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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

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

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzeid

Abkürzungsverzeichnis

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



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

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

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

Gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages besteht die Gesellschaft für die Dauer von fünf 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. Das Geschäftsjahr während der Liquidation beginnt jeweils am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des Folgejahres. Aus diesem Grund wurde das Geschäftsjahr entsprechend umgestellt und ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Das Geschäftsjahr der Tochtergesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG wurde in diesem Zuge dem Geschäftsjahr der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. angepasst, sodass sich gleichlaufende Geschäftsjahre zum 30. Juni des Jahres ergeben.

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 m² bis 8.000 m².

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

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

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

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

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

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

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

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als 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 Rumpfgeschäftsjahres

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Wertansatz 30.06.2020	Wertansatz 31.12.2019
		%	EUR	EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	94,9%	6.433.775,68	38.260.756,06
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	3.122.782,84	2.515.799,46
			9.556.558,52	40.776.555,52

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 Rumpfgeschäftsjahres

Zum Ablauf des 30. Juni 2020 tritt der Fonds in die Liquidationsphase. Im Rumpfgeschäftsjahr wurden TEUR 48.088 an die Anleger ausgezahlt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 wurden durch die Objektgesellschaft sämtliche im Besitz befindlichen Immobilien mit Kaufvertrag vom 31. März 2020 veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für 23 der 25 Immobilien erfolgte am 16. Juni 2020 und somit innerhalb des Rumpfgeschäftsjahres. Die Bankdarlehen wurden in diesem Rahmen vollständig zurückgeführt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die zwei verbleibenden Objekte Affing und Waldfeucht stand zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres noch aus, sie werden deshalb weiter bilanziert. Der erzielte Veräußerungserlös aus dem Verkauf der 23 Immobilien beträgt TEUR 93.807. Die bereits übergegangenen Immobilien wurden per 31. Dezember 2019 mit TEUR 76.290 bewertet.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht nach Abschluss des Verkaufsvertrages für sämtliche Immobilien aus Kostenrisiken im Rahmen der Abwicklung des Fonds. 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 überleitet. 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.

Hauck & 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 Auftraggeberin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend - bei gleichbleibenden Prozentsätzen anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

Verwahrstellenvertrag

Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers 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. Verkaufspotentialanalysen; Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten).
Vergütung/Fälligkeit	Akquisitionsprovision: 1,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Due Diligence Vergütung: 0,5% (zzgl. Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes. Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 80.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital; weitere Vergütung in Höhe von 0,2% (zzgl. Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages. Vergütung für laufende Verwaltung nebst Verkaufsberatung: monatliche Vergütung in Höhe von 5% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft.

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
---------------	---



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 EUR 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.-EUR-Schwelle beim Transaktionsvolumen überschritten. Auch wenn die fulminante Jahresendralle 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 EUR 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 EUR 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 zwei Prozentpunkte auf 57 %. Dieser war damit fast doppelt so hoch wie der Assetklassenübergreifende Vergleichswert von 29 % und entsprach einem Transaktionsvolumen von EUR 5,8 Mrd.

Offene Immobilien- und Spezialfonds präsentierten sich als aktivste Käufergruppe mit einem Anlagevolumen von EUR 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 1a-Lagen nicht zuletzt wegen des Kaufhof-Deals mit EUR 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 EUR 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 EUR 280 Mio. bzw. EUR 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.¹

Der Einzelhandelsinvestmentmarkt präsentierte sich dank eines starken 1. Quartals und strategischen Portfoliokäufen zur Jahresmitte mit einem Transaktionsvolumen von EUR 6,5 Mrd., dem zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre, solide. Zu den beiden größten, jenseits der 500-Mio.-EUR-Grenze liegenden Deals aus dem 1. Quartal - dem Einzelhandelsanteil des von Aroundtown übernommenen TLG-Portfolios und einem 80 Real-Immobilien umfassenden Paket, das von der Metro AG an die SCP Group übergang - gesellten sich im 2. Quartal zwei weitere Portfolien in ähnlicher Größenordnung. Dazu zählten der Verkauf eines Kaufhof-Portfolios von der RFR Holding an einen Opportunity Funds des US-amerikanischen Investors Apollo sowie von 120 lebensmittelgeankerten Einzelhandelsobjekten durch die TLG. Die Dominanz von Fachmärkten und Fachmarktzentren, die einen Nahversorgungsschwerpunkt haben, nimmt kontinuierlich zu. Der Marktanteil stieg zwischen April und Juni von 50 % auf 53 %, bei den registrierten Deals sogar von 52 % auf 67 %. Die Verhandlungen bei Geschäftshäusern und Einkaufszentren sind unter den momentanen Bedingungen nochmals schwieriger geworden und bremsen das Transaktionsgeschehen insgesamt spürbar. Entsprechend werden im weiteren Jahresverlauf risiko-adjustierte Preisabschläge im Highstreet und Shoppingcentersegment erwartet, während Fachmarktrenditen stabil tendieren. Das strukturelle Umfeld bleibt, beschleunigt durch die Pandemie, weiter herausfordernd. Das Auslaufen des Mietmoratoriums wird die Situation vieler Händler verschärfen, das Konjunkturpaket samt Mehrwertsteuersenkung hingegen stützen.²

