsbericht**

### **3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im Gesamtjahr 2019 wechselten in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 10,1 Mrd. € ihren Besitzer. Das Ergebnis lag damit leicht über dem Vorjahreswert. Zum dritten Mal in dieser Dekade wurde nach dem Allzeitrekord von 2015 und nach 2017 die 10-Mrd.-€-Schwelle beim Transaktionsvolumen überschritten. Auch wenn die fulminante Jahresendrallye ausgeblieben ist, die 2019 insbesondere das Bürosegment mit nie dagewesener Dynamik befeuerte, behaupteten sich Retailobjekte als zweitstärkste Assetklasse am Gesamtmarkt. Der Marktanteil betrug 14 %. Einzelhandel war somit neben Büro die einzige Nutzungsart mit zweistelligem Ergebnis.

Deutsche Einzelhandelsobjekte blieben trotz tiefgreifender struktureller Umbrüche im Retailsektor im Fokus der Anleger. Dazu trugen zum einen die hierzulande sehr robusten Rahmenbedingungen bei, hinter denen die starke, krisenresistente Binnenkonjunktur der letzten Jahre und die hohe Konsumneigung der Bevölkerung stehen. Gleichzeitig verfügt Deutschland über eine große Betriebstypen- und Standortvielfalt, die es Anlegern ermöglicht, die Allokation des Kapitals sehr selektiv zu gestalten. Gerade ausländische Investoren zeigen sich davon überzeugt. So stammten 4,0 Mrd. € bzw. 39 % des 2019 in Einzelhandelsobjekte investierten Kapitals von internationalen Anlegern. Nach Herkunftsländern differenziert ist Österreich mit 15 % Marktanteil mit Abstand am stärksten vertreten. Dazu trug vor allem der größte Deal des Jahres in einer Größenordnung von über 1 Mrd. € bei, bei dem die österreichische Immobilien AG Signa die Komplettübernahme aller Kaufhof-Warenhäuser in Deutschland mit einem letzten Tranchenkauf von 49,9 % vollzog.

Insgesamt steigerte sich der Anteil von Portfolioteils, zu dem auch marktprägende Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandsaltern bzw. deren Portfolien beitragen, im Jahresverlauf 2019 um 2 Prozentpunkte auf 57 %. Dieser war damit fast doppelt so hoch wie der Assetklassen-übergreifende Vergleichswert von 29 % und entsprach einem Transaktionsvolumen von 5,8 Mrd. €.



Offene Immobilien- und Spezialfonds präsentierten sich als aktivste Käufergruppe mit einem Anlagevolumen von 3,2 Mrd. € und einem Marktanteil von 32 %. Damit zogen sie an den Immobilien AGs vorbei, die sich mit 20 % Marktanteil auf Rang 2 deutlich vor den am Gesamtmarkt führenden Asset- und Fondsmanagern mit 9 % Marktanteil platzierten. Wegen der erwähnten Beteiligungen landeten die Immobilien AGs auf der Verkäuferseite mit 19 % Marktanteil vor Opportunity und Private Equity Fonds (17 %) sowie Asset- und Fondsmanagern (16 %) ganz oben auf dem Treppchen.

Bei der Auswertung nach Immobilientypen schafften es Geschäftshäuser in 1 a-Lagen nicht zuletzt wegen des Kaufhof-Deals mit 4,5 Mrd. € Anlagevolumen bzw. 45 % Marktanteil auf den Spitzenplatz. Stark nachgefragt blieben allerdings auch Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker, wie der im 4. Quartal abgeschlossene Verkauf des so genannten Superfood-Portfolios mit 68 Supermärkten für rund eine Viertelmilliarde Euro belegt.

Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung werden angesichts der disruptiven Veränderungen durch den Online-Handel in der Wahrnehmung von Investoren als krisensichere Umsatzbringer klar favorisiert. Demzufolge wurden in Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren 3,8 Mrd. € bzw. 37 % investiert. Noch deutlicher liegt die Kategorie bei der Auswertung der Dealanzahl mit 61 % vorne. Auf Platz 3 finden sich Einkaufszentren mit einem Marktanteil von 18 % beim Volumen bzw. 9 % bei der Dealanzahl. In diesem Segment prüfen Investoren ausgesprochen intensiv vor dem Erwerb. Dabei ist auch zu beobachten, dass sich das Interesse zu stärker mischgenutzten Objekten bzw. Quartieren verlagert. Prominenteste Beispiele sind die Königsbau-Passagen in Stuttgart und das Geschäftshaus ZOOM in Berlin, den mit 280 Mio. € bzw. 265 Mio. € größten Einzeldeals des Jahres.

