

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

**Jahresbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom  
1. Juli 2021 bis zum 28. Februar 2022**

**und Schlussbilanz zum 28. Februar 2022**

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

**Jahresbericht**

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis 28. Februar 2022..	4
1. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG .....	4
3. Wirtschaftsbericht.....	11
4. Risikobericht.....	15
5. Wesentliche Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr .....	16
Bilanz .....	18
Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
Anhang .....	20
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen .....	20
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	20
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	21
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	24
V. Sonstige Angaben.....	24
VI. Nachtragsbericht.....	26
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	28
Bilanzeid .....	36

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 Lampe Privatbank AG Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

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

### **Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis 28. Februar 2022**

#### **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 vorherigen Geschäftsjahr ist die Objektgesellschaft Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG auf die Fondsgesellschaft angewachsen. Die Tochtergesellschaft Habona Beteiligungs 04 GmbH wuchs im vorherigen 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 und Guido Küther sind als Liquidatoren der Fondsgesellschaft bestellt.

Das verbleibende Vermögen des Fonds wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages nach dem Testat dieser Schlussbilanz ausgezahlt. Für die Aufstellung der vorliegenden Schlussbilanz wurde ein Rumpfgeschäftsjahr zum 28. Februar 2022 gebildet. Zwischen der Fondsgesellschaft und der Komplementärin wurde eine Abwicklungsvereinbarung zur Übernahme von Verbindlichkeiten und nicht liquidierten Forderungen gegen Dritte abgeschlossen. Die Liquidation wird mit der Schlussabrechnung und Verteilung des letzten Aktivvermögens an die Gesellschafter beendet werden. Mit der Austragung aus dem Handelsregister erlischt die Gesellschaft vollständig.

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. Daneben ist Hans Christian Schmidt als Geschäftsführer bestellt. 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 wurde. Im Jahr 2020 wurden sämtliche von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien veräußert.

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 Vertriebsaktivi-

täten 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.

### **Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Rumpfgeschäftsjahres**

Sämtliche von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien wurden im Kalenderjahr 2020 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 Rumpfgeschäftsjahres**

Zum Ablauf des 30. Juni 2020 trat der Fonds in die Liquidationsphase. Zur Erstellung der vorliegenden Schlussbilanz wurde ein Rumpfgeschäftsjahr zum 28. Februar 2022 gebildet. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021/2022 wurden keine neuen Auszahlungen an die Anleger getätigt. Nach Vorliegen der testierten Schlussbilanz wird das Eigenkapital der Fondsgesellschaft vollständig an die Anleger ausgezahlt. Die Liquidation wird mit der Schlussabrechnung und Verteilung des letzten Aktivvermögens an die Gesellschafter beendet werden. Mit der Austragung aus dem Handelsregister erlischt die Gesellschaft vollständig.

### **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 Lampe Privatbank 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:

<b>Emissionsvertrag</b>	
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.
<b>Vertrag über Vertriebskoordination</b>	
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.
<b>Verwahrstellenvertrag</b>	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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.

<b>Vertrag über die externe Verwaltung</b>	
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.

### 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 Beteiligungsbeitrages 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

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien beendete das Jahr 2021 mit einem enttäuschenden Ergebnis von 8,1 Mrd. €. Der zehnjährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. € wurde um 21 % verfehlt. Wegen der besonders dynamischen Entwicklung der Assetklassen Büro sowie Industrie und Logistik im Jahresverlauf fanden sich Einzelhandelsobjekte auf Rang 3 statt auf dem angestammten Platz 2 der Beliebtheitsskala von Investoren wieder. Der Marktanteil sank auf 13 % und damit einen historischen Tiefstand. Die aggregierten Zahlen verdecken allerdings, dass sich das Marktsegment mit zwei unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickelte.