3.2 Geschäftsentwicklung

Der AIF hat für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 17.988 (Vorjahr: TEUR 748) erzielt. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 25.236, Vorjahr: TEUR 1.195) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von TEUR 6.829 (Vorjahr: TEUR 244). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -8.071 (Vorjahr: TEUR 2.863) und zeigt die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung der Beteiligungen. Im Zuge der Immobilienveräußerungen hat die Objektgesellschaft wesentliche Gewinne realisiert, sodass ein Teilbetrag des bisher nicht realisierten Ergebnisses ins realisierte Ergebnis umgebucht wurde. Das negative nicht realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus dem unterschiedlichen Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft nach HGB und KAGB. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.918 (Vorjahr: TEUR 3.611).

Die geplanten Ausschüttungen wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2020, wie auch in der Zeit davor, planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2020 Mittel in Höhe von TEUR 48.088 an die Anleger ausgezahlt.



Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 wurden 23 Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft veräußert. Damit besteht das Portfolio zum Bilanzstichtag aus zwei Immobilien.

¹ 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, abgerufen am 31.03.2020.

² siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, H1 2020 I Deutschland, URL: https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/07/Colliers_Deutschland_Einzelhandel-Investment_Infographics_2020q2_de.pdf

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 i.L., 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.

Aktiva	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Sachanlagen	5.060.964,57	70.183.788,14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	220.957,43	160.335,83
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.202,26	0,00
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditisten	0,00	4,60
Sonstige Vermögensgegenstände	68.729,39	61.961,80
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.550.102,82	1.485.163,28
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.775,00	3.550,00
	10.965.731,47	71.894.803,65
Passiva	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Eigenkapital	7.131.690,50	28.924.816,63
Rückstellungen	3.747.429,00	237.617,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	42.319.701,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.248,50	98.506,69
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.492,55	11.492,55
Sonstige Verbindlichkeiten	49.870,92	37.802,83
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	264.866,00
	10.965.731,47	71.894.803,65

Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2020 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 1.038 (Vorjahr TEUR 2.076). Der wesentliche Rückgang der Sachanlagen resultiert aus dem Verkauf der 23 Grundstücke und Gebäude.

Das Bankguthaben betrifft liquide Mittel, die auf den laufenden Konten der Rüsselsheimer Volksbank eG hinterlegt sind. Der Anstieg resultiert aus den Kaufpreiszahlungen.

Im Laufe des Rumpfgeschäftsjahres 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 i.L. und Habona Beteiligungs 04 GmbH im Rumpfgeschäftsjahr kein weiteres Kapital zugeführt.

Der Rückgang des Eigenkapitals resultiert aus den Ausschüttungen des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 48.386, denen der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 26.593 entgegensteht.

Die im Bestand befindlichen Objekte wurden in Vorjahren finanziert durch Verwendung von Eigenmitteln und Aufnahme von Fremdkapital mit der Rüsselsheimer Volksbank eG. Im Rumpfgeschäftsjahr wurden alle Darlehen vollständig zurückgeführt.



	01.01.-30.06. 2020	01.01.-31.12. 2019
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	2.522.199,56	5.740.840,37
sonstige betriebliche Erträge	30.007.550,19	36.035,78
Materialaufwand	-480.812,28	-1.010.602,01
Abschreibungen	-1.037.971,04	-2.075.862,82
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.187.384,37	-329.532,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-252.538,45	-809.128,50
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	29.571.043,61	1.551.750,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.876.656,00	-142.434,00
sonstige Steuern	-101.714,85	-150.590,53
Jahresüberschuss	26.592.672,76	1.258.726,25
Einstellung in Gesellschafterkonten	-26.592.672,76	-1.258.726,25
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Insgesamt sind die Werte in der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt vergleichbar, da das Rumpfgeschäftsjahr nur einen Zeitraum von sechs Monaten umfasst.

