



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

Eschborn

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.07.2020 bis zum 30.06.2021

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

### Inhaltsverzeichnis

#### Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

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

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanzzeit

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von  $\pm$  einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

#### 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 Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Eschborn, war als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. 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. Im Geschäftsjahr ist die Objektgesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG auf die Fondsgesellschaft angewachsen. Die Tochtergesellschaft Habona Beteiligungs 04 GmbH wuchs im Geschäftsjahr nach einem durchgeführten Formwechsel in eine oHG auf die Fondsgesellschaft an. Damit hat die Fondsgesellschaft keine Tochtergesellschaften.



Die Habona Management 04 GmbH, Frankfurt am Main, ist als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Johannes Palla und Guido Küther. Johannes Palla ist als Liquidator der Fondsgesellschaft bestellt.

Das verbleibende Vermögen des Fonds wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2021 bzw. Beginn des Jahres 2022 an die Gesellschafter ausgezahlt.

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 verfolgte das Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – des Erwerbs, der Vermietung und des Verkaufs von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten oder an Nahversorgungszentren vermietet sind.

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

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

Der AIF investierte 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 2020 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB



Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2020 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	16.990.377,86
davon fix:	EUR	13.478.569,31
davon variabel:	EUR	3.511.808,55
Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt):		225
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2020 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.231.250,20
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00

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

Gesellschaft	Sitz	Wertansatz 30.06.2021	Wertansatz 30.06.2020
		EUR	EUR
Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG	Eschborn	0,00	6.433.775,68
Habona Beteiligungs 04 GmbH	Frankfurt am Main	0,00	3.122.782,84
		0,00	9.556.558,52

Sämtliche von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilien wurden veräußert. Die Tochtergesellschaften Habona Objekt 04 GmbH & Co.KG und Habona Beteiligungs 04 GmbH wuchsen im Rahmen der Liquidationsphase auf die Fondsgesellschaft an.

## Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Ablauf des 30. Juni 2020 trat der Fonds in die Liquidationsphase. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Auszahlungen an die Anleger getätigt. Für die bisher getätigten Entnahmen wurden Kapitalertragsteuer und der darauf fällige Solidaritätszuschlag abgeführt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2020 wurden durch die Objektgesellschaft sämtliche im Besitz befindlichen Immobilien mit Kaufvertrag vom 31. März 2020 veräußert. 23 von 25 Immobilien sind bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2020 an den Erwerber übergegangen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die zwei verbliebenen Immobilien erfolgte am 4. August 2020, sodass alle von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien inzwischen veräußert und übergegangen sind.

## 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 übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaft als wesentlicher Vermögensgegenstand des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der



sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

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 Berichtsjahr 2020 wurden Einzelhandelsimmobilien für 11,4 Mrd. € in Deutschland verkauft. Das Transaktionsvolumen lag damit 12 % über dem Vorjahresergebnis und löste 2019 als drittbestes Jahr der Dekade ab. Vor allem die Trendwende zum Jahresende mit einem Ergebnisplus von 42 % gegenüber dem Vorquartal sorgte für einen positiven Abschluss des von der Corona-Krise geprägten Jahres.

Die größten Einzelhandelstransaktionen 2020 fanden jedoch im 1. Quartal statt. Dazu zählt der Übergang von mehr als 30 Retailobjekten im Rahmen der TLG-Übernahme durch Aroundtown. Der Einzelhandelsanteil des Mischportfolios macht volumenmäßig rund ein Viertel des Gesamtvolumens von 4 Mrd. € aus. Eine ähnliche Größenordnung besitzt das Paket von 80 Real-SB-Warenhäusern, die die russische SCP Group für rund 900 Mio. € von der Metro erwarb. Im 4. Quartal kam das Matrix-Portfolio mit 33 Metro-Großhandelsmärkten hinzu, das von Aroundtown an P3, die europäische Logistikplattform des Staatsfonds GIC aus Singapur, für rund 800 Mio. € verkauft wurde. Diese marktpregenden Megadeals trugen maßgeblich zu dem hohen Anteil von Paketverkäufen bei, die mit 7,7 Mrd. € rund zwei Drittel des Gesamtvolumens ausmachten. Die größte Einzeltransaktion wurde im 3. Quartal mit dem Verkauf des Karstadt Warenhauses an der Hamburger Mönckebergstraße für rund 250 Mio. € von Quantum an Signa verzeichnet. Insgesamt wurden fünf Einzelobjekte im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich im Jahresverlauf registriert, davon zwei im 4. Quartal. Auch nach Verhängung des zweiten Lockdowns blieb das Marktgeschehen sichtbar im Gang.

