

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Eschborn	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	09.07.2015

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eschborn

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Inhalt

Jahresbericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

Allgemeine Informationen und Tätigkeitsbericht

Wirtschaftsbericht

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nachtragsbericht

Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Anhang

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bilanzzeit

Vermerk des Abschlussprüfers

Kapitalverwaltungsstelle, Verwahrstelle und Gremien

Bilanz zum 31.12.2014

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 ¹⁾ EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Investmentanlagevermögen			
A. Aktiva			
1. Beteiligungen	3.459.500,90	1.158.575,25	72,67%
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.410.031,05	952.829,43	29,62%
3. Forderungen			

	31.12.2014	31.12.2013 ¹⁾	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	EUR	in %
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.751,66	23.006,66	0,12%
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.977,72	98.347,00	0,19%
5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	8.300,00	0,00%
Summe Aktiva	4.884.261,33	2.241.058,34	102,60%
B. Passiva			
1. Rückstellungen	44.520,00	330.020,00	0,94%
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.369,64	36.001,96	1,67%
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile			
Kapitalkonto Komplementär	467,22	3.442,22	0,01%
Kapitalkonto Kommanditisten	315.250,00	138.300,00	6,62%
b) Rücklagen			
Rücklagenkonto Kommanditisten	6.144.325,00	2.688.625,00	129,07%
c) Gewinnvortrag / Verlustvortrag			
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-1.434.998,83	-954.932,08	-30,14%
Entnahmekonto Kommanditisten	-181.050,24	-398,76	-3,80%
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-83.621,46	0,00	-1,76%
4. Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00%
Summe Passiva	4.884.261,33	2.241.058,34	102,60%

¹⁾ Die erforderlichen Umgliederungen der Vorjahresangaben aufgrund der Anpassungen an die Gliederungsvorschriften der KARBV sind im Anhang näher erläutert.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

	31.12.2014	31.12.2013 ¹⁾
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	4.769,66	1.548,96
c) sonstige betriebliche Erträge	16.365,00	14.572,50
Summe der Erträge	21.134,66	16.121,46
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	0,00	-257,83
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-52.925,19	-9.220,00
f) Sonstige Aufwendungen	-448.276,22	-953.940,67
Summe der Aufwendungen	-501.201,41	-963.418,50
3. Ordentlicher Nettoertrag	-480.066,75	-947.297,04
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-480.066,75	-947.297,04
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-83.621,46	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-83.621,46	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-563.688,21	-947.297,04

¹⁾ Die erforderlichen Umgliederungen der Vorjahresangaben wurden aufgrund der Anpassungen an die Gliederungsvorschriften der KARBV näher erläutert.

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

1. Allgemeine Informationen

1.1 Struktur der Gesellschaft

Die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt den beiden Kommanditisten Roland Reimuth und Guido Kütter (geschäftsführende Kommanditisten), während die Habona Kita Management 01 GmbH als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist und von der Befugnis zur Führung der Geschäfte ausgeschlossen ist. Durch die Umstellung der Gesellschaft auf die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB ist die Laufzeit der Gesellschaft nunmehr befristet auf den 30. Juni 2026.

Die Gesellschaft bietet privaten Investoren die Möglichkeit, sich an der Investition in deutsche Kindertagesstätten mittelbar zu beteiligen. Die mindestens 20-jährigen Mietverträge der Kita-Betreiber bestehen bis zu 10 Jahre über die elfjährige Laufzeit des Fonds hinaus fort.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um das fünfte Beteiligungsangebot, das von der in Frankfurt ansässigen Habona Invest GmbH, einem Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Roland Reimuth und Johannes Palla. Insoweit besteht teilweise Personenidentität zur Geschäftsführung des Fonds und den Gründungskommanditisten des Fonds. Der Fonds verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

1.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat sich die Weltkonjunktur im Jahr 2014 nicht entsprechend den Erwartungen entwickelt. Für das Jahr 2015 rechnet der Sachverständigenrat mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums, wobei sich die zweigeteilte Entwicklung in der Gruppe der Industrieländer fortsetzen wird. Mit Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts von 3,1 % und 2,6 % bleiben die Vereinigten Staaten beziehungsweise das Vereinigte Königreich die Wachstumslokomotiven. Für den Euro-Raum zeichnet sich weiterhin eine eher verhaltende Entwicklung ab. Bei einer erwarteten Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % und einer Inflationsrate von 0,7 % ist ein Abgleiten in die Deflation nicht wahrscheinlich.¹

Die Schaffung von bedarfsgerechten und qualitativ guten Angeboten an Betreuungsplätzen im gesamten Bundesgebiet bleibt ein gemeinsames Ziel von Bund, Ländern und Kommunen. Dies soll insbesondere für Kinder unter drei Jahren realisiert werden. Seit dem 1. August 2013 hat jedes Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz.

Mit dem Sondervermögen "Kinderbetreuungsfinanzierung" unterstützt der Bund die Länder seit Jahren nachhaltig bei der Finanzierung der Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren: So stellte der Bund den Ländern allein bis 2014 5,4 Milliarden Euro für Investitionen und Betriebskosten zur Verfügung. Zudem beteiligt sich der Bund in 2015 dauerhaft an den Betriebskosten mit jährlich 845 Millionen Euro.

Darüber hinaus wird in dieser Legislaturperiode das bestehende Sondervermögen "Kinderbetreuungsfinanzierung" um 550 Millionen Euro auf eine Milliarde Euro aufgestockt. Zudem erhöht der Bund für die Jahre 2017 und 2018 seine Beteiligung an den Betriebskosten um nochmals weitere 100 Millionen Euro. Grundlage hierfür ist das Gesetz zum weiteren quantitativen und qualitativen Ausbau von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren, das bereits am 1. Januar 2015 in Kraft getreten ist. Dabei wird der Schwerpunkt auf eine qualitativ hochwertige, ganztägige Betreuung gelegt. So werden explizit Ausstattungsinvestitionen, die der gesundheitlichen Versorgung, den Maßnahmen der Inklusion und der Einrichtung von Ganztagsplätzen, dienen, gefördert. Auch die sprachliche Bildung ist ausdrücklich als Förderziel des Gesetzes genannt.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2014/2015, S. 1

Unabhängig von den Investitionsprogrammen fördert der Bund mit weiteren 400 Millionen Euro die Sprachförderung in Kindertagesstätten.