Die Umsatzerlöse verringerten sich im Rumpfgeschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.219 auf TEUR 2.522 (Vorjahr: TEUR 5.741).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Veräußerung der 23 Grundstücke und Gebäude in Höhe von TEUR 29.723 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 1.187 umfassen folgende Positionen:

Zusammensetzung Sonstiger betrieblicher Aufwand

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Aufwand Drohverlustrückstellung	716	0
Bank- und Finanzierungskosten	296	0
Abschluss- und Prüfungskosten	56	23
Forderungsverluste	33	0
Veräußerungskosten	33	0
Kosten für Objektgutachten	31	144
Fremdarbeiten	0	18
Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0	39
Rechts- und Beratungskosten	0	75
Sonstiger Aufwand	22	31



	2020	2019
	TEUR	TEUR
Summe	1.187	330

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 253) resultieren in Höhe von TEUR 223 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 26.593, 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:

	01.01.-30.06. 2020	01.01.-31.12. 2019
	EUR	EUR
Erträge	25.246.437,06	1.209.019,63
Aufwendungen	-7.258.155,57	-461.121,44
Ordentlicher Nettoertrag	17.988.281,49	747.898,19
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.988.281,49	747.898,19
Zeitwertänderung		
(Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-8.070.644,56	2.862.807,59
Ergebnis des Geschäftsjahres	9.917.636,93	3.610.705,78

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 25.236). Der Anstieg der Beteiligungserträge resultiert aus einem höheren handelsrechtlichen Ergebnis der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG infolge der Verkäufe von Immobilien, das durch die Umstellung des Geschäftsjahres des Tochterunternehmens phasengleich zum 30. Juni 2020 vereinnahmt worden ist.

Die im Rumpfgeschäftsjahr 2020 entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verwaltungskosten der KVG (TEUR 6.829), Liquidationskosten (TEUR 255), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 63), Haftungsvergütungen (TEUR 26), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 21) sowie Treuhandvergütungen (TEUR 21) bis zum Abschluss der Liquidation des AIF.

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. Der negative Wert ist begründet in der Realisierung von Zeitwertänderungen aus Vorjahren durch die Veräußerung der Immobilien.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2020 erfolgten keine weiteren Zukäufe, da bereits zuvor die Vollinvestition erreicht war. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 29 dargestellt.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 185. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich aus Ausschüttungen von der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG an den AIF zur Bedienung der fälligen Ausschüttungen auf Ebene der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L.. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.



Die Einnahmen aus Mieten und Betriebskosten inkl. Veräußerung von Immobilien in der Objektgesellschaft übersteigen die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft maßgeblich, sodass sich für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 insgesamt ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 30. Juni 2020 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2019 gegenübergestellt:

Aktiva	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Beteiligungen	9.556.558,52	40.776.555,52
Barmittel und Barmitteläquivalente	185.083,64	18.540,84
Forderungen	45.780,63	45.780,63
Sonstige Vermögensgegenstände	78.132,90	17.491,57
	9.865.555,69	40.858.368,56
Passiva		
Rückstellungen	7.134.565,00	50.200,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.509,63	76.680,42
Sonstige Verbindlichkeiten	88.827,89	0,00
Eigenkapital	2.560.653,17	40.731.488,14
	9.865.555,69	40.858.368,56

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen sowie erfolgte Ausschüttungen. Das Eigenkapital verringerte sich um TEUR 38.171, insbesondere aufgrund der Auszahlungen an die Kommanditisten (TEUR 48.088).

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 185 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.

Die im Fonds und der Objektgesellschaft verbleibende Liquidität ist ausreichend, um die erwarteten Liquidationskosten zu decken.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator war in Vorjahren das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellte eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt im Vorjahr TEUR 41.001, so dass das prospektierte Eigenkapitalvolumen in Höhe von TEUR 40.000 leicht übertroffen wurde. Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte die vollständige Rückzahlung der Kommanditeinlage an die Anleger.

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

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanfrage 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 Verwahrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risikocontrolling eine Anzeige eines Verwahrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzel-fallspezifisch 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. Der Fonds hat bereits das gesamte Fremdkapital zurückgezahlt und besteht daher nicht mehr.

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 nicht mehr, da das Immobilienportfolio komplett verkauft worden ist. Bis auf zwei Immobilien ist der Übergang der Immobilien bereits zum 30. Juni 2020 vollzogen.