Bei Geschäftshäusern in Bestlagen der TOP 7 sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf weitestgehend stabil geblieben und liegen in einer Spanne von 2,75 % und 3,30 %. Investoren gehen allerdings zunehmend von rückläufigen Mieten und damit auch Kaufpreisen aus. In Stuttgart und Hamburg sind die Brutto-Anfangsrenditen im Highstreet-Bereich bereits gestiegen - in der Schwabenmetropole um 20 und an der Elbe um 10 Basispunkte auf 3,30 %. Stark frequentierte, gut positionierte Einkaufszentren rentieren zwischen 4,50 % und 4,75 %. Abseits der Top-Lagen und in weniger prosperierenden B- und C-Städten wurden ebenfalls schon Renditesteigerungen beobachtet. Auf der Suche nach höherrentierlichen Objekten stehen Fachmarktzentren und -portfolien mit Lebensmittelanker und Renditen um 5,00 % weiter ganz oben auf der Wunschliste der Anleger.

Der Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft und die selektive Ausrichtung der Investoren wird sich auch 2020 fortsetzen. Vertragsverhandlungen werden vor diesem Hintergrund zunehmend Zeit in Anspruch nehmen. So werden nach dem Jahreswechsel noch zahlreiche große Abschlüsse getätigt werden, die schon für 2019 erwartet worden waren, wie der milliardenschwere Verkauf von über 80 Real-SB-Warenhäusern durch die Metro AG. Aber auch großvolumige Einzelobjekte, die nach marktgerechter Revitalisierung in entsprechenden Lagen Wertsteigerungspotenzial bieten, werden den Besitzer wechseln. Auch wenn Einzelhandelsimmobilien an der derzeitigen Hochphase des Investmentbooms nur partiell teilhaben, ist das Erreichen der 10-Mrd.-€-Marke am Jahresende realistisch, zumal das Rückschlagpotenzial durch Ausnahmedeals wie im Bürosegment vergleichsweise gering ist.<sup>1</sup>

**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 2019 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 748 (Vorjahr: TEUR 1.119) erzielt. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 1.195, Vorjahr: TEUR 1.548) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 228). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 2.863 (Vorjahr: TEUR 4.231). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 3.611 (Vorjahr: TEUR 5.350).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Geschäftsjahr 2019, wie auch in der Zeit davor, planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2019 Mittel in Höhe von TEUR 2.496 an die Anleger ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2019 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 Fondsimmobilen 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.

<sup>1</sup> siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2019/2020, URL: [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_2019\\_2020\\_Einzelhandel-Investment.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers_Research_Marktbericht_2019_2020_Einzelhandel-Investment.pdf), abgerufen am 31.03.2020.

**Aktiva**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen	70.183.788,14	72.239.485,27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	160.335,83	496.123,07
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditisten	4,60	4,60
Sonstige Vermögensgegenstände	61.961,80	31.214,93
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.485.163,28	1.863.848,03
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.550,00	0,00

31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR
71.894.803,65	74.630.675,90

**Passiva**

31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR
28.924.816,63	30.631.090,38
237.617,00	201.007,00
42.319.701,95	43.347.956,28
98.506,69	127.896,29
11.492,55	28.747,55
37.802,83	19.932,40
264.866,00	274.046,00
71.894.803,65	74.630.675,90

Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2019 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 2.076 (Vorjahr TEUR 2.039).

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 Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

Das Bankguthaben betrifft liquide Mittel, die auf den 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 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 mit der Rüsselsheimer Volksbank eG. Die Rüsselsheimer Volksbank eG ist hierbei Konsortialführerin eines Konsortiums, bestehend aus der Rüsselsheimer Volksbank eG und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft. Im Geschäftsjahr erfolgten keine weiteren Darlehensauszahlungen. Alle Darlehen sind befristet längstens bis zum 30.12.2021 und können jeweils zum Quartalsende gekündigt werden. Die Verzinsung erfolgt variabel auf Basis des 3 Monats Euribor.

2019	2018
EUR	EUR
5.740.840,37	5.696.168,72
36.035,78	13.839,08
-1.010.602,01	0,00
-2.075.862,82	-2.039.070,91
-329.532,04	-870.334,29
0,00	111,00
-809.128,50	-821.635,74
1.551.750,78	1.979.077,86





	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-142.434,00	-182.055,20
sonstige Steuern	-150.590,53	-165.884,94
Jahresüberschuss	1.258.726,25	1.631.137,72
Einstellung in Gesellschafterkonten	-1.258.726,25	-1.631.137,72
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 45 auf TEUR 5.741 (Vorjahr: TEUR 5.696).

Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wurden für 2019 im Materialaufwand (TEUR 1.011) ausgewiesen, soweit sie mit den in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Mieten in Zusammenhang stehen. In 2018 sind diese Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

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 330 umfassen folgende Positionen:

<b>Zusammensetzung Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Kosten für Objektgutachten	144	0
Rechts- und Beratungskosten	75	6
Einzelwertberichtigung auf Forderungen	39	0
Abschluss- und Prüfungskosten	23	24
Fremdarbeiten	18	0
Bewirtschaftungskosten	0	409
Aufwand Management	0	285
Versicherungskosten	0	64
Bank- und Finanzierungskosten	0	17
Sonstiger Aufwand	31	65
Summe	330	870

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 809) resultieren in Höhe von TEUR 799 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Einzelhandelsimmobilien aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 1.259, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, sodass 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:



	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erträge	1.209.019,63	1.562.157,87
Aufwendungen	-461.121,44	-443.347,72
Ordentlicher Nettoertrag	747.898,19	1.118.810,15
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	747.898,19	1.118.810,15
Zeitwertänderung		
(Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	2.862.807,59	4.230.809,99
Ergebnis des Geschäftsjahres	3.610.705,78	5.349.620,14

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.195). Der Rückgang der Beteiligungserträge resultiert aus einem geringeren handelsrechtlichen Ergebnis der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG.

Die im Geschäftsjahr 2019 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten der KVG (TEUR 244), Haftungsvergütung (TEUR 51), Treuhandvergütung (TEUR 41), Verwahrstellenvergütung (TEUR 41) und Prüfungs- und Abschlusskosten (TEUR 34).

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

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

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

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine weiteren Zukäufe, da bereits zuvor die Vollinvestition erreicht war. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 29 f. dargestellt.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 19. 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, sodass sich für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2019 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2018 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	40.776.555,52	39.654.216,72
Barmittel und Barmitteläquivalente	18.540,84	39.400,01
Forderungen	45.780,63	94.997,06



<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	17.491,57	3.972,00
	40.858.368,56	39.792.585,79
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	50.200,00	102.190,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.680,42	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	73.965,86
Eigenkapital	40.731.488,14	39.616.429,93
	40.858.368,56	39.792.585,79

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 1.115 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 19 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat bereits in den Vorjahren 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 Tilgungsleistungen 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), sodass 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), Gegenpartei oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

#### **Risikoarten**

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



Unter 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. Die Derivateverordnung findet keine Anwendung. 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 aufgrund 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 aufgrund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen Verwahrerisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risikocontrolling eine Anzeige eines Verwahrerisikos 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 welcher 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 sowohl 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.

**Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

**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 23. April 2020

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

*vertreten durch Habona Management 04 GmbH*

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Johannes Palla*

**Bilanz zum 31.12.2019**

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

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	40.776.555,52	39.654.216,72
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	18.540,84	39.400,01
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	45.780,63	63.035,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	17.491,57	35.933,43
Summe Aktiva	40.858.368,56	39.792.585,79
B. Passiva		
1. Rückstellungen	50.200,00	102.190,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		



a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.680,42	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	60.988,99
b) Andere	0,00	12.976,87
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	2.051.300,00	2.051.300,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	26.501.469,62	28.249.219,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	12.178.718,52	9.315.910,93
Summe Passiva	40.858.368,56	39.792.585,79

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

	2019	2018
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.194.366,54	1.547.657,87
davon negative Zinserträge: -164,67 (Vorjahr: -291,83)		
b) sonstige betriebliche Erträge	14.653,09	14.500,00
Summe der Erträge	1.209.019,63	1.562.157,87
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-244.104,33	-227.911,18
b) Verwahrstellenvergütung	-40.696,17	-25.529,21
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-34.399,95	-40.976,60
d) Sonstige Aufwendungen	-141.920,99	-148.930,73
Summe der Aufwendungen	-461.121,44	-443.347,72
3. Ordentlicher Nettoertrag	747.898,19	1.118.810,15

	2019	2018
	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	747.898,19	1.118.810,15
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.862.807,59	4.230.809,99
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.862.807,59	4.230.809,99
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.610.705,78	5.349.620,14

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

### 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 Personenhandelsgesellschaften 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. Sie wird 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.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) ist die Differenz des bewerteten Investmentvermögens abzüglich der Schulden.