Der Ausbau der Kindertagesbetreuung geht weiter voran: Zum Stichtag am 1. März 2014 wurden bundesweit insgesamt 660.750 Kinder unter drei Jahren in Kindertageseinrichtungen oder in der öffentlich geförderten Kindertagespflege betreut. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 64.461 Kinder. Der Anteil der unter Dreijährigen in Kindertagesbetreuung gemessen an allen Kindern dieser Altersgruppe (Betreuungsquote) betrug bundesweit 32,3 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozentpunkte erhöht. Zwischen 2006 und 2014 stieg die Betreuungsquote um 18,7 %. Dies macht deutlich, dass die Länder den Ausbau mit Unterstützung der Investitionsprogramme des Bundes massiv vorangetrieben haben.²

1.3 Tätigkeitsbericht

Umstellung auf das KAGB

Der geschlossene Immobilienfonds Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. KG wurde von der Habona Invest GmbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, unter der Geschäftsanschrift Kennedyallee 78, 60596 Frankfurt am Main, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Roland Reimuth und Johannes Palla, als Anbieterin am 17. Mai 2013 (Datum der Prospektaufstellung) aufgelegt. Die seinerzeitige Anbieterin hatte einen Verkaufsprospekt nach dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Vermögensanlagegesetz veröffentlicht.

Die nationale Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010) („AIFM-Richtlinie“) erfolgte mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) zum 22. Juli 2013. Danach bedürfen Fondsgesellschaften, wie die Habona Kita Fonds 01 GmbH &

Co. KG, bei der es sich nun um einen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) nach dem KAGB handelt, zukünftig zu ihrer Verwaltung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, die eine Erlaubnis zur Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) benötigt.

Insoweit wurde die Fondsgesellschaft und die Struktur des geschlossenen Immobilienfonds Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. KG an die neuen gesetzlichen Vorgaben des KAGB angepasst. Es handelt sich nunmehr um den geschlossenen alternativen Investmentfonds „Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“.

Verkürzung der Vertriebsphase

Das öffentliche Beteiligungsangebot hat am 22. Mai 2013 begonnen und wurde aus Gründen der Umstellung der Anlagebedingungen auf das KAGB in dem Zeitraum vom 16. Juli 2014 bis 4. Mai 2015 unterbrochen. Seit dem 5. Mai 2015 besteht für die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG eine Vertriebslaubnis nach dem KAGB.

Aufgrund der kurzen verbleibenden Vertriebsphase geht die Geschäftsführung davon aus, dass das Emissionskapital in Höhe von TEUR 15.000 nicht vollumfänglich erreicht werden wird, so dass sich die Anzahl der anzukaufenden Objekte entsprechend vermindert. Im Geschäftsjahr 2014 wurden zwei weitere Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden erworben. Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2014 bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurde der Ankauf des Grundstücks Bochum, Günnigfelder Straße 28a, protokolliert. Der Kaufvertrag des Grundstücks Köln, Franz-Stock-Weg 25, wurde ebenso endverhandelt, eine Beurkundung nach dem Berichterstattungstermin wird erwartet.

² <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Kinder-und-Jugend/kinderbetreuung.html>

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Ziel des AIF ist – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – der Erwerb, der Bau, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Kindertagesstätten, die ausschließlich langfristig an namhafte KITA-Betreiber vermietet werden und vorwiegend in Großstädten angesiedelt sind.

Der Fonds beabsichtigt mittelbar über die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG, ein Portfolio aus ca. 15 Immobilienobjekten (Grundstücke mit Kindertagesstätten) aufzubauen. Es ist beabsichtigt, einen laufenden positiven Cashflow aus der Vermietung der Immobilienobjekte zu erwirtschaften. Hieraus sollen dann die laufenden Betriebsausgaben und Ausschüttungen getragen werden. Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte veräußert. Die Haltezeit der einzelnen Immobilienobjekte wird vom Erwerbszeitpunkt abhängen und voraussichtlich 11 Jahre betragen. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse zu generieren und Ausschüttungen/Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte im gesamten Bundesgebiet in Betracht. Der Fonds investiert ausschließlich in Grundstücke für Kindertagesstätten, die mindestens drei Gruppen und maximal acht Gruppen aufnehmen können.

Die Gesellschaft wird ausschließlich langfristige Mietverträge mit Betreibern abschließen bzw. Kindertagesstätten mit langfristigen Mietverträgen mit Betreibern erwerben. Die im Mietvertrag vereinbarte Mietvertragslaufzeit wird dabei mindestens 20 Jahre betragen.