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist gering. Es erstreckt sich auf die zwei im Fonds befindlichen Immobilien, welche bereits veräußert sind. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist im August 2020 erfolgt. Zur Überwachung erfolgt eine Aufstellung der Mieter anhand der Jahresnettokalmmiete 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.



Das Risiko „Immobilienverkäufe“ wird als gering eingestuft, da der rechtskräftige Verkauf des gesamten Portfolios bereits erfolgt ist. Bei zwei Immobilien verzögerte sich der Übergang von Nutzen und Lasten. Daher würde ein Forderungsausfall auf Seiten des Käufers aufgrund mangelnder Bonität sich nur noch auf die beiden letzten Objekte erstrecken. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken.

Coronavirus

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtragsberichts ist die Bevölkerung in Deutschland und auch global weiterhin sehr stark von dem neuartigen Sars-CoV-2 Virus betroffen, sodass es zu starken Beeinträchtigungen in allen Bereichen des täglichen Lebens kommt.

Die Anzahl der neu übermittelten Fälle war in Deutschland von etwa Mitte März bis Anfang Juli rückläufig, danach nahmen die Fallzahlen über einige Wochen zu und haben sich in der letzten Woche stabilisiert. Es kommt weiterhin bundesweit zu größeren und kleineren Ausbruchsgeschehen, insbesondere im Zusammenhang mit Feiern im Familien- und Freundeskreis und bei Gruppenveranstaltungen. Auch Reiserückkehrer, insbesondere in den jüngeren Altersgruppen, haben zu dem Anstieg der Fallzahlen im Juli und August beigetragen. Nach wie vor gibt es keine zugelassenen Impfstoffe und die Therapie schwerer Krankheitsverläufe ist komplex und langwierig.

Die Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und auch auf die Weltwirtschaft sind schwerwiegend, unterscheiden sich jedoch je nach Wirtschaftssparte maßgeblich. Der Lebensmitteleinzelhandel ist von diesen negativen Implikationen weitestgehend ausgenommen.

Die Bundesregierung und die Bundesländer steuern mit Maßnahmenpaketen unter anderem im Rahmen der Finanzierung, Kurzfristhilfen, Zuschüssen, steuerlichen Vergünstigungen und Stundungsmöglichkeiten sowie Kurzarbeit dagegen.

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 Rumpfgeschäftsjahr

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

Im Rumpfgeschäftsjahr 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 5. Oktober 2020

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

vertreten durch Habona Management 04 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Bilanz für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Juni 2020

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

A. Aktiva

	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		



	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	9.556.558,52	40.776.555,52
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	185.083,64	18.540,84
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	45.780,63	45.780,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	78.132,90	17.491,57
Summe Aktiva	9.865.555,69	40.858.368,56
B. Passiva		
1. Rückstellungen	7.134.565,00	50.200,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.509,63	76.680,42
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	25.625,63	0,00
b) Andere	63.202,26	0,00
4. Eigenkapital	2.560.653,17	40.731.488,14
Summe Passiva	9.865.555,69	40.858.368,56

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

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

	2020	2019
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	25.235.612,15	1.194.366,54
davon negative Zinserträge: -834,30 (Vorjahr: -164,67)		
b) sonstige betriebliche Erträge	9.990,61	14.653,09



	2020	2019
	EUR	EUR
Summe der Erträge	25.245.602,76	1.209.019,63
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-6.828.813,89	-244.104,33
b) Verwahrstellenvergütung	-17.150,00	-40.696,17
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-62.739,57	-34.399,95
d) Sonstige Aufwendungen	-348.617,81	-141.920,99
Summe der Aufwendungen	-7.257.321,27	-461.121,44
3. Ordentlicher Nettoertrag	17.988.281,49	747.898,19
4. Realisiertes Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres	17.988.281,49	747.898,19
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	-8.070.644,56	2.862.807,59
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des (Rumpf-) Geschäftsjahres	-8.070.644,56	2.862.807,59
6. Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres	9.917.636,93	3.610.705,78

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Juni 2020

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 i.L., Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach dem KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., 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

Die angewandten Bewertungsmethoden orientieren sich grundsätzlich an den handelsrechtlichen Bestimmungen der §§ 252 bis 256 HGB, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind einzeln bewertet worden. Es ist vorsichtig bewertet worden. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese zwischen Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.