Bei den Betriebstypen entwickeln sich reine Lebensmittelfachmärkte immer stärker zu einem wesentlichen Treiber des Investmentgeschehens. Zwischen 2016 und 2020 hat sich deren Transaktionsvolumen von 0,6 Mrd. € auf einen Rekordwert von 2,0 Mrd. € mehr als verdreifacht. Dabei erlebten Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser 2020 durch die Corona-Krise eine Sonderkonjunktur. Binnen Jahresfrist hat sich das Volumen allein um 30 % gesteigert. Der Anteil an allen Einzelhandelsinvestments ist in den letzten fünf Jahren kontinuierlich von 6 % auf 18 % gestiegen. Fachmärkte und Fachmarktzentren vereinten im abgelaufenen Jahr 5,7 Mrd. € auf sich, also insgesamt die Hälfte des Gesamtvolumens von Handelobjekten und damit 13 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lagen, zu denen auch Waren- und Kaufhäuser zählen, landeten auf Platz 2 mit 4,0 Mrd. € bzw. 35 % Marktanteil. Das entspricht einem Minus von 10 Prozentpunkten gegenüber 2019. Transaktionen wie der Hamburger Deal belegen aber auch, dass Investoren zunehmend die Chance zu Repositionierungen innerstädtischer Hochfrequenzimmobilien als Mixed-Use-Objekte erkennen. Diese Entwicklung steht noch relativ am Anfang, erfährt durch die Corona-Krise aber aktuell einen zusätzlichen Bedeutungsschub. Einkaufszentren verringerten ihren Marktanteil von 18 % auf 15 % und erreichten ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €. Eng verbunden mit dem niedrigen Anteil von Geschäftshäusern und auch Einkaufszentren ist die geringe Quote von Transaktionen in den sieben deutschen Investmentzentren, deren Anteil während des vergangenen Jahres von 33 % auf 21 % gesunken ist. Internationale Investoren und nationale Anlegergruppen hielten sich in etwa die Waage mit 52 % bzw. 48 % Marktanteil. Bei den dominierenden Investorengruppen ergibt sich wegen der aufgeführten Großdeals folgendes Bild: Die ersten drei Plätze belegen auf der Käuferseite dicht hintereinander offene Immobilien- und Spezialfonds mit 2,2 Mrd. € und 19 % Marktanteil vor Immobilien AGs sowie Asset- und Fondsverwaltern mit jeweils 2,0 Mrd. € bzw. 18 %. Bei den Verkäufern dominieren Immobilien AGs mit 39 % bzw. 4,5 Mrd. € unangefochten das Geschehen vor Asset- und Fondsmanagern mit 15 % sowie offenen Immobilien- und Spezialfonds mit 13 %.

Bei der Renditeentwicklung hat sich im Jahresverlauf 2020 die gegenläufige Entwicklung einzelner Betriebstypen verfestigt und spiegelt die unterschiedliche Investorennachfrage wider: Geschäftshäuser in den 1a-Lagen der sieben Investmentzentren haben das historisch niedrige Niveau verlassen und bewegen sich mittlerweile zwischen 2,80 % in München und Frankfurt und 3,40 % in Düsseldorf und Köln, während Shoppingcenter an frequenzstarken Standorten 4,80 % erbringen. Spitzenrenditen von Fachmarktzentren entwickeln sich zunehmend Richtung 4,00 % und sind somit niedriger als Shoppingcenter in Toplagen einzupreisen. Freistehende Fachmärkte werden zum Teil deutlich unter der 5%-Marke gehandelt, wobei der Lebensmittelschwerpunkt hierbei einen wesentlichen Ausschlag gibt.

Die aktuelle Corona-Krise zeigt, dass insbesondere Handelsimmobilien in ihrer Resilienz entsprechend ihrer Heterogenität zu beurteilen sind. Während der stationäre Textileinzelhandel der Innenstädte starke Einbußen hinnehmen musste, profitieren andere Branchen von einer Sonderkonjunktur, wozu neben dem Lebensmittelhandel auch Non-food-Branchen wie Freizeit und Sport sowie Heimwerkerbedarf zählen. Selbst in diesem schwierigen Umfeld wurde mit dem vergleichsweise kleinvolumigen Fachmarkt- und Fachmarktzentrensegment als Hauptumsatzbringer ein jährliches Transaktionsvolumen von deutlich über 10 Mrd. € erzielt, das als Mindestumsatz auch für nächstes Jahr erwartet wird.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> siehe Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2020/2021, URL: [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_Einzelhandel.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf)

### 3.2 Geschäftsentwicklung

Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2020/2021 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 4.204 (Vorjahr: TEUR 17.988) erzielt. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 4.209, Vorjahr: TEUR 25.236) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 10). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -4.108 (Vorjahr: TEUR -8.071) und zeigt die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung der Beteiligungen. Im Zuge der weiteren Immobilienveräußerungen hat die Objektgesellschaft wesentliche Gewinne realisiert, sodass das bisher nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis umgebucht wurde. Das negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus dem unterschiedlichen Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft nach HGB und KAGB. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 9.918).