Als Betreiber für die Kindertagesstätten kommen ausschließlich anerkannte Träger der freien Jugendhilfe gemäß § 75 des achten Buches des Sozialgesetzbuchs (SGB VIII) und Träger der öffentlichen Jugendhilfe (gemäß § 69 SGB VIII) in Frage.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 18. Juli 2014 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag mit der KVG trat vorbehaltlich einer 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 Fonds 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 Hanseatische Investment-GmbH 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 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 des Anlegermanagements des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,65% 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.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (KVG) für das Geschäftsjahr 2014

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 12.571.261,17
davon fix:	EUR 11.771.402,83
davon variabel:	EUR 799.858,34
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	172
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2014 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 1.229.634,15
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR 0,00

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz 31.12.2014	Wertansatz 31.12.2013
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co.KG	Eschbom	94,90%	3.302.337,30	1.134.850,25
Habona Kita Beteiligung 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	157.163,60	23.725,00
			3.459.500,90	1.158.575,25

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Das Portfolio mit sämtlichen mittelbar gehaltenen Immobilien ist im Immobilienverzeichnis des Anhangs dargestellt.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Bis zur Unterbrechung des Vertriebs aufgrund der Umstellung des Fonds auf das KAGB erhöhte sich das Fondsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr durch zusätzlich eingeworbenes Kommanditkapital um EUR 3,6 Mio. auf rund EUR 5 Mio. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Sachanlagevermögen in Form von Immobilien entsprechend von € 2,1 Mio. auf EUR 6,5 Mio. erhöht.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Restkaufpreise für drei Kindertagesstätten in Witten, Bochum und Köln Ehrenfeld sowie zur Anzahlung von in Bau befindlichen Kindertagesstätten verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objektankäufe von der Objektgesellschaft auch Darlehen in Höhe von TEUR 1.485 aufgenommen. Die Aufwendungen der Objektgesellschaft, insbesondere für Nebenkosten des Geldverkehrs, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Zinsaufwendungen waren im Geschäftsjahr höher als die Mieterträge von TEUR 156. Bei der Objektgesellschaft wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 200 ausgewiesen.

Insgesamt wurde für die Beteiligung an der Objektgesellschaft als Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert ein unrealisierter Verlust in Höhe von TEUR 84 ermittelt.

Gemäß § 165 (2) Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Beteiligung gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Kindertagesstätten bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Betreiber ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht vollständig nachkommen.

Angabe über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß § 108 AIFM-VO 0%

1.4 Bewertungsverfahren

Die HANSINVEST 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.

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(1) Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271(3) KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272(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 KGaA, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

1.5 Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung und Finanzierung des Projektes der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Mittelverwendungskontrollvertrag

Dienstleister	REVISIO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Vertragsschluss	17. September 2012
Laufzeit	Der Vertrag wurde im Rahmen der Umstellung der Fondsgesellschaft zu einem AIF unter dem KAGB beendet.
Vertragliche Pflichten	Durchführung der Mittelverwendungskontrolle, Freigabe der Mittel. EUR 6.280
Vergütung	

Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
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	4% des Emissionskapitals - mindestens jedoch EUR 600.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
	Bedingung: EUR 2.000.000 erfolgreich eingeworben

Asset Manager Vertrag

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012 / 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: EUR 20.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) pro erworbenes Immobilienobjekt (sofern die

Fondsgesellschaft ein Emissionskapital in Höhe von EUR 15.000.000 erreicht, erhält die Habona Invest Asset Management GmbH in jedem Fall - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der erworbenen Immobilienobjekte - insgesamt eine Akquisitionsvergütung in Höhe von EUR 300.000); im Fall einer Volumenerhöhung und dementsprechendem Erwerb weiterer Immobilienobjekte erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Akquisitionsvergütung in Höhe von EUR 25.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) pro weiteres erworbenes Immobilienobjekt. Jeweils fällig mit Abschluss des entsprechenden notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages.

Emissionsvertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	17. September 2012
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	0,5% des Emissionskapitals zzgl. gesetzlicher 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	17. September 2012
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 15.000.000 oder - sofern sich die Geschäftsführenden Kommanditisten zu einer Volumenerhöhung entscheiden - bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten Maximalen Platzierungsvolumen bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung / Fälligkeit	5% des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung, 1% des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5% Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr 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 KGaA, Frankfurt Am Main
Vertragsschluss	29. August 2014 / 10. September 2014
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

Vergütung / Fälligkeit	Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF. 0.0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch EUR 15.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0.0725% zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	18. Juli 2014
Laufzeit / Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. 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 für das rechtliche und operationelle Set-Up; 0,65% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements; 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs, mind. EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs. HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Generalübernehmerverträge
- 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,

1.6 Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich fast ausschließlich um in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Anteile an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft 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 WirtschaftsConsult Steuerberatungsgesellschaft mbH, 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 auf Gliederungspunkt 5 im Lagebericht verwiesen.

Sonstige Hinweise

Zum Zwecke der Gewinnung von Anteilseignern hat die Muttergesellschaft einen ursprünglichen Prospekt mit Datum 17. Mai 2013 erstellt, der am 21. Mai 2013 durch die BaFin genehmigt wurde. Der an das KAGB angepasste Verkaufsprospekt vom 13. April 2015 wurde mit Schreiben vom 05. Mai 2015 durch die BaFin genehmigt. Beide Prospekte beschreiben detailliert die Investitionskriterien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsentwicklung

Der AIF befindet sich noch in der Platzierungsphase. Das zum Bilanzstichtag platzierte und eingezahlte Emissionskapital beläuft sich auf TEUR 6.280 (Vorjahr TEUR 2.741). Insgesamt hat die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG einen Anlaufverlust von rund TEUR 564 erzielt. Das negative Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals und Kosten für die Suche nach geeigneten Anlageobjekten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von EUR 163.625,10 vorgenommen.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Aktiva		
Sachanlagen	6.482.487,25	2.076.547,18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.175,32	0,00
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen	71.777,67	50.987,74
Bankguthaben	285.663,33	382.753,45
	6.848.103,57	2.510.288,37
Passiva		
Eigenkapital	3.227.594,37	1.070.959,23
Rückstellungen	47.920,00	4.120,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.870.900,54	1.392.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.576.079,40	18.944,23
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.751,66	23.006,66
Sonstige Verbindlichkeiten	119.857,60	1.258,25
	6.848.103,57	2.510.288,37

Die Erhöhung der Sachanlagen betreffen maßgeblich die Zahlungen der Restkaufpreise für die drei Kindertagesstätten Witten Kreisstraße 30, Bochum Am Dornbusch 2a, Köln Ehrenfeld Subbelrather Straße 462 (TEUR 3.935) für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2014 erfolgt ist. Weitere TEUR 508 betreffen Anzahlungen für im Bau befindliche Kindertagesstätten. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2014 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeanteil in Höhe von TEUR 37.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%-igen Anteil der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2014 durch die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert. Die Zahlung der ausstehenden Forderung ist in 2015 erfolgt.

