



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

Eschborn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht

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

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

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

Wiedergabe des Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 |
| Mrd. | Milliarden |
| 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018

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 Johannes Palla und Guido Küther. Weiterer Gesellschafter ist Roland Reimuth, der per 1. Juli 2017 aus der Geschäftsführung ausgeschieden ist. Hans-Christian Schmidt wurde per 28. September 2018 zum Geschäftsführer bestellt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG
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 m² 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 Vorsitz 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 2018 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB

| | | |
|--|-----|---------------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer): | EUR | 11.170.475,32 |
| davon fix: | EUR | 9.089.192,50 |
| davon variabel: | EUR | 2.081.282,82 |
| Zahl der Mitarbeiter der KVG: | | 158 |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte): | EUR | 910.000,16 |
| Höhe des gezahlten Carried Interest: | EUR | 0,00 |

Übersicht über das Portfolio des AIF am Ende des Geschäftsjahres

| Gesellschaft | Sitz | Anteil % | Wertansatz 31.12.2018 | Wertansatz 31.12.2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | EUR | EUR |
| Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | Eschborn | 94,9% | 62.426.303,31 | 64.996.974,28 |
| Habona Beteiligungs 05 GmbH | Frankfurt am Main | 94,9% | 3.534.174,84 | 3.386.504,43 |
| | | | 65.960.478,15 | 68.383.478,71 |

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

Zum Bilanzstichtag beträgt das Kommanditkapital des AIF unverändert EUR 86,7 Mio., da die Einwerbephase für das Kommanditkapital bereits zum 31. Mai 2017 beendet wurde. Durch die Aufnahme von Fremdkapital und der Weiterleitung des eingeworbenen Kommanditkapitals an die Objektgesellschaft hat sich das dort nach handelsrechtlichen Grundsätzen ausgewiesene Immobilienvermögen zu Anschaffungskosten in Höhe von EUR 114,2 Mio. auf EUR 162,5 Mio. erhöht. Bezüglich der Höhe der Verkehrswerte der einzelnen Objekte verweisen wir auf unsere Ausführungen im Immobilienverzeichnis dieses Berichtes.

Die Objektgesellschaft hat die Mittel im Wesentlichen zur Zahlung der Kaufpreise für 9 Einzelhandelsobjekte verwendet. Neben dem Einsatz des Eigenkapitals wurden zur Finanzierung der Objekteinkäufe von der Objektgesellschaft im Geschäftsjahr auch Darlehen in Höhe von EUR 44,4 Mio. aufgenommen, sodass nach Tilgung von EUR 1,3 Mio. die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 75,5 Mio. gestiegen sind. Die Mieterträge und Betriebskostenerlöse der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 7.937 übersteigen die Aufwendungen für Zinsen aus Kreditaufnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insgesamt hat sich für 2018 im Vergleich zum Vorjahr der Ansatz der Beteiligungen an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH um TEUR 2.423 verringert. Die im Geschäftsjahr 2018 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 Hauptlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von der Beteiligung gehaltenen Immobilien. 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.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

Die HANSAINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

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

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

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

Hauk & Authäuser 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 |
| Vertragschluss | 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 |
| Vertragschluss | 12. Oktober 2015 |
| Laufzeit/Kündigung | Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Des- investitionsphase) 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 Umweltgesichts- punkten; 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 Gewähr- leistungsansprüchen 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 Mieteinnahmen der Objektgesellschaft. |

Vertrag über Vertriebskoordination

| | |
|----------------|----------------------------|
| Dienstleister | Habona Invest Service GmbH |
| Vertragschluss | 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 4 im Lagebericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht
3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Gesamtjahr 2018 wurden deutsche Einzelhandelsimmobilien für rund 9,8 Mrd. € gehandelt. Die 10-Mrd.-€-Marke, die in den vergangenen 10 Jahren nur 2015 und 2017 übertroffen wurde, wurde knapp verfehlt. Angesichts des außergewöhnlichen Höhenfluges am deutschen Investmentmarkt über alle Immobilienklassen hinweg ist allerdings der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr von 18 % auffällig. Der Marktanteil fiel auf nur 16 % zurück. Dabei handelt es sich im langjährigen Vergleich um einen der niedrigsten Werte überhaupt, der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei 28 %. Nichtsdestotrotz liegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich aller Assetklassen noch auf Rang 2.