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden keine weiteren Auszahlungen an die Anleger getätigt. Für die bisher getätigten Entnahmen wurden Kapitalertragsteuer und der darauf fällige Solidaritätszuschlag abgeführt.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der zwei verbliebenen Grundstücke und Gebäude von der Objektgesellschaft. Damit werden zum Stichtag keine weiteren Immobilien von der Objektgesellschaft bzw. der Fondsgesellschaft gehalten.

### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung





Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF war 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 tätigte. Nach dem Verkauf der Immobilien wuchs die Objektgesellschaft auf die Fondsgesellschaft an.

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

Der Rückgang des Eigenkapitals (TEUR 372) resultiert aus der gebuchten Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag; TEUR 353) sowie den Ausschüttungen (TEUR 115), denen das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 96) gegenübersteht. Die getätigten Ausschüttungen betreffen nachträglich durchgeführte Zahlungen für vorherige Geschäftsjahre.

Die Darlehen der Rüsselsheimer Volksbank eG wurden bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2020 vollständig zurückgeführt.

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

### 3.3 Ertragslage

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

	01.07.2020-30.06.2021	01.01.-30.06. 2020
	EUR	EUR
Erträge	4.291.049,89	25.246.437,06
Aufwendungen	-86.901,58	-7.258.155,57
Ordentlicher Nettoertrag	4.204.148,31	17.988.281,49
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.204.148,31	17.988.281,49
Zeitwertänderung		
(Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-4.108.073,96	-8.070.644,56
Ergebnis des Geschäftsjahres	96.074,35	9.917.636,93

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 2.877) und der Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 1.337). Die Reduzierung der Beteiligungserträge resultiert aus einem niedrigeren handelsrechtlichen Ergebnis der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG infolge der Verkäufe von Immobilien. Im Vorjahr wurden 23 der insgesamt 25 Immobilien veräußert (mit Übergang Besitz, Nutzen, Lasten).

Die im Geschäftsjahr entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen sonstige Aufwendungen (TEUR 67) sowie Verwaltungsvergütungen (TEUR 17). Die sonstigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Haftungsvergütung (TEUR 28), Liquidationskosten (TEUR 16) sowie Forderungsverluste (TEUR 9).

Mit der Anwachsung der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie der Habona Beteiligungs 04 oHG wurden die bisher erzielten Zeitwertänderungen ausgebucht. Die negative Zeitwertänderung ist begründet in der Realisierung von Zeitwertänderungen aus Vorjahren durch die Veräußerung der Immobilien. Insgesamt ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 96.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

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

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgen keine Zukäufe, stattdessen erfolgte die vollständige Desinvestition.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 5.281. Die liquiden Mittel der Objekt- und Beteiligungsgesellschaft sind auf die Fondsgesellschaft angewachsen.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 30. Juni 2021 dem Vermögen und den Schulden zum 30. Juni 2020 gegenübergestellt:

**Aktiva**

	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligungen	0,00	9.556.558,52
Barmittel und Barmitteläquivalente	5.281.259,65	185.083,64
Forderungen	25.701,45	45.780,63
Sonstige Vermögensgegenstände	39.472,36	78.132,90
	<b>5.346.433,46</b>	<b>9.865.555,69</b>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	3.081.074,00	7.134.565,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.016,96	81.509,63
Sonstige Verbindlichkeiten	34.668,68	88.827,89
Eigenkapital	2.188.673,82	2.560.653,17
	<b>5.346.433,46</b>	<b>9.865.555,69</b>

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Anwachsung der Tochtergesellschaften auf die Fondsgesellschaft (Beteiligungswert TEUR 0; Vorjahr: TEUR 9.557) und die Barmittel und Barmitteläquivalente (TEUR 5.281; Vorjahr: TEUR 185). Die Bankguthaben der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie der Habona Beteiligungs 04 oHG wurden an die Fondsgesellschaft übertragen.