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. Das Geschäftsjahr während der Liquidation beginnt jeweils am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des Folgejahres. Aus diesem Grund wurde das Geschäftsjahr entsprechend umgestellt und ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Die Bewertung der Vermögenswerte richtet sich daher unter Zerschlagungsgesichtspunkten an den Verhältnissen des Absatzmarktes.

Aufwendungen und Erträge sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss erfasst und betreffen die komplette Liquidationsphase bis voraussichtlich 31. Dezember 2021.

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. Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden.

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 Rumpfgeschäftsjahres 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 Rumpfgeschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 9.557; Vorjahr: TEUR 40.777) handelt es sich um die Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 6.434; Vorjahr: TEUR 38.261) sowie die Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 3.123; Vorjahr: TEUR 2.516).

Die Wertminderung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den erfolgten Ausschüttungen an die Kommanditisten.

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

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital ^{*)} EUR	erworben am:
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	7.131.690,50	22.05.2013
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	3.144.119,32	18.04.2013

^{*)} 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 i.L. 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 185; Vorjahr: TEUR 19) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

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



Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 78; Vorjahr: TEUR 17) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 7.135; Vorjahr: TEUR 50) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Performance-Fees der KVG (TEUR 6.700) sowie Liquidationsrückstellungen (TEUR 255), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 71), Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen der KVG (TEUR 67) sowie für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 26) bis zum Abschluss der Liquidation des AIF.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 77).

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR -1.547; Vorjahr: TEUR 28.553) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 4.108; Vorjahr: TEUR 12.179) aus.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Rumpfgeschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 26 von der Fondsgesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

	30.06.2020
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	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 Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	40.731.488,14
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-48.088.471,90
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	17.988.281,49
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-8.070.644,56
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	2.560.653,17

Verwendungsrechnung zum 30.06.2020

	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	17.988.281,49	747.898,19
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-17.988.281,49	-747.898,19
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Bewertungsergebnis (Rumpf- Geschäftsjahr)	Zuweisung Restgewinn Ver- lustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	-1.728.760,99	-	-	-	17.988.281,49	16.259.520,50
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-12.216.643,34	-	-48.088.471,90	-	-	-60.305.115,24
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung						
	12.178.718,52	-	-	-8.070.644,56	-	4.108.073,96
Eigenkapital	40.731.488,14	0,00	-48.088.471,90	0,00	17.988.281,49	2.560.653,17

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). Darüber hinaus werden die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung dargestellt.

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 Haftenlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 2.051).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Haftenlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 40.447).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Gewinnzugschrift für das realisierte Ergebnis 2020 gebucht (TEUR 16.260).

–Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -60.305).

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 25.236; Vorjahr: TEUR 1.194) resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 25.236; Vorjahr: TEUR 1.195).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 10; Vorjahr: TEUR 15) sind im Wesentlichen Erträge aus Management Fee (TEUR 7; Vorjahr TEUR 12) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3) enthalten.

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 6.829; Vorjahr TEUR 244) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Ein Teilbetrag von TEUR 6.700 entfällt auf die erwartete Performance-Fee gemäß der Anlagebedingungen § 8 Nr. 8.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 41) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 34) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten bis zum Abschluss der Liquidation des AIF.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 349; Vorjahr: TEUR 142) setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2020 TEUR	2019 TEUR
Liquidationskosten	255	0
Haftungsvergütung	26	51
Treuhandvergütung	21	41
Rechts- und Beratungskosten	21	30
Übrige	26	20
Summe	349	142

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR -8.071, Vorjahr TEUR 2.863) 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. Im Zuge der Immobilienveräußerungen hat die Objektgesellschaft wesentliche Gewinne realisiert, sodass ein Teilbetrag des bisher nicht realisierten Ergebnisses ins realisierte Ergebnis umgebucht wurde. Das negative nicht realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus dem unterschiedlichen Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft nach HGB und KAGB. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.918 (Vorjahr: TEUR 3.611).

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)	62,42
Umlaufende Anteile (Stück)	41.026 ^{*)}

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

Immobilienverzeichnis

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)
Deutschland						
Name, Rechtsform:			Sitz:			
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
Gesellschaftskapital: EUR 10.003.931,93						
1.	86444 Affing	G	H		19.12.2014 2014	5.728
Von-Gravenreuth-Str. 24						
2.	52525 Waldfeucht-Haaren	G	H		31.12.2014 2014	18.720
Johannesstr. 87						
Nr.	Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale		
		Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)			
Deutschland						
Name, Rechtsform:			erworben am 22.05.2013			
Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG						
Gesellschaftskapital: EUR 10.003.931,93			Beteiligungsquote: 94,9 %			
1.	86444 Affing	1.741	0	-		