Negative Folgen von Digitalisierung und wachsendem Online-Handel treten im Retailbereich wie in keiner zweiten Assetklasse so deutlich zu Tage. Das sich stark wandelnde Konsumverhalten wird für Händler, Eigentümer und Immobilieninvestoren tiefgreifende Veränderungen zur Folge haben. Bestimmte, vom Strukturwandel stärker betroffene Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen werden zunehmend gemieden. Dazu zählen insbesondere gering frequentierte Einkaufszentren mit stark online-affinem Branchenmix (Mode, Medien, Elektronik) oder solche in weniger attraktiven Mittelstädten bzw. Nebenlagen von A-Städten. Das gleiche gilt für innerstädtische Geschäftshäuser. Außersterken Zuspruch erhalten hingegen Einzelhandelsobjekte, wenn sie über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen. Das trifft insbesondere auf einzelne Fachmärkte, Fachzentren oder Hybridzentren zu. Dementsprechend dominiert dieser Betriebstyp, zu dem auch Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser zählen, die Zahl der Transaktionen, gefolgt von Highstreet-Immobilien und Geschäftshäusern mit 31 %.

Wie schon im Vorjahr war der Portfolioanteil mit 55 % bzw. 5,5 Mrd. € höher als der Anteil von Einzelkäufen. Diese schlugen mit 4,4 Mrd. € bzw. 45 % zu Buche. Räumlich lag der Schwerpunkt erneut außerhalb der sieben großen Investmentzentren des Landes. Außerhalb der TOP 7 wurden zwei Drittel des Kaufvolumens registriert. Der Anteil internationaler Käufer ist binnen Jahresfrist um 7 Prozentpunkte auf 44 % gestiegen und damit insgesamt etwas höher als der Assetklassen-übergreifende Anteil von 40 %. Österreich als Herkunftsland von Signa führt die Länderliste mit einem Volumenanteil von 22 % an. Mit großem Abstand folgen die USA (über 6 %) und Großbritannien (knapp 5 %). Bei den Käufergruppen haben aufgrund des markprägenden Kaufhof-Deals Immobilien AGs mit 2,8 Mrd. € bzw. 28 % Marktanteil die offenen Immobilienfonds (2,0 Mrd. € bzw. 21 %) als stärkste Investorenbranche abgelöst. Asset Manager stehen auf Rang 3 (1,7 Mrd. € bzw. 18 %). Auf der Verkäufersseite haben sich Opportunity Fonds, wie das Joint Venture, das hinter dem Kaufhof-Deal steht, mit 20 % vor die offenen Immobilienfonds mit 18 % geschoben.

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf überwiegend stabilisiert. Anders als am Büro- oder Logistikmarkt sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten weitestgehend ausgeschöpft. Das gilt vor allem für Objekte in 1a-Geschäftslagen und für Shoppingcenter. Stagnierende Flächenproduktivitäten, der zunehmende Anteil des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch die Ausbreitung von frequenzfördernden Gastronomiekonzepten führen teilweise zu Mietreduktionen.

Angesichts der tiefen Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft wird sich die selektive Ausrichtung von Investoren beim Kauf von Retailimmobilien auch 2019 fortsetzen. Viele, in diesem Zyklus eher risikoscheu agierende Investoren dürften überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten, bis sie Produkten außerhalb des Core-Segementes wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Aufgrund dieser Entwicklung ist bei Einkaufszentren im Jahresverlauf 2019 ein Anstieg bei den Renditen zu erwarten. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Aufgrund der geringeren Objektvolumina ist trotz hoher Zahl der Abschlüsse davon auszugehen, dass auch dieses Jahr die 10-Mrd.-€- Marke schwer zu knacken sein wird, zumal das entsprechende Produkt knapper wird.¹

¹ Vgl.: Colliers International: Deutschland Marktbericht Einzelhandel, 2018/2019, URL: https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/01/2019_Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel_Investment.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 2018 ein Ergebnis von TEUR 937 (Vorjahr: TEUR -5.468) realisiert. Dieses ergibt sich maßgeblich aus Erträgen aus Beteiligungen (TEUR 1.639; Vorjahr: TEUR 498) sowie Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 384; Vorjahr: TEUR 651) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 257; Vorjahr: TEUR 5.280). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 1.666 (Vorjahr: TEUR -3.761). Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 2.602 (Vorjahr: TEUR -9.228).

Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2018 wurden planmäßig geleistet. Insgesamt wurden in 2018 Mittel in Höhe von TEUR 5.229 an die Anleger ausgezahlt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 neun 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.

| Aktiva | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------|------------|------------|
| | EUR | EUR |



| Aktiva | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| Sachanlagen | 138.944.622,86 | 102.300.454,01 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 234.233,48 | 215.258,09 |
| Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Kommanditist | 2.653.861,56 | 2.646.875,26 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.598,32 | 40.449,10 |
| Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 4.927.628,38 | 2.800.113,83 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 117.447,00 | 0,00 |
| | 146.879.391,60 | 108.003.150,29 |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | 70.559.314,43 | 74.564.541,38 |
| Rückstellungen | 502.607,00 | 242.970,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 75.469.789,68 | 32.390.963,24 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 14.052,76 | 710.017,72 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 20.284,50 | 20.284,50 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 313.343,23 | 74.373,45 |
| | 146.879.391,60 | 108.003.150,29 |

Die Erhöhung der Sachanlagen betrifft im Wesentlichen Anschaffungskosten für 9 Einzelhandelsobjekte in Höhe von TEUR 39.958, für die der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2018 erfolgt ist. Auf den gesamten Immobilienbestand erfolgten in 2018 planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeteil in Höhe von TEUR 3.314.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Abrechnung von Nebenkosten der Mieter.

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

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

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | 7.937.128,12 | 4.118.783,28 |
| sonstige betriebliche Erträge | 0,00 | 90,00 |
| Abschreibungen | -3.314.077,83 | -1.690.463,33 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.401.856,32 | -1.491.835,95 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.120.621,23 | -253.481,29 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -206.537,00 | -63.000,00 |
| Sonstige Steuern | -167.248,99 | -82.177,60 |
| Jahresüberschuss/(-) Jahresfehlbetrag | 1.726.786,75 | 537.915,11 |

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|-------------|
| | EUR | EUR |
| Einstellung in (-)/Entnahmen aus Gesellschafterkonten | -1.726.786,75 | -537.915,11 |
| Bilanzgewinn | 0,00 | 0,00 |

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 7.937 (Vorjahr: TEUR 4.119). 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 1.402 betreffen im Wesentlichen Bewirtschaftungskosten (TEUR 439), Verwaltungskosten (TEUR 390), Due Diligence Kosten (TEUR 156) sowie Kosten für Grundschuldeintragungen (TEUR 122).

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.727, 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:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Erträge | 1.652.684,18 | 507.614,49 |
| Aufwendungen | -715.971,76 | -5.975.208,31 |
| Ordentlicher Nettoertrag | 936.712,42 | -5.467.593,82 |
| Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 936.712,42 | -5.467.593,82 |
| Zeitwertänderungen (Aufwendungen aus der Erst- und Neubewertung der Immobilien) | 1.665.635,81 | -3.760.572,14 |
| Ergebnis des Geschäftsjahres | 2.602.348,23 | -9.228.165,96 |

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 1.639) sowie Haftungsvergütungen (TEUR 12) und Management Fees (TEUR 3).

Die Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung der KVG (TEUR 384) sowie sonstigen Aufwendungen (TEUR 257).

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 zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60% des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF vorgesehen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen abschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte der Übergang von BNL für 9 Einzelhandelsobjekte in der Objektgesellschaft. Alle Einzelhandelsobjekte sind im Immobilienverzeichnis auf Seite 30 f. dargestellt.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 37. 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 2018 dem Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2017 gegenübergestellt:

| Aktiva | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Beteiligungen | 65.960.478,15 | 68.383.478,71 |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | 36.980,63 | 117.391,99 |
| Forderungen | 17.255,00 | 17.255,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 51.600,00 | 41.242,16 |
| | 66.066.313,78 | 68.559.367,86 |
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 159.139,00 | 154.830,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.414.364,28 | 2.407.721,28 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 142.324,03 | 20.026,64 |
| Eigenkapital | 63.350.486,47 | 65.976.789,94 |
| | 66.066.313,78 | 68.559.367,86 |

Die Veränderungen in den Aktiva der Bilanz betreffen im Wesentlichen die Zeitwertänderungen der Beteiligungen. Das Eigenkapital verringerte sich um TEUR 2.626, da die Entnahmen (TEUR 5.229) größer als das Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 2.602) waren.

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 37 bei einer maximal zulässigen Leveragequote von 60%. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2018 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 86.702).

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. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Risikoarten



Unter Adressausfall- oder Kreditrisiken werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondspezifisch 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, Moody's und Fitch lizenziert.

Unter Gegenparti- 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. Gegenparteiensrisiken 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 fondspezifisch 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 fondspezifisch.