Unter den drei übergeordneten Betriebstypenkategorien – innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser, Shoppingcenter sowie Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren – bauten Letztere ihre dominierende Marktposition im Jahresverlauf auf 65 % aus. Von diesen 5,3 Mrd. € entfallen drei Viertel – also über 4 Mrd. € – auf lebensmittelgeankerte Objekte. Diese Summe entspricht genau der Hälfte aller Einzelhandelsinvestments des Berichtsjahres. Gegenüber dem Fünfjahresdurchschnittswert ist dies eine Zunahme von über 60 %. Wie attraktiv und krisensicher der deutsche Lebensmittelsektor mittlerweile auch von ausländischen Investoren gesehen wird, zeigte der Markteintritt des portugiesischen Investors Sonae Sierra, der für seinen neu aufgelegten Spezialfonds Sierra German Food Retail Income Fonds I fünf Supermärkte als Startportfolio kaufte. Ebenfalls im 4. Quartal wurde die Beteiligung des neuseeländischen Staatsfonds New Zealand Superannuation Fund an drei Deutschlandfonds des kanadischen Investors Slate bekannt. Absolut betrachtet reichte das dynamische Wachstum des Handels mit Nahversorgern nicht aus, um ausgebliebene Verkäufe anderer Betriebstypen zu kompensieren. Einkaufszentren verfehlten den Vorjahreswert um gut ein Drittel und vereinten mit 1,1 Mrd. € gerade einmal 13 % des Volumens von Retailobjekten auf sich. Geschäftshäuser, deren Umsatzvolumen sich im zweiten Jahr der Pandemie auf 1,7 Mrd. € mehr als halbierte, halten einen Marktanteil von 21 %. Insgesamt war das Ausbleiben von Großdeals über 250 Mio. € maßgeblich für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Wurden in dieser Größenklasse 2020 noch zehn Deals mit einer Gesamtsumme von 5,8 Mrd. € gezählt, waren es 2021 gerade einmal vier mit rund 2 Mrd. €. Ausländisches Kapital, das vor allem bei größeren Anlagesummen aktiv ist, war mit 29 % weiter deutlich unterrepräsentiert. Paketverkäufe, die für die Assetklasse Einzelhandel eine deutlich größere Rolle spielen als für das Transaktionsgeschehen am Gesamtinvestmentmarkt, reduzierten sich spürbar. Nach 67 % 2020 sank der Marktanteil auf 46 % im Berichtsjahr. Das Transaktionsvolumen halbierte sich, die Anzahl der Abschlüsse sank um ein Drittel, die Durchschnittsgröße von Einzelhandelsportfolios fiel von 126 auf unter 100 Mio. €. Die drei größten Transaktionen des Jahres aus dem 3. Quartal – das SB-Warenhausportfolio mit 34 revitalisierten Real-Märkten, das 12 Fachmarktzentren umfassende Touchdown-Portfolio sowie das Supermarktportfolio Powerbowl – zeigen aber auch, dass Portfolios mit krisensicheren Ankermietern als Core-Produkt weiter hoch begehrt sind. Das Marktgeschehen wurde auf Käuferseite überwiegend von zwei gleich starken Investorengruppen dominiert: Asset- und Fondsmanager wie auch offene Immobilien- und Spezialfonds platzierten jeweils ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €, das einem Marktanteil von 21 % entspricht. Bei den Verkäufern belegen Asset- und Fondsmanager zusammen mit Opportunity Fonds bzw. Private Equity die Spitzenplätze. Diese brachten es auf 1,5 Mrd. € bzw. 18 % Marktanteil und positionierten sich vor Projektentwicklern mit 1,2 Mrd. € bzw. 15 %.

Die Zweiteilung des Marktgeschehens spiegelte sich in der Renditeentwicklung der einzelnen Betriebstypen wider. Soweit sich angesichts der im Gesamtjahr wenigen Verkaufsfälle bei Einkaufszentren und im Highstreet-Segment überhaupt Preisentwicklungen ableiten ließen, ist von tendenziell steigenden Renditen auszugehen. Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1a-Lagen der sieben großen Investmentzentren bewegten sich Ende Dezember 2021 in einer Spanne von 2,80 % in Frankfurt und 3,40 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Trotz voranschreitender Renditekompression erbringen vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt mit Bruttospitzenrenditen um die 4 % eine weiterhin attraktive Rendite, die nur von deutlich risikoreicheren Investments wie Büros in B- und C-Städten oder Shoppingcentern in der Höhe übertroffen werden. Die Kompression von rund

50 Basispunkten bei Nahversorgungsinvestments im abgeschlossenen Jahr könnte 2022 die Verkaufsentscheidung von Bestandhaltern erleichtern und zu einer Dynamisierung des Angebots führen.

Eine höhere Durchimpfung der Bevölkerung und die von Virologen gestützte Aussicht, dass weitere Coronamutanten mildere Krankheitsbilder hervorrufen als bestehende Varianten, nährt die Hoffnung, dass sich die Situation des stationären Einzelhandels mit weniger pandemiebedingten Einschränkungen im laufenden Jahr bessert. Dass Investoren auf solche Signale schnell reagieren, hat der seit Einsetzen der Impfkampagne im Januar 2021 gestiegene Handelsimmobilienklimaindex eindrucksvoll gezeigt. Da der Fokus auf das Nahversorger-Fachmarktsegment weiter Bestand haben wird, ist dessen Produktverfügbarkeit der wesentliche Faktor für das Wiedererreichen der 10-Mrd.-€-Marke 2022.