Das Eigenkapital verringerte sich um TEUR 372, insbesondere durch Entnahmen (TEUR 115) und Kapitalertragsteuer (TEUR 353). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR 96.

**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 5.281 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

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

**Eigenkapital**

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator war in den Vorjahren das eingeworbene Eigenkapital. Das eingeworbene Kommanditkapital betrug TEUR 41.001, so dass das prospektierte Eigenkapitalvolumen in Höhe von TEUR 40.000 leicht übertroffen wurde.

**Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Aufgrund der Liquidationsphase wird auf die Darstellung der nicht finanziellen Leistungsindikatoren verzichtet.

**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. Diese bestehen durch den Verkauf der Immobilien und die Rückzahlung der Darlehen nicht mehr.

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Diese bestehen durch den Verkauf der Immobilien und die Rückzahlung der Darlehen nicht mehr.

Währungsrisiken bestehen keine, da die Anlage der Liquidität ausschließlich in Euro erfolgt.

Marktpreisrisiken bestehen durch den Verkauf der Immobilien nicht mehr.

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 der Abwicklung des Fonds besteht das Risiko, dass die kalkulierten Restkosten des Fonds und weitere Forderungen zu niedrig angesetzt werden und die Rückstellungen diese nicht ausreichend abdecken. 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 nicht bedienen zu können. Der Dienstleister hat eine Planung der verbleibenden Kosten erstellt, die die HANSAINVEST plausibilisiert hat. Es besteht das Risiko, dass unvorhersehbare Forderungen die bestehenden Liquiditätsreserven übersteigen.

**Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

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

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

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

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

Eschborn, den 4. Oktober 2021

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

*vertreten durch den Liquidator*

*gez. Johannes Palla*

### Bilanz für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2021

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

**A. Aktiva**

	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	0,00	9.556.558,52
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.281.259,65	185.083,64
3. Forderungen		

	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	45.780,63
b) Andere Forderungen	25.701,45	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	39.472,36	78.132,90
Summe Aktiva	5.346.433,46	9.865.555,69
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	3.081.074,00	7.134.565,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.016,96	81.509,63
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	32.418,68	25.625,63
b) Andere	2.250,00	63.202,26
4. Eigenkapital	2.188.673,82	2.560.653,17
Summe Passiva	5.346.433,46	9.865.555,69

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

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

	2021	RGJ 2020
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.196.172,77	25.235.612,15
davon negative Zinserträge: -12.638,74 (Vorjahr: -834,30)		
b) sonstige betriebliche Erträge	94.877,12	9.990,61
Summe der Erträge	4.291.049,89	25.245.602,76
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-16.984,41	-6.828.813,89
b) Verwahrstellenvergütung	-1.126,12	-17.150,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.979,15	-62.739,57



	<b>2021</b>	<b>RGJ 2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
d) Sonstige Aufwendungen	-66.811,90	-348.617,81
Summe der Aufwendungen	-86.901,58	-7.257.321,27
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.204.148,31	17.988.281,49
4. Realisiertes Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres	4.204.148,31	17.988.281,49
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	-4.108.073,96	-8.070.644,56
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des (Rumpf-) Geschäftsjahres	-4.108.073,96	-8.070.644,56
6. Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres	96.074,35	9.917.636,93

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2021

### 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. 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 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 Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Bilanz als nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die jährliche Veränderung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Die Beteiligungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 9.557) sind im Geschäftsjahr auf die Fondsgesellschaft angewachsen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV (TEUR 5.281; Vorjahr: TEUR 185) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 78) beinhalten Steuererstattungsansprüche gegenüber der Finanzverwaltung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

#### Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 3.081; Vorjahr: TEUR 7.135) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Performance-Fees der KVG (TEUR 2.227), Steuerrückstellungen (TEUR 561) sowie Liquidationsrückstellungen (TEUR 165).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 82).

Das Eigenkapital beträgt TEUR 2.189 (Vorjahr: TEUR 2.560).

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

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

#### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	<b>EUR</b>
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00



	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.560.653,17
1. Entnahmen für das Vorjahr	-468.053,70
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	4.204.148,31
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.108.073,96
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	2.188.673,82

**Verwendungsrechnung zum 30.06.2021**

	30.06.2021 EUR	30.06.2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.204.148,31	17.988.281,49
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-4.204.148,31	-17.988.281,49
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Bewertungsergebnis Ge- schäftsjahr EUR	Zuweisung Restgewinn Ver- lustanteil EUR	Endbestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkon- to	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	16.259.520,50	-	-	-	4.204.148,31	20.463.668,81

	Anfangsbestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Bewertungsergebnis Ge- schäftsjahr EUR	Zuweisung Restgewinn Ver- lustanteil EUR	Endbestand EUR
Kapitalkonto IV Entnahmekon- to	-60.305.115,24	-	-468.053,70	-	-	-60.773.168,94
C. Nicht realisierte Gewin- ne/Verluste aus aus der Neube- wertung	4.108.073,96	-	-	-4.108.073,96	-	0,00
Eigenkapital	2.560.653,17	0,00	-468.053,70	0,00	4.204.148,31	2.188.673,82

#### 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 Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 2.051).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 40.447).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Gewinngutschrift für das realisierte Ergebnis 2020 gebucht (TEUR 20.464).
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen für Ausschüttungen gebucht (TEUR -60.773).

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 4.196; Vorjahr: TEUR 25.236) resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG (TEUR 2.877; Vorjahr: TEUR 25.236) sowie der Habona Beteiligungs 04 GmbH (TEUR 1.337; Vorjahr: TEUR 0).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 10) sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 3) sowie sonstige unregelmäßige Erträge (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

##### Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 17; Vorjahr TEUR 6.829) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 17) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 63) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten bis zum Abschluss der Liquidation des AIF.

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 67; Vorjahr: TEUR 349) setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Sonstige Aufwendungen</b>		
Haftungsvergütung	28	26



	2021	2020
Sonstige Aufwendungen	TEUR	TEUR
Liquidationskosten	16	255
Rechts- und Beratungskosten	3	21
Treuhandvergütung	0	21
Übrige	20	26
Summe	67	349

Die Zeitwertänderung im Geschäftsjahr (TEUR -4.108, Vorjahr TEUR -8.071) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 oHG. Im Zuge der Immobilienveräußerungen hat die Objektgesellschaft wesentliche Gewinne realisiert, sodass das bisher nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis umgebucht wurde. Das negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus dem unterschiedlichen Veräußerungsergebnis der Objektgesellschaft nach HGB und KAGB. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 9.918).

#### 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, bis zum 06.01.2021

Guido Küther, Wirtschaftsmathematiker, ab dem 06.01.2021

Herr Johannes Palla ist als Liquidator der Gesellschaft bestellt worden.

##### 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)	53,35
Umlaufende Anteile (Stück)	41.026 <sup>9)</sup>

<sup>9)</sup> Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil. Inklusive 25 Anteile der Gründungskommanditisten.

##### Immobilienverzeichnis

Es werden keine Immobilien gehalten.

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

Im Geschäftsjahr 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	86444	Affing	Von-Gravenreuth-Str. 24	04.08.2020
Deutschland	52525	Waldfeucht-Haaren	Johannesstr. 87	04.08.2020

## 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 <sup>*)</sup>
2019	EUR 40.731.488,14	EUR 992,82
2020	EUR 2.560.653,17	EUR 62,42
2021	EUR 2.188.673,82	EUR 53,35

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

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 30.06.2021 EUR 2.188.673,82.

Die Anteilswertentwicklung wurde u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Abnahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus der gebuchten Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag (TEUR 353) sowie Auszahlungen an Kommanditisten (TEUR 115).

#### 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	2.374.663,50
= Gesamtkostenquote <sup>*)</sup>		3,66 %
Transaktionskosten <sup>**)</sup>	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

<sup>\*\*)</sup> Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG) <sup>*)</sup>	EUR	16.984,41
Beratervergütung inkl. Property Management Fee <sup>**)</sup>	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG	EUR	1.126,12



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

<sup>\*\*)</sup> Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum.

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

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

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

**Feststellung Jahresabschluss**

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss per 30.06.2021 wurde von der Gesellschafterversammlung am 05.01.2022 festgestellt.

**VI. Nachtragsbericht**

Gemäß dem Grundstückskaufvertrag vom 31. März 2020 über den Verkauf sämtlicher Immobilien des AIF verjähren die Ansprüche des Käufers wegen Garantieverletzung 12 Monate ab dem jeweiligen Übergabetag. Somit sind die Garantien mit dem BNL der beiden letzten Objekten am 4. August 2020 mit Ablauf des 3. August 2021 ausgelaufen. Es erfolgte keine Inanspruchnahme.

Eschborn, den 4. Oktober 2021

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

*vertreten durch den Liquidator*

*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 Geschäftsjahr zum 30. Juni 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 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 Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 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 2021 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 4. Oktober 2021

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

*Evers, Wirtschaftsprüfer*

*Enck, Wirtschaftsprüfer*

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 HGB**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Eschborn, den 4. Oktober 2021

*gez. Johannes Palla*