

## Suchen

<b>Name</b>	<b>Bereich</b>	<b>Information</b>	<b>V.-Datum</b>
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Eschborn	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018

---

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

### Inhaltsverzeichnis

#### Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

1. Grundlagen der Gesellschaft
2. Tätigkeitsbericht der KVG
3. Wirtschaftsbericht
4. Nachtragsbericht
5. Risikobericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

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

Wiedergabe des Vermerks

Bilanzzeit

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

#### Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 05
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
BNL	Besitz Nutzen Lasten
d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung

Fondsgesellschaft	Habona Fonds 05
Gesellschaft	Habona Fonds 05
Habona Fonds 05	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, 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
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, Eschborn
ProRatio	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
zzgl.	zuzüglich

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### Struktur der Gesellschaft

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, ist als Personengesellschaft in Form einer doppelstöckigen GmbH & Co. KG organisiert. Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 05 GmbH, Frankfurt am Main, die als Komplementärin nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführende und jeweils alleinvertretungsberechtigte Gesellschafter sind Johannes Palla und Roland Reimuth. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 30. Juni 2022.

Bei dem AIF handelt es sich um das fünfte Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und deren Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Guido Küther und Johannes Palla. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

## 2. Tätigkeitsbericht der KVG

### Beendigung der Vertriebsphase

Die Platzierungsphase endete am 30. Juni 2017. Im Geschäftsjahr 2017 wurde weiteres Kommanditkapital inkl. Agio in Höhe von TEUR 38.598 eingeworben. Insgesamt wurden TEUR 83.887 Kommanditkapital (zzgl. Agio in Höhe von TEUR 2.815) eingeworben.

### Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel – mittelbar über die Tochtergesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG als Objektgesellschaft – den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf 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 nicht mehr als 30% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m<sup>2</sup> investieren.

Die Objektgesellschaft wird mindestens 75% des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investieren; bei bis zu 25% des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als 12 Jahre betragen.

Der AIF wird über die Objektgesellschaft mindestens 75% des investierten Kapitals in Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2012 oder in ab 2012 sanierte Immobilienobjekte investieren; bis zu 25% des investierten Kapitals kann in Immobilienobjekte investiert werden, die vor 2012 neu errichtet oder saniert wurden. Von einem „sanierten Immobilienobjekt“ ist immer dann auszugehen, wenn für das gesamte Immobilienobjekt eine Gewährleistung mindestens nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ab Übergabe an den Mieter gewährt wird.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen

des Liquiditätsmanagements der AIF-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 Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 12. Oktober 2015 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. 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 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 die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,55% des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds, mindestens jedoch EUR 50.000 p.a. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 0,2% p.a. des Nettoinventarwertes des Fonds. Sämtliche Vergütungen erhöhen sich um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

### **Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2017**

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 9.668.504,18
davon fix:	EUR 7.731.706,47
davon variabel:	EUR 1.936.797,71
Zahl der Mitarbeiter der KVG:	128
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR 878.912,52

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Wertansatz	Wertansatz
			31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,9%	64.996.974,28	21.010.094,86
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	3.386.504,43	1.041.712,45
			68.383.478,71	22.051.807,31

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobiliën 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**

Im Geschäftsjahr 2017 wurde weiteres Kommanditkapital inkl. Agio in Höhe von EUR 38,6 Mio. eingeworben, so dass das Kapital inkl. Agio per 31. Dezember 2017 EUR 86,7 Mio. beträgt. Durch Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Immobilienvermögen von Anschaffungskosten in Höhe von EUR 28,6 Mio. auf EUR 102,3 Mio. erhöht.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für 19 Einzelhandelsobjekte verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft auch Darlehen in Höhe von EUR 32,6 Mio. aufgenommen. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 4.119 übersteigen die

Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt ergibt sich für 2017 im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung der Beteiligungen an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH in Höhe von TEUR 46.332. Die im Geschäftsjahr 2017 erworbenen Immobilien wurden entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB mit ihren Kaufpreisen bzw. entsprechend der Bewertungsrichtlinie der KVG mit Verkehrswerten in die Bewertung der Beteiligungen einbezogen. Die Abwertung ergab sich durch die Nichtberücksichtigung handelsrechtlich zu aktivierender Anschaffungsnebenkosten bei der Verkehrswertermittlung. Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellt.

#### **Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF**

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Beteiligung gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko, da einige Einzelhandelsimmobilien bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

#### **Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO**

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß Artikel 108 AIFM-VO.

#### **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, enthält.

Die HANSAINVEST ist für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds. Über die Beteiligungskette wird so zum Nettoinventarwert an der beteiligten Immobilien-Gesellschaft übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaft als wesentlicher Vermögensgegenstand des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

#### **Vertragliche Beziehungen des AIF**

Zur Realisierung der Anlageziele der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

##### **Konzeptions- und Prospektierungsvertrag**

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
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	2,15% des Emissionskapitals (zzgl. Umsatzsteuer)

##### **Asset Manager Vertrag**

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
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; rechtliche, kaufmännische, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen); Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotenzialanalysen); Verkaufsvorbereitung und Verkauf von Immobilienobjekten, Beratung betreffend Finanzierung, Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote.

	Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung). Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit/Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung).
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 100.000 (zzgl. Umsatzsteuer), fällig bei erfolgreicher Darlehensvermittlung; im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital, weitere Vergütung in Höhe von 0,25% (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 Mieteneinnahme der Objektgesellschaft.

**Vertrag über Vertriebskoordination**

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
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 30.000.000 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 Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend – bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals.
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

**Verwahrstellenvertrag**

Dienstleister	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Vertragsschluss	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	0,0863% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. Umsatzsteuer) mindestens jedoch EUR 15.000 (zzgl. Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle erhält quartalsweise eine anteilige Vergütung von 0,0725% (zzgl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

**Vertrag über die externe Verwaltung**

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Vertragsschluss	12. Oktober 2015
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	0,55% des gezeichneten Kommanditkapitals für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements (zzgl. Umsatzsteuer); 0,6% p.a. des Nettoinventarwertes des AIFs für Dienstleistungstätigkeiten, mindestens EUR 50.000 p.a. (zzgl. Umsatzsteuer). Im Falle der Liquidation werden 0,2% p.a. vom Nettoinventarwert des AIFs berechnet

(zzgl. Umsatzsteuer). HANSAINVEST ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Haftung

HANSAINVEST haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

### **Treuhand- und Verwaltungsvertrag**

Dienstleister

ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH

Vertragsschluss

22. Juli 2015

Laufzeit/Fälligkeit

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Vertragliche Pflichten

ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 05 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 0,22% der Bemessungsgrundlage (inkl. Umsatzsteuer) 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.

Haftung

Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

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

- Grundstückskaufverträge
- Finanzierungsverträge
- Objektverwaltungsvertrag
- Mietverträge.

### **Interessenkonflikte**

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

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

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

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

Bei den Anlegern handelt es sich um innerhalb der Europäischen Union oder der Schweiz und Indien ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. 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, Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

## Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 5 im Lagebericht verwiesen.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Verkauf von deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte 2017 ein Transaktionsvolumen von 12,0 Mrd. €. Auch wenn damit der Vergleichswert des Ausnahmejahres 2015 von 16,0 Mrd. € nicht erreicht wurde, zählt das Ergebnis im weit zweistelligen Milliardenbereich zu den mit Abstand stärksten Jahresabschlüssen der vergangenen zehn Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um 35% übertroffen. Die drei größten Verkäufe des Jahres waren Portfolios in der Größenordnung zwischen 650 und 700 Mio. €. Insgesamt nahm der Marktanteil von Portfolien gegenüber dem Vorjahr von 48% in 2016 auf 63% in 2017 zu, was einem Transaktionsvolumen von 7,5 Mrd. € entspricht. Bei den größten Einzeld deals handelt es sich um die drei Einkaufszentren Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim an der Ruhr, das Shopping Center Nova Eventis bei Leipzig sowie die East Side Mall in Berlin, die im Oktober 2017 ihre Pforten öffnete und noch im Projektstadium veräußert wurde.

Anders als die erwähnten Megadeals vermuten lassen, beherrschten vor allem kleinteilige Fachmarkt-portfolien oder einzelne Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren das Marktgeschehen. Rund 47% des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfiel auf den Immobilientyp, weit mehr als auf Einkaufszentren mit 27% und innerstädtische Geschäftshäuser mit 26%. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, also Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels, standen bei Investoren erneut besonders hoch im Kurs. Eine Folge dieser Nachfragestruktur ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Investments außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen, der sich auf über drei Viertel der Anlagesumme beläuft.

Insgesamt betrug im Jahr 2017 der Marktanteil ausländischen Kapitals rund 4,4 Mrd. € bzw. 37%. Damit hinkt der Wert noch deutlich dem des gesamten deutschen Investmentmarktes von 45% hinterher. Allerdings ist eine rege Sondierung des deutschen Marktes durch heimische Vermögenverwalter und Asset Manager im Auftrag ausländischer Investoren zu beobachten, so dass für 2018 von einer Steigerung des Anteils internationaler Anleger auszugehen ist. Mit einem Marktanteil von 10% waren die USA die mit Abstand größte ausländische Anlegernation, gefolgt von Großbritannien mit 7% und Österreich mit 6%. Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite waren Asset- und Fondsmanager stark vertreten. Als Intermediäre legten sie 2017 rund 2,2 Mrd. € bzw. 18% des Transaktionsvolumens an. Nur offene Immobilienfonds und zahlreiche neu aufgelegte Spezialfonds investierten mit 3,1 Mrd. € bzw. 26% eine höhere Summe. Verkäuferseitig war die Dominanz von Vermögensverwaltern noch deutlicher. Sie trennten sich oftmals nach zum Teil recht kurzer Halteperiode und unter Ausnutzung aktueller Preissteigerungen von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 3,4 Mrd. € und erzielten einen Marktanteil von 28%. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen mit großem Abstand Projektentwickler mit 11% und Privatinvestoren bzw. Family Offices mit 10%.