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 40.777; Vorjahr: TEUR 39.654) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 38.261; Vorjahr: TEUR 37.320) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 2.516; Vorjahr: TEUR 2.335).

Die Werterhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus Verkehrswerterhöhungen 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 <sup>*)</sup> EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	28.924.816,63	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	2.038.173,68	18.04.2013

<sup>\*)</sup> Das Eigenkapital wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen (HGB) ermittelt.

Wesentlich für die Entwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Immobilien tätigt. 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 19; Vorjahr: TEUR 39) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 46; Vorjahr: TEUR 63) werden die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 36) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

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

**Passiva**

Die Rückstellungen (TEUR 50; Vorjahr: TEUR 102) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 35) sowie Verwahrstellenvergütung (TEUR 13).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 28.553; Vorjahr: TEUR 30.301) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 12.179; Vorjahr: TEUR 9.316) 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 2019 bis 31. Dezember 2019**

	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>
A. Komplementäre	





	31.12.2019
	EUR
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
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	39.616.429,93
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-2.495.647,57
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	747.898,19
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.862.807,59
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	40.731.488,14

**Verwendungsrechnung zum 31.12.2019**

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	747.898,19	1.118.810,15
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-747.898,19	-1.118.810,15
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementäre ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

**Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre gem. § 25 Abs. 4 KARBV:**



	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-		-	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	2.051.300,00	-	-		-	2.051.300,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	40.446.873,95	-	-	-	-	40.446.873,95
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-2.476.659,18	-	-	-	747.898,19	-1.728.760,99
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-9.720.995,77	-	-2.495.647,57	-	-	-12.216.643,34
Eigenkapital	30.300.519,00	0,00	-2.495.647,57	0,00	747.898,19	28.552.769,62

#### 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 2019 gebucht (TEUR 748).
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -2.496).

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 1.194; Vorjahr: TEUR 1.548) resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 1.195; Vorjahr: TEUR 1.548).

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 244; Vorjahr TEUR 228) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 26) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 34; Vorjahr: TEUR 41) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten.



Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 142; Vorjahr: TEUR 149) setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
Sonstige Aufwendungen	TEUR	TEUR
Haftungsvergütung	51	51
Treuhandvergütung	41	41
Rechts- und Beratungskosten	30	29
Übrige	20	28
Summe	142	149

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR 2.863, Vorjahr TEUR 4.231) 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)	992,82
Umlaufende Anteile (Stück)	41.026 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> 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 **	Erw erbs-datum	Bau-/ Umbaujahr	Grund-stücksgröße (m <sup>2</sup> )
<b>Deutschland</b>						
	Name, Rechtsform:		Sitz:			
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG				Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn	
	Gesellschaftskapital: EUR 40.941.028,49					
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	G	H	24.12.2013	2012	4.654
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	G	H	06.11.2013	2010	4.384
3.	075746 Gera	G	H	28.11.2013	2012	4.440



Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Erw erbs- datum	Bau-/ Umbaujahr	Grund- stücksgröße (m <sup>2</sup> )
	<b>Deutschland</b>					
	Karl-Liebknecht-Str. 64					
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	G	H	28.12.2013	2011	4.809
5.	97264 Helmstadt	G	H	28.12.2013	2012	3.487
	Würzburger Str. 35a					
6.	91790 Nennslingen Weißbürger Str. 24	G	H	28.12.2013	2012	5.489
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	G	H	07.02.2014	2010	3.794
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	G	H	11.10.2014	2012	16.022
9.	86444 Affing Von-Gravenreuth-Str. 24	G	H	19.12.2014	2014	5.728
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	G	H	24.12.2014	2014	7.480
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	G	H	24.12.2014	1994/ 2014	10.114
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	G	H	20.12.2014	2014	8.673
13.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	G	H	31.12.2014	2014	18.720
	Johannesstr. 87					
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 3	G	H	28.02.2015	2014	14.530
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	G	H	29.05.2015	2013	10.499
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	G	H	22.07.2015	2015	5.342
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	G	H	21.11.2015	2012/ 2014	11.308
18.	84069 Schierling	G	H	30.12.2015	2015/	12.856



Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks *	Art der Nutzung **	Erw erbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
	<b>Deutschland</b>					
	Leierndorfer Str. 30-32				2018	
19.	31174 Schellerten	G	H	09.12.2015	2014	13.419
	Zur Sandkuhle 1 + 1a					
20.	08349 Johanngeorgenstadt	G	H	24.03.2016	2015	6.918
	Am Pulverturm / Eibenstockerstr.					
21.	66424 Homburg	G	H	06.04.2016	2015	8.286
	Heinrich-Spoerl-Straße 2					
22.	91320 Ebermannstadt	G	H	22.04.2016	2016	5.441
	Pretzfelder Straße 26					
23.	49594 Alfhausen	G	H	07.06.2016	2016	4.778
	Gosestraße 2					
24.	84347 Pfarrkirchen	G	H	13.08.2016	2004/	5.494
	Passauer Straße 107				2016	
25.	38373 Süplingen	G	H	24.12.2016	2016	4.597
	Steinweg 16					
		<b>Nutzfläche</b>				<b>Ausstattungsmerkmale</b>
		<b>Gewerbe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wohnen (m<sup>2</sup>)</b>			
						erw orben am: 22.05.2013
						Beteiligungsquote: 94,9 %
		1.162	0			-
		1.085	0			-
		1.119	0			-
		1.045	0			-
		1.118	0			-
		1.156	0			-
		1.045	0			-



Nutzfläche		Aus-
Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	stattungsmerkmale
5.396	0	-
1.741	0	-
2.026	0	-
2.541	0	-
2.205	0	-
2.131	0	-
1.890	0	-
3.061	0	-
1.057	0	-
2.539	0	-
4.169	0	-
2.083	0	-
1.542	0	-
1.415	0	-
1.527	0	-
1.141	0	-
1.651	0	-
1.066	0	-

\* Art des Grundstücks: \*\* Art der Nutzung:

G=Geschäftsgrundstück 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)
	<b>Deutschland</b>			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG		Beteiligungsquote: 94,9 %	
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	0,0	8	1.890
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	0,0	6	1.500
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	0,0	7	1.950
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	0,0	7	1.520
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	0,0	7	1.715
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	0,0	7	1.680
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	0,0	6	1.430
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	0,0	7	8.230
9.	86444 Affing Von-Gravenreuth-Str. 24	0,0	10	2.710
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	0,0	10	4.030
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	0,0	10	5.430
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	0,0	10	3.940
13.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	0,0	10	3.200
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 3	0,0	10	3.150
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	0,0	8	6.730
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	0,0	11	1.820
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	0,0	9	3.840
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	22%	10	7.690
19.	31174 Schellerten Zur Sandkuhle 1 + 1a	0,0	8	3.620
20.	08349 Johanneorgenstadt Am Pulverturm/ Eibenstockerstr.	0,0	11	2.750
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	0,0	11	3.225
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	0,0	11	3.220
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	0,0	13	2.200
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	0,0	8	2.840
25.	38373 Süpplingen Steinweg 16	0,0	12	1.890





Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	<b>Deutschland</b>			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	23845 Itzstedt Segeberger Str. 59	135	33	56
2.	48720 Rosendahl-Holtwick Handwerkerstr. 6	111	31	52
3.	075746 Gera Karl-Liebknecht-Str. 64	133	33	47
4.	27386 Brockel Kurze Str. 6	109	32	54
5.	97264 Helmstadt Würzburger Str. 35a	121	32	56
6.	91790 Nennslingen Weißenburger Str. 24	118	33	53
7.	06918 Zahna-Elster Am Gewerbepark 3	110	31	46
8.	98574 Schmalkalden Kasseler Str. 42	584	33	55
9.	86444 Affing Von-Gravenreuth-Str. 24	171	45	54
10.	96476 Bad Rodach Fladengasse	266	35	53
11.	86836 Untermeitingen Lechring 1	356	35	29
12.	31547 Rehburg-Loccum Weidendamm 2	272	35	54
13.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	228	35	57
14.	31855 Aerzen Blankschmiede 3	218	35	53
15.	41836 Hückelhoven Fichtenstraße 2-2c	416	34	50
16.	35086 Battenberg Biedenkopfer Str. 33	119	36	56
17.	94060 Pocking Schäfflerring 1+3	261	33	59
18.	84069 Schierling Leierndorfer Str. 30-32	392	36	54
19.	31174 Schellerten Zur Sandkuhle 1 + 1a	255	35	57
20.	08349 Johannegeorgenstadt Am Pulverturm/ Eibenstockerstr.	184	36	54
21.	66424 Homburg Heinrich-Spoerl-Straße 2	220	36	55
22.	91320 Ebermannstadt Pretzfelder Straße 26	204	37	54
23.	49594 Alfhausen Gosestraße 2	144	37	56
24.	84347 Pfarrkirchen Passauer Straße 107	194	32	26
25.	38373 Süpplingen Steinweg 16	128	37	50

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

**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 <sup>*)</sup>
2017	EUR 36.786.798,55	EUR 897,22
2018 <sup>**</sup>	EUR 39.616.429,93	EUR 965,64
2019 <sup>**</sup>	EUR 40.731.488,14	EUR 992,82

<sup>\*)</sup> Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital.