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

Im Rahmen des Ankaufs von Kindertagesstätten wurde der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und die Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH Kommanditkapital in Höhe von TEUR 3.577 zugeführt. Darüber hinaus ergaben sich Aufwendungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb in Höhe von TEUR 325 sowie Entnahmen zur Finanzierung der Ausschüttung an die Anteilseigner in Höhe von TEUR 35.

Zur Finanzierung der Objektankäufe in 2014 erfolgte neben der Verwendung von Eigenmitteln der Einsatz von Fremdkapital durch Abschluss von Darlehensverträgen durch die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG mit der Rüsselsheimer Volksbank eG. Die Rüsselsheimer Volksbank eG ist hierbei Konsortialführerin eines Konsortiums bestehend aus der Rüsselsheimer Volksbank eG und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft. In diesem Zuge wurden für die Objekte, für die Besitz, Nutzen und Lasten in 2014 übergegangen ist, Darlehensbeträge in Höhe von TEUR 1.485 in Anspruch genommen. Im gleichen Zeitraum wurden Zwischenfinanzierungen für den Grundstücksankauf in Höhe von TEUR 1.006 zurückgeführt. Alle Darlehen sind befristet bis zum 30.06.2025 bei einem Festzinssatz von durchschnittlich 3,08%. Für die weiteren zu tätigen Objektankäufe werden zusätzliche Tranchen gebildet und ebenfalls über die Rüsselsheimer Volksbank eG finanziert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.576 betreffen in Höhe von TEUR 1.573 die Schlussrechnung des Generalübernehmers in Bezug auf den Erwerb des Objekts Köln, Subbelrather Straße, die in 2015 gezahlt worden ist.

	EUR
Umsatzerlöse	155.855,61
sonstige betriebliche Erträge	1.533,92
Abschreibungen	-36.632,12
sonstige betriebliche Aufwendungen	-255.280,85
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.122,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-68.220,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-196.621,34
sonstige Steuern	-3.318,98
Jahresfehlbetrag	-199.940,32
Entnahmen aus Gesellschafterkonten	199.940,32
Bilanzgewinn	0,00

Die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 156 gestiegen. Dies resultiert aus dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die drei Objekte Witten Kreisstraße 30, Bochum Am Dornbusch 2a, Köln Ehrenfeld Subbelrather Straße 462.

Die Abschreibungen resultieren aus dem laufenden Werteverzehr für die angeschafften Gebäudeteile in Höhe von 2 % p.a.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 255 bestehen maßgeblich aus Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von TEUR 135 sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 68) resultieren in Höhe von TEUR 64 aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten, die zur Refinanzierung der Anschaffungskosten der Kindertagesstätten aufgenommen worden sind.

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 200, der durch eine Entnahme aus den Gesellschafterkonten ausgeglichen worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 verbleibt.

2.2 Ertragslage

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

	EUR
Erträge	21.134,66
Aufwendungen	-501.201,41
Ordentlicher Nettoertrag	-480.066,75
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-480.066,75
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilien)	-83.621,46
Ergebnis des Geschäftsjahres	-563.688,21

Die Erträge resultieren unter anderem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 5) sowie aus Haftungsvergütungen und Management Fee (TEUR 15).

Der AIF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine bereits in 2013 begonnene Einwerbung von Kommanditkapital fortgeführt. Insofern resultieren die Aufwendungen im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapital und die Suche nach geeigneten Anlageobjekten (TEUR 348). Im Detail betreffen die Kosten folgende Teilbereiche:

- Eigenkapitalvermittlungsprovision in Höhe von 5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Emissionskapitals, zahlbar an die Habona Invest Service GmbH, anteilig berechnet für das durch sie platzierte und eingezahlte Emissionskapital;

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH auf Basis der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG enthalten ist.

2.3 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Grundstücke bzw. die Errichtung der Kindertagesstätten langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb und die Herstellung der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen.

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

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für drei Kindertagesstätten, für die die Restkaufpreise in 2014 gezahlt wurden. Im Einzelnen sind dies die Kindertagesstätten Witten Kreisstraße 30, Bochum Am Dornbusch 2a, sowie Köln Ehrenfeld Subbelrather Straße 462 (TEUR 3.935). Weitere TEUR 508 betreffen Anzahlungen für im Bau befindliche Kindertagesstätten.

Liquidität

Die liquiden Mittel sind im abgelaufenen Zeitraum von TEUR 953 auf TEUR 1.410 gestiegen. Die Veränderung der Liquiditätslage ergibt sich zum einen durch Einzahlungen in Form von Eigenkapitalfinanzierungen und neu aufgenommene Fremdkapitalfinanzierungen. Dem stehen Auszahlungen für den Grundstückskauf inkl. Nebenkosten, Baukosten sowie Auszahlungen an die Gesellschafter gegenüber.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Immobilienobjekte sowie die Zinsaufwendungen werden durch die Einnahmen aus Miete und Betriebskosten abgedeckt, so dass sich für das Geschäftsjahr 2014 insgesamt ein positiver Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt.