Spitzenrenditen haben den Boden noch nicht gefunden. Auch wenn die Dynamik aufgrund des erreichten Preisniveaus allmählich abnimmt, wurden weitere Renditekompressionen zum Jahresende 2017 registriert. Der Markt für Einzelhandelsinvestments in Deutschland befindet sich – wie der gesamte gewerbliche Investmentmarkt – in einer absoluten Hochphase. Diese wird angesichts langfristig stabiler Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation auch im Einzelhandelsbereich 2018 fortbestehen. Vorausgesetzt, es werden weiterhin genügend Produkte am Markt platziert, ist auch in diesem Jahr von einem Anlagevolumen deutlich über 10 Mrd. € auszugehen).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl.: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2017/2018, URL: < <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2018/02/einzelhandel-investment-markt-deutschland-q4-2017-colliers-180207.pdf>>

#### 3.2 Geschäftsentwicklung

Der Vertrieb des AIF startete im November 2015. Mit Datum 25. August 2016 hat die Komplementärin der Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beschlossen, den Platzierungszeitraum über den 1. Platzierungsabschnitt (30. September 2016) hinaus bis zum 30. Juni 2017 (2. Platzierungsabschnitt) zu verlängern sowie das maximale Platzierungsvolumen auf EUR 80 Mio. zu erhöhen. Eine entsprechende Vertriebsänderungsanzeige gem. § 316 Abs. 4 und 5 KAGB wurde der BaFin mit Schreiben vom 30. August 2016 bekannt gemacht.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf EUR 86,7 Mio. inklusive Agio in Höhe von EUR 2,8 Mio. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2017 ein negatives Ergebnis von TEUR -5.468 (Vorjahr: TEUR -5.834) realisiert. Diese ergibt sich maßgeblich aus Aufwendungen für den Vertrieb (TEUR 4.129), Aufwendungen für die Fonds Strukturierung (TEUR 858) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 651). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -3.761 (Vorjahr: TEUR -2.165). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR -9.228 (Vorjahr: TEUR -7.999).

Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2017 wurden planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2017 Mittel in Höhe von TEUR 3.213 an

die Anleger ausgezahlt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2017 neunzehn Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden erworben.

### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Maßgeblich für die Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung des AIF ist neben der Beurteilung der Lage der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG tabellarisch dargestellt und die einzelnen Positionen erläutert.

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagen	102.300.454,01	28.595.602,06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	215.258,09	69.562,09
Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditist	2.646.875,26	1.237.316,72
Sonstige Vermögensgegenstände	40.449,10	268.988,88
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.800.113,83	296.669,27
	108.003.150,29	30.468.139,02
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	74.564.541,38	24.297.111,42
Rückstellungen	242.970,00	68.530,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.390.963,24	5,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710.017,72	6.076.875,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.284,50	20.284,50
Sonstige Verbindlichkeiten	74.373,45	5.331,97
	108.003.150,29	30.468.139,02

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen Anschaffungskosten für 19 Einzelhandelsobjekte in Höhe von TEUR 75.395, für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2017 erfolgt ist. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2017 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 1.690.

Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen betreffen den 5,1%igen Anteil der Habona Beteiligungs 05 GmbH an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG. Die ausstehende Einlage wurde per Schreiben vom 29. Dezember 2017 durch die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angefordert.

Sonstige Vermögensgegenstände resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung.

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

Im Rahmen der Finanzierung von geleisteten Anzahlungen für geplante Immobilienerwerbe wurde der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG durch die beiden Anteilseigner Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und Habona Beteiligungs 05 GmbH im Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von TEUR 51.900 zugeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen maßgeblich noch zu zahlende Grunderwerbsteuer (TEUR 244), den 5%igen Restkaufpreis für das Objekt in Duisburg-Baerl (TEUR 233), der am 02. März 2018 bezahlt worden ist sowie Vermittlungsprovisionen (TEUR 177).

	2017	2016
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	4.118.783,28	269.104,54
sonstige betriebliche Erträge	90,00	0,00
Abschreibungen	-1.690.463,33	-128.765,62
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.491.835,95	-129.883,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-253.481,29	-3.915,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-63.000,00	0,00
Sonstige Steuern	-82.177,60	0,00
Jahresüberschuss/(-)Jahresfehlbetrag	537.915,11	6.539,87
Einstellung in/(-)Entnahmen aus Gesellschafterkonten	-537.915,11	-6.539,87
Bilanzgewinn	0,00	0,00

Die Umsatzerlöse erhöhen sich im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 4.119 (Vorjahr: TEUR 269). Der Anstieg resultiert aus den vereinnahmten Mieterträgen neu erworbener Mietobjekte.