<sup>\*\*)</sup> Berechnung inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2019 EUR 40.731.488,14.

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	40.173.959,04
= Gesamtkostenquote <sup>*)</sup>		1,15%
Transaktionskosten <sup>**)</sup>	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,0 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

<sup>\*)</sup> Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

<sup>\*\*)</sup> 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) <sup>*)</sup>	EUR 244.104,33
Beratervergütung inkl. Property Management Fee <sup>**)</sup>	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR 40.696,17

<sup>\*)</sup> Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

<sup>\*\*)</sup> 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

### Ausschüttung

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2019 in Höhe von TEUR 1.158 wurden planmäßig im Januar 2020 an die Anleger ausbezahlt, sodass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

### Liquidation

Gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages besteht die Gesellschaft für die Dauer von 5 Kalenderjahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2020. Gemäß § 23 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages tritt die Gesellschaft in diesem Zeitpunkt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation. Als Liquidatorin ist die persönlich haftende Gesellschafterin Habona Management 04 GmbH, Frankfurt am Main, vorgesehen. Gemäß § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages werden die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften im Rahmen der Liquidation innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren verwertet.

Zur Vorbereitung des Verkaufs der Immobilien wurden bereits in Q4 2019 potentielle Transaktionsberater angesprochen, um die Marktfähigkeit des Portfolios einschätzen zu können und um ein marktadäquates Preisniveau zu ermitteln. Im Rahmen der weitergeführten Gespräche mit potenziellen Käufern wurde per 18.02.2020 ein LOI bzw. Head of Terms mit einem der Kaufinteressenten vereinbart. Am 31.03.2020 wurde ein Kaufvertrag über sämtliche Immobilien des AIF zu einem Kaufpreis oberhalb des Bilanzansatzes abgeschlossen. Der geplante Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilien ist zum Ende des 1. Halbjahres 2020 vorgesehen.

Gemäß § 23 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages werden nach Kaufpreiszahlung in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages unter den Gesellschaftern verteilt.

### Coronavirus

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtragsberichts ist das neuartige Sars-CoV-2 Virus ausgebrochen und hat - ausgehend von China - zu einer weltweiten Pandemie geführt.

Die weltweite schnelle Ausbreitung des Virus hat bereits zu vielen Todesopfern geführt und stellt die Gesundheitssysteme weltweit auf eine harte Probe. Die in Deutschland verhängte Kontaktsperrung soll bis ca. Ende April 2020 anhalten. Die Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und auch auf die Weltwirtschaft sind derzeit nicht absehbar, werden aber zu maßgeblichen Gewinnrückgängen fast aller Wirtschaftszweige führen. Die Bundesregierung und die Bundesländer steuern mit Maßnahmenpaketen unter anderem im Rahmen der Finanzierung, Kurzfristhilfen, Zuschüssen, Stundungsmöglichkeiten im Steuerbereich und Sozialversicherungsbereich sowie Kurzarbeit dagegen.

Im Ergebnis mussten viele Betriebe und auch öffentliche Einrichtungen schließen. Dies betrifft nicht den Lebensmitteleinzelhandel (Discounter und Vollversorger), sondern den „Non-Food-Bereich“ in den von dem Fonds gehaltenen Nahversorgungszentren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses stammen 6,1% der Mieteinnahmen (6,7% der vermieteten Fläche) des Fonds von Non-Food-Mietern, die eine teilweise Stundung der Mietzahlung kommuniziert haben.

Im Ergebnis werden die finanziellen Auswirkungen auf die Gesellschaft als gering erachtet.

Eschborn, den 23. April 2020

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

*vertreten durch Habona Management 04 GmbH*

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Johannes Palla*

### 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (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, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.



Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen 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 2019 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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



wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

Düsseldorf, den 23. April 2020

**NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Enck, Wirtschaftsprüfer*

*Jelen, Wirtschaftsprüferin*