### **3.2 Geschäftsentwicklung**

Der AIF hat für das Rumpfgeschäftsjahr 2021/2022 ein realisiertes Ergebnis von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 4.204) erzielt. Dieses ergibt sich maßgeblich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 95) sowie Steuererstattungen (TEUR 191; Vorjahr: TEUR 0). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -4.108) und zeigt die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung der Beteiligungen. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 96).

Im Rumpfgeschäftsjahr 2021/2022 wurden keine weiteren Auszahlungen an die Anleger getätigt.

#### **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 Rückgang resultiert insbesondere aus der Reduzierung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals (TEUR 175) resultiert aus dem Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres (TEUR 175). Es wurden keine Ausschüttungen durchgeführt.

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 Geschäftsjahr als Rumpfgeschäftsjahr nur einen Zeitraum von acht Monaten umfasst.

### 3.3 Ertragslage

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

	01.07.2021-28.02.2022	01.07.2020-30.06.2021
	EUR	EUR
Erträge	303.317,35	4.291.049,89
Aufwendungen	-128.408,63	-86.901,58
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>174.908,72</b>	<b>4.204.148,31</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>174.908,72</b>	<b>4.204.148,31</b>
Zeitwertänderung (Erträge und Aufwendungen (-) aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	0,00	-4.108.073,96
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>174.908,72</b>	<b>96.074,35</b>

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 88) und Steuererstattungen für Vorjahre (TEUR 191; Vorjahr: TEUR 0). Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 86; Vorjahr: TEUR 41) sowie Erträgen aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 11).

Die im Geschäftsjahr entstandenen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Beiträge (TEUR 50; Vorjahr: TEUR 0), Forderungsverluste (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 0) sowie Liquidationskosten (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 16).

Es ergab sich keine Zeitwertänderung, da die Fondsgesellschaft keine Beteiligungen hält. Insgesamt ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 175.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

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

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgen keine Zukäufe, der Fonds befindet sich in der Liquidation durch Laufzeitende.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 4.622.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 28.02.2022 dem Vermögen und den Schulden zum 30. Juni 2021 gegenübergestellt:

<b>Aktiva</b>	<b>28.02.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Barmittel und Barmitteläquivalente	4.621.665,93	5.281.259,65
Forderungen	0,00	25.701,45
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	39.472,36
	<b>4.621.665,93</b>	<b>5.346.433,46</b>
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	0,00	3.081.074,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis-	2.205.253,63	42.016,96
Sonstige Verbindlichkeiten	52.829,76	34.668,68
Eigenkapital	2.363.582,54	2.188.673,82
	<b>4.621.665,93</b>	<b>5.346.433,46</b>

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Barmittel und Barmitteläquivalente (TEUR 4.622; Vorjahr: TEUR 5.281).

Auf der Passivseite der Bilanz wurden die Rückstellungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 3.081) vollständig verbraucht oder umbucht.

Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 175 in Höhe des Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres.

### 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 4.622 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 5. Mai 2022

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L.,  
vertreten durch den Liquidator

gez. Johannes Palla

**Schlussbilanz zum 28.02.2022**  
**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co.**  
**geschlossene Investment KG i.L., Eschborn**

	28.02.2022 EUR	30.06.2021 EUR
<b>I. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.621.665,93	5.281.259,65
2. Forderungen		
a) Andere Forderungen	0,00	25.701,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	39.472,36
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.621.665,93</b>	<b>5.346.433,46</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	0,00	3.081.074,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.205.253,63	42.016,96
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	21.106,49	32.418,68
b) Andere	31.723,27	2.250,00
4. Eigenkapital	2.363.582,54	2.188.673,82
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.621.665,93</b>	<b>5.346.433,46</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
01. Juli 2021 bis 28. Februar 2022  
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG i.L., Eschborn**

	RGJ 2021/2022 EUR	GJ 2020/2021 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	-3.193,76	4.196.172,77
<i>davon negative Zinserträge: -3.193,76 (Vorjahr: -12.638,74)</i>		
b) sonstige betriebliche Erträge	306.511,11	94.877,12
<b>Summe der Erträge</b>	<b>303.317,85</b>	<b>4.291.049,89</b>
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	0,00	-16.984,41
b) Verwahrstellenvergütung	-2.500,00	-1.126,12
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-13.139,84	-1.979,15
d) Sonstige Aufwendungen	-112.768,79	-66.811,90
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-128.408,63</b>	<b>-86.901,58</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>174.908,72</b>	<b>4.204.148,31</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres</b>	<b>174.908,72</b>	<b>4.204.148,31</b>
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	-4.108.073,96
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des (Rumpf-) Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.108.073,96</b>
<b>6. Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres</b>	<b>174.908,72</b>	<b>96.074,35</b>

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

**Anhang für das Geschäftsjahr zum 28. Februar 2022**

**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. Zum 28. Februar 2022 wurde die Schlussbilanz der Liquidationsphase erstellt. 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 28. Februar 2022.