2.4 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2014 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2013 gegenübergestellt:

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Aktiva		
Beteiligungen	3.459.500,90	1.158.575,25
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.410.031,05	952.829,43
Forderungen	5.751,66	23.006,66
Sonstige Vermögensgegenstände	8.977,72	98.347,00
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	8.300,00
	4.884.261,33	2.241.058,34
Passiva		
Rückstellungen	44.520,00	330.020,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	79.369,64	36.001,96
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Eigenkapital	4.760.371,69	1.875.036,38
	4.884.261,33	2.241.058,34

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital und die Weiterreichung dieser Mittel an die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG durch Erhöhung des Beteiligungsansatzes auf Ebene des AIF und Einstellung auf dem Kapitalkonto I und II auf Ebene der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40 % (§ 263 KAGB). Im Zuge der Einwerbung von weiterem Kapital und der Weiterleitung an die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG wird sich der Beteiligungsansatz weiter erhöhen.

3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Liquidität

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe durchzuführen. Im Berichtszeitraum war dies durchweg gegeben. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.410 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%.

Eigenkapital

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Dies Position spiegelt die Gegenposition der Liquidität dar und zeigt die Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals abzüglich steuerlicher Ergebnisse und getätigten Entnahmen für Ausschüttungen. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital in Höhe von TEUR 6.280 (VJ TEUR 2.741) bleibt bislang hinter den Erwartungen zurück. Hintergrund ist die Vertriebspause in dem Zeitraum vom 16. Juli 2014 bis 4. Mai 2015.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Externe Wahrnehmung des AIF

Die Ratingagentur Scope bewertet den Habona Kita Fonds 01 mit BBB. Der Ratingausblick ist positiv. Die Themen Nachhaltigkeit und Sicherheit stehen hierbei im Fokus.

Da seit dem 01.08.2013 für Kinder zwischen einem und drei Jahren ein Rechtsanspruch auf einen Kita- Platz besteht, ist von einer steigenden Mieternachfrage nach Kita-Objekten auszugehen. Das attraktive Marktumfeld ist der Hauptgrund für den positiven Ratingausblick. Risiken bestehen dagegen aufgrund des Semi-Blindpool-Charakters des Fonds, da die meisten Investitionsobjekte noch nicht feststehen. Auch der Verkauf ist durch fehlende Erfahrungswerte in diesem Spezialsegment mit Risiken behaftet.³

Soziale Verantwortung

Die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG trägt mit dem Erwerb bzw. Bau von Kindertagesstätten dazu bei, den seit dem 01. August 2013 im Kinderförderungsgesetz (KiföG) fixierten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes, zu erfüllen. Hierzu wurden bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts in fünf Kindertagesstätten bis zu 350 Betreuungsplätze geschaffen.

Darüber hinaus hängen auch die Anwerbung qualifizierter ausländischer Fachkräfte und deren erfolgreiche Integration in den deutschen Arbeitsmarkt von einer Kinderbetreuung ab. Im Vordergrund steht deren Bildung, denn eine Gesellschaft, die eine so geringe Anzahl an Kindern aufweist wie die deutsche, muss ihren Nachwuchs bereits in den ersten Lebensjahren entsprechend ausbilden. Hierzu trägt die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG durch die Immobilieninvestitionen maßgeblich bei.

³ <http://www.wallstreet-online.de/nachricht/6252059-scope-habona-invest-kita-fonds-01-scope-bbb>

4. Nachtragsbericht

Mit Schreiben der BaFin vom 05. Mai 2015 wurde der Vertrieb von Anteilen an der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erlaubt, so dass ab dem 5. Mai 2015 die Vertriebsaktivitäten wieder gestartet wurden. Das voraussichtliche Ende des Vertriebs ist für den 30. Juni 2015 geplant.

5. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Mit der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird eine neue Assetklasse etabliert, deren Bewertung derzeit noch mit Wertabschlägen vorgenommen wird. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich die Marktwerte im Hinblick auf einen zukünftig etablierten Markt deutlich positiver ohne entsprechende Abschläge darstellen werden.

Risikomanagementsystem

Allgemeines

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

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

Unter Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenparteiisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der

gesetzlichen Regelungen im Internen Limitsystem statt (i.d.R. 5/10% Grenze).

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

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

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des Sondervermögens sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risikocontrolling auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

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

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert. Die Gesamtfinanzierung in Höhe von TEUR 30.000 erfolgt über einzuwerbendes Kommanditkapital in Höhe von TEUR 15.775 (inkl. Agio) sowie Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 14.225.

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

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

Das „Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko“ wird während der Platzierungsphase als wesentliches Risiko eingestuft. Es handelt sich hierbei um das Risiko bezüglich des Erreichens der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondsperformance negativ beeinflussen. Dieses Risiko wird monatlich über das Interne Limitsystem überwacht.

Die Risiken „Geringeres Emissionskapital“ und „Größeres Emissionskapital“ werden ebenso während der Platzierungsphase als wesentliche Risiken eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Die Komplementärin hat das Recht das maximale Emissionskapital von 15 Mio. EUR zu erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittlerückfluss an den Anleger bestimmen. Es wird einen geographischen Investitionsschwerpunkt am Standort Köln geben, sodass hier ein besonders großes

Augenmerk auf die Makro- und Mikrolage gelegt wird (Klumpenrisiko). Die Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise erfolgt anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne.

Das Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht zurückfordern zu können, wird aufgrund der Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgt eine Aufstellung der Top-Betreiber anhand der Jahresnettokaltmiete. Der Bonitätsindex der Betreiber und die Auslastungsquote der Kindertagesstätten sind ein zusätzlicher Indikator.

Bei Immobilien kann der Erneuerungs- und Instandhaltungsaufwand grundsätzlich höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Bei Leerstand und Wechsel des Mieters können ansonsten umlagefähige Kosten nicht umgelegt werden. Hieraus können sich unvorhersehbare Kostenblöcke entwickeln. Dieses schlägt sich im Risiko „Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung“ nieder.