Die Abschreibungen resultieren aus dem laufenden Werteverzehr für die angeschafften Gebäudeteile in Höhe von 3% p.a. zeitanteilig ab dem Monat des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.492 betreffen im Wesentlichen Bearbeitungsgebühren für Bankdarlehen



(TEUR 688), Objektkosten (TEUR 286), Management Vergütungen (TEUR 199), Kosten für Due Dilligence (TEUR 124) sowie Rechtsberatungs- und Prüfungskosten (TEUR 60).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 538, der in die Gesellschafterkonten eingestellt worden ist, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 0 resultiert.

### 3.3 Ertragslage

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

	2017	2016
	EUR	EUR
Erträge	507.614,49	-20.733,87
Aufwendungen	-5.975.208,31	-5.813.528,89
Ordentlicher Nettoertrag	-5.467.593,82	-5.834.262,76
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.467.593,82	-5.834.262,76
Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien)	-3.760.572,14	-2.164.733,95
Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.228.165,96	-7.998.996,71

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 498), negativen Zinserträgen (TEUR -50), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 45) sowie Haftungsvergütungen und Management Fees (TEUR 15).

Der AIF hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Einwerbung von Kommanditkapital fortgesetzt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsaufwendungen für die Einwerbung des Kommanditkapitals (TEUR 4.129), Aufwendungen für die Fondsstrukturierung (TEUR 858) sowie Verwaltungsvergütung an die KVG (TEUR 651).

Die Zeitwertänderung resultiert aus der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH auf Basis der KVG-Bewertungsrichtlinie bzw. der Verkehrswerte des Immobilienvermögens, das in der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG bilanziert ist.

### 3.4 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft stattet die Objektgesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital aus. Die Objektgesellschaft tätigt sodann die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich hat die Objektgesellschaft auf Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte der Übergang von BNL für 19 Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 30 f. dargestellt.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 117. Die Verringerung des Liquiditätsbestands entstand im Wesentlichen aus der Weiterreichung von Liquidität an die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG für oben beschriebene Immobilienkäufe. Die Liquidität des AIF ist gesichert, da jederzeit auf die Liquidität der Objektgesellschaft zurückgegriffen werden kann.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2017 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2016 gegenübergestellt:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>		
Beteiligungen	68.383.478,71	22.051.807,31
Barmittel und Barmitteläquivalente	117.391,99	18.718.166,18
Forderungen	17.255,00	798.005,00
Sonstige Vermögensgegenstände	41.242,16	53.042,32
	68.559.367,86	41.621.020,81
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	154.830,00	340.955,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.407.721,28	1.308.175,00
Sonstige Verbindlichkeiten	20.026,64	80.735,00

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Eigenkapital	65.976.789,94	39.891.155,81
	68.559.367,86	41.621.020,81

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus den höheren Beteiligungsbuchwerten auf Ebene des AIF, welche aus der Einwerbung von Kommanditkapital und der Weiterreichung dieser Mittel an die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG resultieren. Die Mittel wurden auf Ebene der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG auf den Kapitalkonten I und II zur Erbringung des Eigenkapitalanteils von mindestens 40% (§ 263 KAGB) eingestellt.

### 3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren worüber der AIF gesteuert wird, ist die Liquidität, um die geplanten Immobilienerwerbe in der Objektgesellschaft durchzuführen. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 117 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2017 seine Investitionstätigkeiten über die Objektgesellschaft fortgeführt. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Der laufende Cash Flow aus der Vermietungstätigkeit der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Zins und Tilgungsleistung gegenüber dem Kreditinstitut sowie die geplanten Ausschüttungen gegenüber den Anlegern zu leisten.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TEUR 86.702 (Vorjahr: TEUR 48.128).

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Objektgesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenden Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

### 4. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden vier weitere Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von rund TEUR 16.694 angekauft.

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2017 in Höhe von TEUR 2.607 wurde planmäßig im Januar 2018 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

### 5. Risikobericht

#### Risikomanagementsystem

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

#### Risikoarten

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

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

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

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

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der

allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind Marktpreisrisiken i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die DerivateV findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fonds-spezifisch.

Die operationellen Risiken sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management 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 Risk Management 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 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 Risiko „Portfolio-Zusammensetzung“ (Blind Pool Risiken) ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Mit einem Emissionskapital von rund 83,9 Mio. € wurde das geplante Platzierungsvolumen übertroffen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 26 Liegenschaften in den Fondsbestand übergegangen. Für alle weiteren geplanten Ankäufe sind zum Stichtag bereits Kaufverträge geschlossen. 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, welches darin besteht, dass einige Einzelhandelsobjekte verzögert, zu höheren Kosten oder gar nicht fertig gestellt werden könnten, sind weitestgehend ausgeschlossen.

Das Risiko „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Es findet eine Beobachtung der Immobilienmärkte und der Immobilienpreise anhand der Verkehrswertgutachten und der Tilgungspläne statt (Kennzahl Loan to Value). Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko). 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 Risiko „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der Großteiligkeit der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hier erfolgen eine Aufstellung der Top-Mieter anhand der Jahresnettokaltmiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin ist der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

Bei der Durchführung der Ankaufsprüfung (Due Diligence) besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investitionen betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden. Dies gilt auch in Bezug auf in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige.