Nr.	Lage des Grundstücks	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
	Von-Gravenreuth-Str. 24			
2.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	2.131	0	-

* Art des Grundstücks: G=Geschäftsgrundstück

** Art der Nutzung: H = Handel

Immobilienverzeichnis

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

Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,9 %		
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	86444 Affing Von-Gravenreuth-Str. 24	0,0	10	3.424
2.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	0,0	10	4.509
Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft			
	Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG			
1.	86444 Affing Von-Gravenreuth-Str. 24	171	45	0
2.	52525 Waldfeucht-Haaren Johannesstr. 87	228	35	0

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

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

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben.

II. Verkäufe von über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 7 Nr. 8 KARBV i.V.m. § 247 Abs. 1 Satz 2 KAGB



Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum:
Deutschland	23.845	Itzstedt	Segeberger Str. 59	15.06.2020
Deutschland	48720	Rosendahl-Holtwick	Handwerkerstr. 6	15.06.2020
Deutschland	07574	Gera	Karl-Liebkecht-Str. 64	15.06.2020
Deutschland	27.386	Brockel	Kurze Str. 6	15.06.2020
Deutschland	97264	Helmstadt	Würzburger Str. 35a	15.06.2020
Deutschland	91790	Nennslingen	Weißburger Str. 24	15.06.2020
Deutschland	06918	Zahna-Elster	Am Gewerbepark 3	15.06.2020
Deutschland	98574	Schmalkalden	Kasseler Str. 42	15.06.2020
Deutschland	96476	Bad Rodach	Fladengasse	15.06.2020
Deutschland	86836	Untermeitingen	Lechring 1	15.06.2020
Deutschland	31547	Rehburg-Loccum	Weidendamm 2	15.06.2020
Deutschland	31855	Aerzen	Blankschmiede 3	15.06.2020
Deutschland	41836	Hückelhoven	Fichtenstraße 2-2c	15.06.2020
Deutschland	35086	Battenberg	Biedenkopfer Str. 33	15.06.2020
Deutschland	94060	Pocking	Schäfflerring 1+3	15.06.2020
Deutschland	84069	Schierling	Leierdorfer Str. 30-32	15.06.2020
Deutschland	31174	Schellerten	Zur Sandkuhle 1+1a	15.06.2020
Deutschland	08349	Johanngeorgenstadt	Am Pulverturm / Eibenstockerstr.	15.06.2020
Deutschland	66424	Homburg	Heinrich-Spoerl-Straße 2	15.06.2020
Deutschland	91320	Ebermannstadt	Pretzfelder Straße 26	15.06.2020
Deutschland	49594	Alfhausen	Gosestraße 2	15.06.2020
Deutschland	84347	Pfarrkirchen	Passauer Straße 107	15.06.2020
Deutschland	38373	Süplingen	Steinweg 16	15.06.2020

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 ^{*)}
2018	EUR 39.616.429,93	EUR 965,64
2019	EUR 40.731.488,14	EUR 992,82
2020	EUR 2.560.653,17	EUR 62,42

^{*)} Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital.



Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 30.06.2020 EUR 2.560.653,17.

Die Anteilswertentwicklung wurde u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Abnahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von 23 Immobilien sowie den Auszahlungen an die Kommanditisten.

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 21.646.070,66
= Gesamtkostenquote ^{*)}	33,53 %
Transaktionskosten ^{**)}	EUR 0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	30,95 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR 0,00

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

^{**)} Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG) ^{*)}	EUR 6.828.813,89
Beratervergütung inkl. Property Management Fee ^{**)}	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR 17.150,00

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

^{**)} Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101 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

Liquidation

Gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages besteht die Gesellschaft für die Dauer von fünf 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 wurden bis zum 4. August 2020 die beiden weiteren Immobilien Affing und Waldfeucht im Rahmen der Liquidation veräußert, sodass die Gesellschaft ab dem 5. August 2020 über keinerlei Immobilienvermögen verfügt.



Das verbleibende Vermögen wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2021 unter den Gesellschaftern verteilt.

Eschborn, den 5. Oktober 2020

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

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 i.L., 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 i.L., Eschborn, - bestehend aus der Bilanz für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Juni 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 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 i.L., Eschborn, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 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 30. Juni 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 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 i.L., Eschborn, zum 30. Juni 2020 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 5. Oktober 2020

*NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft*

Enck, Wirtschaftsprüfer

Jelen, Wirtschaftsprüferin