Während der Platzierungs- und Investitionsphase besteht das Risiko für den Erwerb bzw. die Errichtung von Kindertagesstätten unzureichende oder ungünstigere Konditionen bezüglich der Fremdfinanzierung zu erhalten. Dies könnte einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Fonds zur Folge haben und einem Ankauf der Grundstücke bzw. der Errichtung der Immobilien in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Dadurch werden die Erträge aus der Vermietung und Weiterveräußerung erheblich beeinträchtigt, was sich auf die Kapitaldienstfähigkeit des Fonds und auf die Auszahlungen an die Anleger negativ auswirkt. Somit besteht das Risiko „Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio“.

Das Risiko „Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf eine mögliche Zwischenfinanzierung“ wird während der Platzierungs- und Investitionsphase als wesentlich eingestuft. Es besteht das Risiko der Genehmigung weiterer Zwischenfinanzierungen, falls noch nicht ausreichend Anlegerkapital eingeworben wurde.

Das Risiko „Kommune als Mieter bzw. Betreiber der Kindertagesstätte“ wird während der Investitionsphase als wesentlich eingestuft, da eine plötzliche Rückabwicklung des Mietvertrages durch die Kommune erhebliche Auswirkungen auf die Ertragsituation der Objektgesellschaft und somit auf den Erfolg des AIFs hat.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Ankäufe noch nicht fest („Blind-Pool-Risiko“). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „Portfolio-Zusammensetzung“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blindpool- Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter; Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Fertigstellungsrisiko besteht darin, dass einige Kindertagesstätten verzögert, zu höheren Kosten oder gar nicht fertig gestellt werden könnten.

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 7. November 2014 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten Regelungen.

6. Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der Umstellung der Anlagebedingungen auf das KAGB in dem Zeitraum vom 16. Juli 2014 bis 4. Mai 2015 und der damit verbundenen Vertriebspause im vorgenannten Zeitraum, kann aus heutiger Sicht nicht davon ausgegangen werden, dass das Vertriebsziel für das einzuwerbende Kommanditkapital bis zum 30. Juni 2015 erreicht wird.

Für dieses Szenario bestehen aus heutiger Sicht die beiden folgenden Alternativen: Der AIF wird zum 30. Juni 2015 mit dem dann eingeworbenen Kommanditkapital geschlossen oder aber der Platzierungszeitraum wird durch einen Gesellschafterbeschluss um weitere 6 Monate verlängert, um das angestrebte Fondsvolumen zu erreichen.

Entsprechend der Unsicherheit für das Kommanditkapital, das noch eingeworben werden kann, ergibt sich auch eine Unsicherheit zur Prognose des Gewinns. Da dieser jedoch maßgeblich von den Vertriebsaufwendungen abhängt, ist davon auszugehen, dass der Jahresfehlbetrag geringer ausfällt als in 2014 in Höhe von TEUR 480. Ein anderes Ergebnis kann sich darstellen, sofern der Platzierungszeitraum um weitere 6 Monate verlängert wird.

Insgesamt hat der AIF einen Anlaufverlust erwirtschaftet. Dieser Verlust wurde maßgeblich durch marktübliche Vertriebskosten für die Einwerbung des Kommanditkapitals hervorgerufen. Nach Ablauf der Platzierungsphase ist mit positiven Ergebnissen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Liquiditätsreserve sowie eines zu erwartenden Zahlungsüberschusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund langfristig ausgelegter Mietverträge und Finanzierungen, ist von einer positiven Liquiditätsentwicklung auszugehen.

Eschborn, den 18. Juni 2015

**Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch die geschäftsführenden Kommanditisten**

gez. Roland Reimuth

gez. Guido Küther

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer**

gez. Dr. Jörg W. Stotz

gez. Marc Drießen

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

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 (KAGB) zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds (AIF) nach KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt. Im Vorjahr wurde der Jahresabschluss ausschließlich nach den Regelungsvorschriften des HGB erstellt.

Die bisherige Form der Darstellung und die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden an die Vorschriften des KAGB bzw. der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) angepasst. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264c HGB.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsmethoden

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

Auf den Ansatz latenter Steuern wurde gemäß § 30(2) Nr.2 KARBV bzw. gem. § 274a HGB verzichtet.

Rückstellungen sind nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Soweit Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen und nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

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

Die Bewertungsunterschiede zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der Anschaffungskosten werden gemäß § 21(4) S. 2 KARBV seit dem Geschäftsjahr 2014 als nicht realisierte Gewinne und Verluste in einem Sonderposten im Eigenkapital dargestellt.

Die Bewertung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden in der Beteiligung erfolgt analog den im Folgenden dargestellten Bewertungsmethoden der Fonds KG.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden mit ihrem Nennwert nach § 29(2) KARBV ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen sind mit dem Wert der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29(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 Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt, ebenso wie die im Rahmen der Umrechnung der Gewinn- und Verlustrechnung entstandenen Währungsdifferenzen. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Im Vorjahr wurden Abschreibungen der Beteiligung auf den niedrigeren beizulegenden Wert im Rahmen des Realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres berücksichtigt. Das realisierte Ergebnis bildet die Grundlage für die Gewinn- und Verlustverteilung auf den Kapitalkonten. Ein nicht realisiertes Ergebnis wurde nicht ausgewiesen. Abweichend hiervon wird im Geschäftsjahr die Differenz zwischen dem niedrigeren beizulegenden Wert zum 31. Dezember 2013 und dem Verkehrswert der Beteiligung als unrealisierter Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Änderung Gliederungsschema Vorjahr sowie zusätzliche Angaben in Bezug auf die Vorjahresangaben

Aufgrund der geänderten Form der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist diese nicht vergleichbar mit dem Vorjahr. Die geänderte Form der Gliederung wurde auch für die Vorjahreszahlen übernommen und wird unter III. Erläuterungen zur Bilanz bzw. IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung näher beschrieben.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Das Fondsvermögen insgesamt erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 2.886 auf TEUR 4.761. Im Vorjahr erhöhte sich das Fondsvermögen insgesamt um TEUR 1.856 auf TEUR 1.875. Dies resultiert hauptsächlich aus der Werterhöhung der Beteiligungen.