Das Risiko „Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose“ wurde als in der Berichtsperiode als nicht wesentlich eingestuft, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Immobilien veräußert werden soll.

Zum Berichtsstichtag war der Fonds bereits geschlossen. Mit einem Emissionskapital von rund 83,9 Mio. € wurde das geplante

Platzierungsvolumen übertroffen. Ein Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko besteht somit nicht mehr.

Die Risiken „Geringeres Emissionskapital“ und „Größeres Emissionskapital“ wurden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Zudem kann die Komplementärin das maximale Emissionskapital erhöhen. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinste Liquiditätsrücklage eingestellt werden. Aufgrund der großen Einwerbungserfolge wurde dies realisiert. Der Fonds wurde mit einem Emissionsvolumen von 83,9 Mio € geschlossen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 26 Liegenschaften in den Fondsbestand übergegangen. Für alle weiteren geplanten Ankäufe sind bereits Kaufverträge geschlossen. Zudem wurden zunächst die Immobilien aus Eigenkapitalmitteln finanziert. Weitere Immobilienankäufe werden sodann aus der Aufnahme von Fremdkapital geleistet. Das Risiko wird aufgrund der fortgeschrittenen Investitionsphase als gering eingestuft.

### 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 21. September 2015 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgezeigten Regelungen.

### Eschborn, den 12. Juni 2018

#### Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch Habona Management 05 GmbH

*gez. Roland Reimuth*

*gez. Johannes Palla*

Bilanz zum 31.12.2017

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

### A. Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	68.383.478,71	22.051.807,31
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	117.391,99	18.718.166,18
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.255,00	17.255,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	780.750,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	41.242,16	53.042,32
Summe Aktiva	68.559.367,86	41.621.020,81

### B. Passiva

1. Rückstellungen	154.830,00	340.955,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.407.721,28	1.308.175,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Anderen	20.026,64	80.735,00
3. Eigenkapital <sup>1</sup>		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	71.696,17
Kapitalkonto Kommanditisten	4.195.600,00	2.433.500,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	82.530.920,00	45.694.857,50
c) Gewinnvertrag / Verlustvortrag <sup>2</sup>		
Gewinn- und Verlustkonto Kommanditisten	-14.793.621,00	-6.113.360,94
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-5.956.109,06	-2.195.536,92
4. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Summe Passiva	68.559.367,86	41.621.020,81

<sup>1</sup> Das vollständig verwendete Jahresergebnis wird entsprechend § 21 Abs. 5 KARBV in den Posten Bilanzgewinn einbezogen und in der Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung gesondert angegeben.

<sup>2</sup> Die Bilanzposition beinhaltet das Gewinn- und Verlustkonto sowie die Entnahmekonten gemäß Gesellschaftsvertrag.

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

	2017 EUR	2016 EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	447.881,98	-36.416,34
darunter negative Zinserträge: -49.718,97 (Vorjahr: -36.701,00)		
b) sonstige betriebliche Erträge	59.732,51	15.682,47
Summe der Erträge	507.614,49	-20.733,87
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-651.289,39	-313.245,50
b) Verwahrstellenvergütung	-15.021,29	-15.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-29.329,20	-19.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	-5.279.568,43	-5.466.283,39
Summe der Aufwendungen	-5.975.208,31	-5.813.528,89
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.467.593,82	-5.834.262,76
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.467.593,82	-5.834.262,76
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.760.572,14	-2.164.733,95
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.760.572,14	-2.164.733,95
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.228.165,96	-7.998.996,71

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

## 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 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, als geschlossener Investmentfonds nach KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. §§ 264a) und c) HGB.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Bilanzierungsgrundsätze**

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

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

**Bewertungsgrundsätze**

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 Abs. 1 Nr. 3 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. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Gutachter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) ist die Differenz des bewerteten Investmentanlagevermögens und Schulden.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Veräußerungsergebnisse erzielt und der ordentliche Nettoertrag ist identisch mit dem realisierten Ergebnis.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 26.086 auf TEUR 65.977 (Vorjahr: TEUR 39.891). Dies resultiert hauptsächlich aus der Einzahlung von Kommanditeinlagen.

#### Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 68.383, Vorjahr: TEUR 22.052) handelt es sich um die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 64.996, Vorjahr: TEUR 21.010) sowie die Habona Beteiligungs 05 GmbH (TEUR 3.387, Vorjahr: TEUR 1.042).