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 Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV (TEUR 4.622; Vorjahr: TEUR 5.281) ausgewiesen. Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

#### Passiva

Die **Rückstellungen** sind im Rumpfgeschäftsjahr vollständig verbraucht, aufgelöst oder umgebucht.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betragen TEUR 2.205 (Vorjahr: TEUR 42) und beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der KVG für erfolgsabhängige Vergütungen (TEUR 2.168).

Das **Eigenkapital** beträgt TEUR 2.364 (Vorjahr: TEUR 2.189).

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 0 von der Fondsgesellschaft erhalten.

**Entwicklung des Fondsvermögens  
vom 1. Juli 2021 bis 28. Februar 2022**

EUR

<b>A. Komplementäre</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
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
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kommanditisten</b>	
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>2.188.673,82</b>
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	174.908,72
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>2.363.582,54</b>

## Verwendungsrechnung zum 28.02.2022

	28.02.2022 EUR	30.06.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres	174.908,72	4.204.148,31
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-174.908,72	-4.204.148,31
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:

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Bewertungsergebnis Geschäftsjahr EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
<b>A. Komplementäre</b>						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
<b>B. Kommanditisten</b>						
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	20.463.668,81	-	-	-	174.908,72	20.638.577,53
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-60.773.168,94	-	-	-	-	-60.773.168,94
<b>C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus aus der Neubewertung</b>	0,00	-	-	-	-	0,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.188.673,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174.908,72</b>	<b>2.363.582,54</b>

## 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 2021/2022 gebucht (TEUR 175).
- 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 -3; Vorjahr: TEUR 4.196) resultieren aus negativen Zinsen aus Einlagen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 303; Vorjahr: TEUR 95) sind im Wesentlichen Steuererstattungen (TEUR 191; Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 86; Vorjahr: TEUR 41) sowie Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 11) enthalten.

##### Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 0; Vorjahr TEUR 17) enthält in voller Höhe die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 1) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 2) beinhalten im Wesentlichen die Abschluss- und Prüfungskosten bis zum Abschluss der Liquidation des AIF.

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 113; Vorjahr: TEUR 67) setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
<b>Sonstige Aufwendungen</b>		
Beiträge	50	0
Forderungsverluste	31	0
Liquidationskosten	15	16
Rechts- und Beratungskosten	13	3
Haftungsvergütung	0	28
Übrige	4	20
<b>Summe</b>	<b>113</b>	<b>67</b>

Im Rumpfgeschäftsjahr resultierte keine **Zeitwertänderung** (Vorjahr: TEUR -4.108) aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 04 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 04 oHG, da von der Fondsgesellschaft keine Beteiligungen gehalten werden. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 96).

## V. Sonstige Angaben

### Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2021

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG</b>		
gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	19.375.238,71
davon fix:	EUR	15.834.735,40
davon variabel:	EUR	3.540.503,31
Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt): 263		
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 der KVG</b>		
gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	1.273.466,81
Höhe des gezahlten Carried Interest:	EUR	0,00

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### 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  
Guido Küther, Wirtschaftsmathematiker

Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther sind als Liquidatoren 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)	57,61
Umlaufende Anteile (Stück)	41.026*

\*) 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.

## 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

Stichtag	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
30.06.2020	EUR 2.560.653,17	EUR 62,42
30.06.2021	EUR 2.188.673,82	EUR 53,35
28.02.2022	EUR 2.363.582,54	EUR 57,61

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 28.02.2022 EUR 2.363.582,54.

Die Anteilswertentwicklung wurde u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Zunahme des Anteilswertes resultiert im Wesentlichen aus dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 339).

### 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	2.276.128,18
= Gesamtkostenquote *)		5,64 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

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

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

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

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR	0,00
Beratervergütung inkl. Property Management Fee**)	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	2.500,00

\*) 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**

Es liegen keine Ereignisse vor, die zu berichten sind.

Eschborn, den 5. Mai 2022

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L.,  
vertreten durch den Liquidator

gez. Johannes Palla



## Anlage 1.5

### **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 28. Februar 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 28. Februar 2022 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. Juli 2021 bis zum 28. Februar 2022 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 28. Februar 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 28. Februar 2022 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.



## Anlage 1.5

### 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 einschlägi-



## **Anlage 1.5**

gen 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



## Anlage 1.5

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



### **Anlage 1.5**

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.



## Anlage 1.5

### **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 28. Februar 2022 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: April 2021) 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.



## Anlage 1.5

### 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 ordnungsgemäß 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: April 2021) 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



### **Anlage 1.5**

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. Mai 2022

### **NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Evers

Wirtschaftsprüfer

Enck

Wirtschaftsprüfer

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

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

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

Eschborn, den 5. Mai 2022

gez. Johannes Palla