Bei den Beteiligungen (TEUR 3.460) (Vorjahr: Finanzanlagen, Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR 1.159) handelt es sich um die Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG (TEUR 3.303) sowie die Habona Beteiligungs 01 GmbH (TEUR 157).

Der Anstieg zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einzahlung von Mitteln in das Kommanditkapital.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds gem. § 158 i. V. m. § 148 sowie § 261 KAGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Eigenkapital EUR	erworben am:
Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co.KG	Eschbom	94,90%	3.227.594,37	12.9.2012
Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	169.216,66	6.6.2012

Die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach §29(2) KARBV ausgewiesen (TEUR 1.410) (Vorjahr: Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 952)). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Zu Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 6) (Vorjahr: Forderungen ggü. verbundene Unternehmen (TEUR 23)) werden die Ausleihungen und Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 9) (Vorjahr: TEUR 98) beinhalten die Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 45) (Vorjahr: TEUR 330) enthalten Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 3) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 42).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 79) (Vorjahr: TEUR 36) setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Erhöhung der Kapitalrücklage gegenüber der Habona Kita Beteiligungs 01 GmbH (TEUR 52) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 12) zusammen. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position Eigenkapital weist im Wesentlichen das Kapitalkonto der Kommanditisten (TEUR 4.844) (Vorjahr: TEUR 1.872) mit ihrem Nennwert gem. §272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 84) aus.

Die Werterhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Einwerbung von Kommanditkapital.

Persönlich haftendende Gesellschafterin war im Geschäftsjahr die Habona Kita Management 01 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 2.500,00 von der Gesellschaft erhalten.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	31.12.2014
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	3.442,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	
2. Zwischenentnahmen	-2.975,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	467,22
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.871.594,16
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-180.651,48
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	3.632.650,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-480.066,75
nach Verwendungsrechnung	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-83.621,46
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	4.760.371,69

Verwendungsrechnung zum 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-480.066,75	-947.297,04
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	480.066,75	947.297,04
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 Komplementäre und Kommanditisten gem. § 25 KARBV:

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto	3.442,22	9.378,69	-12.353,69	-	-	467,22
Kontokorrentkonto						
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I	138.300,00	176.950,00	-	-	-	315.250,00
Einlagenkonto						
Kapitalkonto II	2.688.625,00	3.455.700,00	-	-	-	6.144.325,00
Rücklagenkonto						

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-954.932,08	-	-	-1.195.695,84	715.629,09	-1.434.998,83
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	-398,76	-	-180.651,48	-	-	-181.050,24
	1.875.036,38	3.642.028,69	-193.005,17	-1.195.695,84	715.629,09	4.843.993,15

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz aufgrund des nach § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB vorgegebenen Gliederungsschemas unter Gewinnvortrag / Verlustvortrag ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) und das Kapitalkonto VI (Entnahmekonto).

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten wird ein Einlagenkonto, ein Rücklagenkonten, 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 315).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage sowie das Agio gutgeschrieben (TEUR 6.144).
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden Verlustlastschriften (TEUR -1.196) gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften (TEUR 716) gebucht. Im laufenden Geschäftsjahr entsprechen die Gewinn- und Verlustzuweisungen in Summe dem realisierten Ergebnis i.H.v. TEUR 480.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR -181).

Der sogenannte Frühzeichnerbonus nach § 5 Nr. 8 des Gesellschaftsvertrages (TEUR 16) sowie die dann verbleibenden Restanteile (TEUR 716) wurden dem Gewinn- und Verlustkonto gutgeschrieben.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Kita Management 01 GmbH.

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 Guido Küther als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 12 beteiligt.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den Zinsen und ähnliche Erträgen (TEUR 5) (Vorjahr: sonstige Zinsen und ähnliche Erträge & Zinsen und ähnliche Aufwendungen TEUR 1) sind „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge aus verbundenen Unternehmen“ (TEUR 3), und „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (TEUR 2) zusammengefasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 16) (Vorjahr: Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge TEUR 15) sind „Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2), „Umsatzerlöse Haftungsvergütung“ (TEUR 2) und „Umsatzerlöse Management Fee“ (TEUR 12) enthalten.

Aufwendungen

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 53) beinhalten ausschließlich die „Abschluss- und Prüfungskosten“.

In den Sonstigen Aufwendungen (TEUR 448) sind „Aufwendungen Vertrieb“ (TEUR 302), „Aufwand Asset Management“ (TEUR 38), „Rechts- und Beratungskosten“ (TEUR 35), „Aufwand Fonds Emissionshausvergütung“ (TEUR 31) „Aufwand Vergütung Mitunternehmer Treuhand“ (TEUR 10), „Aufwand Haftungsvergütung“ (TEUR 8), „Aufwand allgemein“ (TEUR 8), „Buchführungskosten“ (TEUR 7), „Nebenkosten des Geldverkehrs“ (TEUR 4), sowie „Aufwand Mittelverwendungskontrolle (TEUR 3), „Miete (unbewegliche Wirtschaftsgüter)“, „Beiträge“ und „Sonstige Abgaben“ (TEUR 2).

Im Vorjahr wurden die Aufwendungen sämtlich unter sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 963) erfasst.

Die Zeitwertänderung (TEUR 84) resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 01 GmbH unter Berücksichtigung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens sowie des Jahresergebnisses der Beteiligungen. Das Immobilienvermögen wird von der Habona Objekt Kita 01 GmbH & Co. KG gehalten. Im Vorjahr fand aufgrund der ausschließlichen Bilanzierung nach HGB keine Neubewertung zu Verkehrswerten statt.