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV bzw. § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

#### Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital <sup>*)</sup>	erworben
		%	EUR	am:
Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG	Eschborn	94,90%	74.564.541,38	8.10.2015
Habona Beteiligungs 05 GmbH	Frankfurt am Main	94,90%	3.872.340,15	7.09.2015

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

Wesentlich für die Geschäftsentwicklung des AIF ist die Beurteilung der Lage der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, die den Erwerb der Fondsimmobilien tätigt.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter Barmittel und Barmitteläquivalente mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 117, Vorjahr: TEUR 18.718). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Unter Forderungen an Beteiligungsgesellschaften (TEUR 17, Vorjahr: TEUR 17) werden Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

Die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 781) sind Forderungen gegen Kommanditisten aus fälligen Kapitaleinzahlungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 41, Vorjahr: TEUR 53) beinhalten Forderungen gegen die Finanzverwaltung.

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

#### Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 155; Vorjahr: TEUR 341) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen (TEUR 101; Vorjahr: TEUR 0), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 19) sowie Gewerbesteuerückstellungen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 4). Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.408; Vorjahr: TEUR 1.308) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren mit TEUR 2.408 aus Verbindlichkeiten gegenüber der Habona Beteiligungs 05 GmbH aus einer Kapitalerhöhung.

Das Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 71.933; Vorjahr: TEUR 42.015) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR 5.956; Vorjahr: TEUR 2.196) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 05 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 105 von der Gesellschaft erhalten.

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.

#### Entwicklung des Fondsvermögens vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	31.12.2017
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	71.696,17
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-196.478,08
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten*)	124.781,91
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	39.819.459,64
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-3.212.666,24
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	38.598.162,50
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-5.467.593,82
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.760.572,14
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	65.976.789,94
C. Summe Eigenkapital	65.976.789,94

\*) Einlagen aus Vergütungen.

#### Verwendungsrechnung zum 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.467.593,82	-5.834.262,76
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	5.467.593,82	5.834.262,76
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust.	0,00	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

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

	Anfangsbestand	Einlagen	Entnahmen	Vorabvergütungen und Zuweisungen	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil	Endbestand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto	71.696,17	124.781,91	-196.478,08	-	-	0,00
Kontokorrentkonto						
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I	2.433.500,00	1.762.100,00	-	-	-	4.195.600,00
Einlagenkonto						
Kapitalkonto II	45.694.857,50	36.836.062,50	-	-	-	82.530.920,00
Rücklagenkonto						
Kapitalkonto III	-6.113.333,20	-	-	-	-5.467.593,82	-11.580.927,02
Gewinn- und Verlustkonto						
Kapitalkonto IV	-27,74	-	-3.212.666,24	-	-	-3.212.693,98
Entnahmekonto						
Summe	42.086.692,73	38.722.944,41	-3.409.144,32	0,00	-5.467.593,82	71.932.899,00
Kapitalkonten						

#### 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 IV (Entnahmekonto).

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten werden ein Einlagenkonto, ein Rücklagenkonto, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Entnahmekonto geführt:

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 4.196).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 79.716) sowie das Agio (TEUR 2.815) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde eine Verlustlastschrift (TEUR -5.468) gebucht. Eine Nachschusspflicht entsteht hierdurch nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 3.213).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 05 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 Kommanditeinlagen 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

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 448; Vorjahr: TEUR -36) sind Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 498; Vorjahr: TEUR 0) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben (TEUR -50; Vorjahr: TEUR -37) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 60; Vorjahr: TEUR 16) sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 45; Vorjahr: TEUR 1), Erträge Management Fee (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) und Erträge aus der Haftungsvergütung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

##### Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 651, Vorjahr: TEUR 313) betrifft die Vergütung der KVG (TEUR 651, Vorjahr: TEUR 313).

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 15) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 29, Vorjahr: TEUR 19).

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 5.280, Vorjahr: TEUR 5.466) setzten sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Sonstige Aufwendungen		
Aufwand Vertrieb	4.129	4.317
Aufwand Fondsstrukturierung	858	965
Treuhandvergütung	115	85
Haftungsvergütung	105	60
Rechts- und Beratungskosten	38	20
Buchführungskosten	4	4
Fremdarbeiten	3	2
Übrige	28	13
Summe	5.280	5.466

Die Zeitwertänderung (TEUR -3.761, Vorjahr TEUR -2.165) resultiert aus einem nicht realisierten Verlust der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH. Der nicht realisierte Verlust im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Differenz zwischen den historischen Anschaffungskosten von 26 Objekten (TEUR 100.568) abzüglich Abschreibungen (TEUR 1.819) einerseits und dem angesetzten Verkehrswert (TEUR 93.241), dem Jahresüberschuss sowie den Entnahmen bei der Objektgesellschaft (TEUR 1.730) und dem Jahresüberschuss der Beteiligungsgesellschaft (TEUR 17) andererseits.

#### V. Sonstige Angaben

##### Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen



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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Komplementärstellung bei der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG, Eschborn.

#### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

#### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Habona Management 05 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin waren bestellt:

Johannes Palla, Kaufmann

Roland Reimuth, Kaufmann

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

Die Gesellschaft ist registriert beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 48595.

#### Sonstige Angaben gem. § 101 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	786,26
Umlaufende Anteile (Stück)	83.912 <sup>*)</sup>

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

#### Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	
	Deutschland					
	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG		Sitz: Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn			
	Gesellschaftskapital: EUR 68.606.848,56					
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	G	H	15.06.2016	2016	3.379
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	G	H	04.08.2016	1995/2012	4.019
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	G	H	13.10.2016	2004/2016	6.895
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	G	H	09.12.2016	2016	6.168
5.	96479 Weidach- Weitrandsdorf Coburger Str. 133-135	G	H	16.12.2016	2016	14.294
6.	44628 Herne Gneisenaustr. 2	G	H	01.12.2016	2014	6.215
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	G	H	23.12.2016	1985/2012	3.595
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	G	H	28.01.2017	2015	5.558
9.	45239 Essen Haidhauser Str. 94	G	H	28.01.2017	1989/ 2009	4.401
10.	34549 Edertal Am Komhaus 2	G	H	11.02.2017	1998	6.708
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	G	H	30.03.2017	2016	7.830
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	G	H	01.04.2017	2017	5.557

Lfd. Nr.		Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	G	H	14.04.2017	2006/2015	7.310
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	G	H	20.04.2017	2015	7.840
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	G	H	20.04.2017	1995/2016	8.957
16.	29323 Wetze Stehförder Straße 24	G	H	28.04.2017	2016	11.066
18.	31789 Hameln Hidesheiner Str. 5-9	G	H	05.05.2017	2016	7.098
17.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 51	G	H	19.05.2017	2012/2013	11.624
20.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	G	H	16.11.2017	2017	11.746
21.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	G	H	22.11.2017	2001/2017	5.419
19.	96342 Stockheim Indstriestraße 14	G	H	23.11.2017	2013	11.633
22.	99974 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	G	H	13.12.2017	2017	5.727
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	G	H	13.12.2017	2017	4.903
24.	32457 Porte Westfalica Meißener Str. 2d	G	H	13.12.2017	2017	4.714
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	G	H	21.12.2017	2017	5.639
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	G	H	21.12.2017	2017	6.884

Lfd. Nr.		Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
	Deutschland			
	Name, Rechtsform: Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG Gesellschaftskapital: EUR 68.606.848,56			erworben am: 08.10.2015 Beteiligungsquote: 94,90 %
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	1.110	0	-
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	1.559	0	-
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	2.233	0	-
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	1.431	0	-
5.	96479 Weidach-Weitrandorf Coburger Str. 133-135	3.145	0	-
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	2.668	0	-
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	1.788	0	-
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	1.442	0	-
9.	45239 Essen Haidhauser Str. 94	1.365	0	-
10.	34549 Edertal Am Komhaus 2	1.177	0	-
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	1.484	0	-
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	1.534	0	-
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	1.738	0	-

Lfd. Nr.		Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale
		Gewerbe (m <sup>2</sup> )	Wohnen (m <sup>2</sup> )	
14.	21640 Horneburg Am Poggenpohl 2	1.920	0	-
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	1.968	0	-
16.	29323 Wetze Stehförder Straße 24	2.130	0	-
18.	31789 Hameln Hidesheiner Str. 5-9	1.917	0	-
17.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 51	3.634	0	-
20.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	2.167	0	-
21.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	1.483	0	-
19.	96342 Stockheim Indstriestraße 14	2.688	0	-
22.	99974 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	1.564	0	-
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	1.157	0	-
24.	32457 Porte Westfalica Meißener Str. 2d	1.078	0	-
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	2.021	0	-
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	2.210	0	-

\* Art des Grundstücks: G = Geschäftsgrundstück

\*\* Art der Nutzung: H = Handel

#### Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote auf Ertragsbasis zum Stichtag (%)	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
	Deutschland			
	Name der Immobilien- Gesellschaft	Beteiligungsquote: 94,90 %		
	Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG			
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	0,0	13	2.300
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	0,0	10	2.630
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	0,0	11	4.000
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	0,0	14	2.920
5.	96479 Weidach- Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	0,0	14	5.570
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	0,0	12	5.960
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	0,0	8	2.270
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	0,0	13	2.800
9.	45239 Essen Haidhauser Str. 94	0,0	14	3.250

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Leerstandsquote auf Ertragsbasis zum Stichtag (%)	Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TEUR)
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	0,0	11	1.640
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	0,0	13	2.646
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	0,0	14	2.958
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	0,0	11	3.080
14.	21640 Horneburg Am Roggenpohl 2	0,0	15	4.830
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	0,0	11	4.051
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	0,0	14	4.900
18.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	0,0	14	3.895
17.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 51	0,0	9	7.100
20.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	0,0	13	4 A10
21.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	0,0	14	2.650
19.	96342 Stockheim Industriestraße 14	0,0	11	2.900
22.	99974 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	0,0	15	3.046
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	0,0	15	2.075
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	0,0	15	2.120
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	0,0	13	4.640
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	0,0	13	4.600