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 Kita Objekt 01 GmbH & Co. KG.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt den geschäftsführenden Kommanditisten

Herrn Roland Reimuth, Kaufmann.

Herrn Guido Küther, Kaufmann

Die geschäftsführenden Kommanditisten haben für ihre Tätigkeit keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

Sonstige Angaben gem. § 101(1) Nr. 3 i. V. m. §16(1) Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	758,02
Umlaufende Anteile (Stück)	6.280*)

*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV:

	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung **	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße (m ²)
Deutschland					
Name, Rechtsform:	Sitz:				
Habona Objekt Kita 01 GmbH % Co. KG	Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn				
Gesellschaftskapital: 3.227.594,37 EUR					
58453 Witten Kreisstraße 30	G	S	11.4.2014	2013	2.818
44803 Bochum Am Dornbusch 2a	G	S	23.07.2014	1974/ 2012	1.850
50825 Köln Subbelratherstraße 462	G	S	1.8.2014	2014	2.063

	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe (m ²)	Wohnen (m ²)	
Deutschland			
Name, Rechtsform:	erworben am 12.09.2012		
Habona Objekt Kita 01 GmbH % Co. KG	Beteiligungsquote: 94,90 %		
Gesellschaftskapital: 3.227.594,37 EUR			
58453 Witten Kreisstraße 30	716	0	-
44803 Bochum Am Dornbusch 2a	534	0	-
50825 Köln Subbelratherstraße 462	1.063	0	-

*Art des Grundstücks:

E= Erbbaurecht

G=Geschäftsgrundstück

W=Mietwohngrundstück

WG=Gemischgenutztes Grundstück

**Art der Nutzung:

B = Büro / Praxis

H = Handel

L = Lager/ Service

W = Wohnen

Ausstattungsmerkmale:

PA = Personenaufzug

G = Garage

B=Grundstück im Zustand der Bebauung
A=andere Grundstücke und Rechte

S = Sonstige Nutzung
*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

Lage des Grundstücks Deutschland Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt Kita 01 GmbH % Co. KG 58453 Witten Kreisstraße 30 44803 Bochum Am Dornbusch 2a 50825 Köln Subbelratherstraße 462	Vermietungsinformationen		Gutacherliche Werte			
	Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Restlaufzeit Mietverträge ¹⁾ (in Jahren)	Verkehrswert zum Stichtag (TEUR)	Bewertungsmiete zum Stichtag ³⁾ (TEUR)	Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	Fremd-finanzierungs-quote (% des VKW)
	Beteiligungsquote:	94,90 %				

1) Restlaufzeiten der Mietverträge: Die Nutzungsarten der Immobilien sind überwiegend Gewerbe/Wohnungen, Keller und Stellplätze, deren Laufzeiten befristet/unbefristet sind. Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

2) Ansatz gemäß Kaufpreis

3) Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert*)
2012	EUR 18.823,84	EUR 6,87
2013	EUR 1.875.036,38	EUR 684,07
2014	EUR 4.760.371,69	EUR 758,02

*) 1 Anteil entspricht 1.000 € gezeichnetem Kommanditkapital

Der Anstieg des Anteilwertes wurde durch Mittelzuflüsse beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 3.317.704,04
= Gesamtkostenquote *)	15,11 %
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(2) Nr. 2 KAGB i. V. m. § 16(1)

Nr. 3b) KARBV

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)*)	EUR 0,00
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA**)	EUR 0,00

*) 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. Die KVG hat auf Vergütungen in 2014 verzichtet.

***) Es erfolgte keine Zahlung im Berichtszeitraum. Für die zustehende Vergütung wurde jedoch eine Rückstellung (TEUR 3) gebildet.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i. V. m. § 101(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 Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 155.

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

Eschborn, den 18.06.2015

gez. Roland Reimuth

gez. Guido Küther

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264(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 18. Juni 2015

gez. Roland Reimuth

gez. Guido Küther

Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht

überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 19. Juni 2015

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Lothar Schreiber, Wirtschaftsprüfer

ppa. gez. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hanseatische Investment-GmbH

Postfach 60 09 45

22209 Hamburg

Hausanschrift:

Kapstadtring 8

22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96

Telefax: (0 40) 3 00 57 - 61 42

Internet: www.hansainvest.de

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

€ 10.500.000,-

Haftendes Eigenkapital:

€ 10.208.910,33

(Stand: 31.12.2014)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für

Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA

Gesellschaft S.A.

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

EUR 16.000.000,-

Haftendes Eigenkapital:

EUR 159.737.707,60 (Stand: 31.12.2014)

Einzahlungen:

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),

stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA

Gruppe, Hamburg

(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der

SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Michael Petmecky (stellvertretender Vorsitzender),

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,

Hamburg

(zugleich Aufsichtsrats-Mitglied der SIGNAL

IDUNA Asset Management GmbH)

Thomas Gollub,

Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Ma-

agement AG, Hamburg

(zugleich stellvertretender Präsident des Ver-

waltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Thomas Janta,

Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und

Europaangelegenheiten, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,

Vorsitzender des Vorstandes der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,

Geschäftsführender Gesellschafter der STU-

ETZER Real Estate Consulting GmbH, Neu-

fahrn

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Immobilienanlageausschuss:

Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
BIC: GENODE51RUS
IBAN: DE43 5009 3000 0020 5939 11
Externe Bewerter:
Dipl.- Kfm. Karsten Jungk, Berlin,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsführung:
Nicholas Brinckmann
Marc Drießen
Dr. Jörg W. Stotz
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX
S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA
Asset Management GmbH)

Ulrich Leitermann bis 08.04.2014
Vorstandsvorsitzender der SIGNAL IDUNA
Gruppe, Hamburg

Martin Berger ab 08.04.2014
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA
Gruppe, Hamburg
Bernhard Goliasch
SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg
Martin Sillem
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg
Mathias Evert
DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg