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsniete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
	Deutschland			
	Name der Immobilien-Gesellschaft Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG			
1.	46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59	156	39	49
2.	52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53	192	35	55
3.	97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57	280	39	63
4.	96110 Scheßlitz Oberend 34	195	39	63
5.	96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135	378	39	65
6.	44628 Herne Gneisenastr. 2	390	37	49
7.	46045 Oberhausen Danziger Str. 132	193	29	38
8.	58332 Schwelm Bahnhofstr. 81	192	38	0
9.	45239 Essen Haidhauser Str. 94	222	31	0
10.	34549 Edertal Am Kornhaus 2	124	34	61
11.	31079 Sibbesse Hauptstraße 16	187	39	0

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Bewertungsniete zum Stichtag (TEUR)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
12.	95349 Thurnau Berndorfer Straße 2	206	40	65
13.	06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15	211	34	0
14.	21640 Horneburg Am Roggenpohl 2	306	38	61
15.	24376 Kappeln Mehlbydiek 4	280	34	64
16.	29323 Wietze Steinförder Straße 24	307	39	61
18.	31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9	271	39	67
17.	24598 Boostedt Neumünsterstraße 51	453	35	57
20.	97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37	277	40	0
21.	06366 Köthen Leopoldstraße 64-67	192	35	0
19.	96342 Stockheim Industriestraße 14	221	36	0
22.	99974 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46	218	40	0
23.	31036 Eime Im Lehder Feld 1	143	40	0
24.	32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2d	138	40	0
25.	47199 Duisburg Schulstraße 4	293	40	0
26.	58644 Iserlohn Igelstraße 3-5	288	40	0

Es wurde auf eine Darstellung der gewichteten Restlaufzeit verzichtet.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*)
2015	EUR 1.546.874,89	EUR 796,54
2016	EUR 39.891.155,81	EUR 857,55
2017	EUR 65.976.789,94	EUR 786,26

\*) Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2017 EUR 65.976.789,94.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebetrachtung dar. Die Verringerung des Anteilswertes gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verlust aus Geschäftsergebnissen der Beteiligungen und deren Neubewertung.

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

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR 59.603.009,25
= Gesamtkostenquote*)	10,03%
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 651.289,39
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR 0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG**)	EUR 15.021,29

\*) 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 bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 2.815.

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 12. Juni 2018**

#### **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG vertreten durch Habona Management 05 GmbH**

**gez. Roland Reimuth**

**gez. Johannes Palla**

Wiedergabe des Vermerks

An die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 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 und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 2017 bis 31. Dezember 2017 in allen wesentlichen Belangen 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, entspricht in allen wesentlichen Belangen den

gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

**Hamburg, den 13. Juni 2018**

**PricewaterhouseCoopersGmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

***Lothar Schreiber, Wirtschaftsprüfer***

***ppa. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer***

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des 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 12. Juni 2018**

***gez. Roland Reimuth***

***gez. Johannes Palla***

**Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien**

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-Gesellschaft mit  
beschränkter Haftung  
Postfach 60 09 45  
22209 Hamburg  
Hausanschrift:  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

**Kunden-Servicecenter:**

Telefon: +49 40 3 00 57 - 62 96  
Telefax: +49 40 3 00 57 - 60 70  
Internet: [www.hansainvest.com](http://www.hansainvest.com)  
E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)

**Gezeichnetes Kapital:**

TEUR 10.500

**Eigenmittel:**

TEUR 14.154  
(Stand: 31.12.2017)

**Gesellschafter:**

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,  
Dortmund

IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für  
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

**Geschäftsführung:**

Nicholas Brinckmann

Marc Drießen  
(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats  
des HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz  
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der  
HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der  
Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset  
Management GmbH)

**Verwahrstelle:**

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG,  
Frankfurt am Main  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
TEUR 16.000  
Haftendes Eigenkapital:  
TEUR 160.252  
(Stand: 31.12.2017)

**Aufsichtsrat:**

Martin Berger (Vorsitzender),  
stv. Mitglied der Vorstände der SIGNAL IDUNA  
Gruppe, Hamburg  
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bierth (stellvertretender Vorsitzender)  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,  
Hamburg  
(zugleich stellvertretender Vorsitzender des  
Aufsichtsrats der Donner & Reuschel AG, Hamburg)

Thomas Gollub,  
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG,  
Hamburg  
(zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats  
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 STUETZER Real  
Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Udo Bandow (Ehrenmitglied)

**Wirtschaftsprüfer:**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

**Externe Bewerter:**



Prof. Dr. Andreas Link, Köln,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Dipl.-Ing. Karsten Hering, München,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Jones Lang LaSalle GmbH,  
Carsten Meinhardt, Frankfurt am Main,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Jones Lang LaSalle GmbH,  
Bernhard Grabowski, Frankfurt am Main,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Jones Lang LaSalle GmbH,  
Stefan Döring, Frankfurt am Main,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

Immobiliensachverständigenbüro Schmidt +  
Partner, Dortmund, Dipl.-Kfm. Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Alexander Rätz-Weber,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

---