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 unverehrschbare 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 Verwahstelenverträge sicher, dass keine wesentlichen Verwahrisiken die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahstelle 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.

Der Kauf einer vertraglich erworbenen Immobilie wurde rückabgewickelt, da der Verkäufer nicht glaubhaft machen konnte, in Kürze eine Baugenehmigung zu erhalten. Der Fonds wird Anfang 2019 von seinem vertraglichem Rücktrittsrecht Gebrauch machen.

Die „Vertragserfüllungsrisiken“ sind durch ein vertragliches Rücktrittsrecht in Kombination mit festen Schadensersatzzahlungen und durch Übernahme der Notargebühren zu Gunsten des Fonds begrenzt.

Das Risiko der „Portfolio-Zusammensetzung“ ist daher ebenfalls unwesentlich, da die Portfolio-Zusammensetzung bekannt ist. Zum Berichtszeitpunkt war der Fonds bereits geschlossen. Mit einem Emissionskapital von rund 83,9 Mio. € wurde das geplante Platzierungsvolumen übertroffen. Zum Berichtszeitpunkt sind 35 Liegenschaften im Wert von 134,6 Mio. € in den Fondsbestand übergegangen. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokalmmiete pro Mieter, Branchenanteil, Anteil der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

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

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, Jahresnettokaltemiete 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 Jahresnettokaltemiete und die Überwachung dieser mittels eines Soll-/Ist-Vergleichs über die Gesamtmieteinnahmen in der Liquiditätsplanung. Weiterhin ist der Bonitätsindex der Mieter ein zusätzlicher Indikator.

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. Die vorgenannten Risiken sind ebenfalls nicht schlagend geworden.

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.

Das Risiko „Größeres Emissionskapital“ wird nur noch als gering eingestuft. Der Fonds wurde mit einem Emissionsvolumen von 83,9 Mio. € geschlossen. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 35 Liegenschaften in den Fondsbestand im Wert von 134,6 Mio. € übergegangen.

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“ aufgeführten Regelungen.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

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

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

Eschborn, den 12. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 05 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

Bilanz zum 31.12.2018

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

A. Aktiva

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| I. Investmentanlagevermögen | | |
| 1. Beteiligungen | 65.960.478,15 | 68.383.478,71 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | 36.980,63 | 117.391,99 |



| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| 3. Forderungen | | |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | 17.255,00 | 17.255,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 51.600,00 | 41.242,16 |
| Summe Aktiva | 66.066.313,78 | 68.559.367,86 |
| B. Passiva | | |
| 1. Rückstellungen | 159.139,00 | 154.830,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.414.364,28 | 2.407.721,28 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 124.781,91 | 0,00 |
| b) Andere | 17.542,12 | 20.026,64 |
| 3. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile | | |
| Kapitalkonto Komplementär | 0,00 | 0,00 |
| Kapitalkonto Kommanditisten | 4.195.600,00 | 4.195.600,00 |
| b) Rücklagen | | |
| Rücklagenkonto Kommanditisten | 63.445.359,72 | 67.737.299,00 |
| c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | -4.290.473,25 | -5.956.109,06 |
| Summe Passiva | 66.066.313,78 | 68.559.367,86 |

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|------------|
| | EUR | EUR |
| I. Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 1.638.184,18 | 447.881,98 |
| davon: negative Zinserträge: -536,45 (Vorjahr: -49.718,97) | | |

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| b) sonstige betriebliche Erträge | 14.500,00 | 59.732,51 |
| Summe der Erträge | 1.652.684,18 | 507.614,49 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Verwaltungsvergütung | -384.045,63 | d 51.289,39 |
| b) Verwahrrstellenvergütung | -38.377,13 | -15.021,29 |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -36.680,65 | -29.329,20 |
| d) Sonstige Aufwendungen | -256.868,35 | -5.279.568,43 |
| Summe der Aufwendungen | -715.971,76 | -5.975.208,31 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | 936.712,42 | -5.467.593,82 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 936.712,42 | -5.467.593,82 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 1.665.635,81 | 0,00 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | 0,00 | -3.760.572,14 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 1.665.635,81 | -3.760.572,14 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | 2.602.348,23 | -9.228.165,96 |

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

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 Personhandelsgesellschaften gem. §§ 264a) und c) HGB. Ergänzend gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts der KARBV zur Bewertung. Die Gesellschaft macht von den Erleichterungsvorschriften gem. § 288 HGB Gebrauch.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

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 Beteiligungen im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Gutachter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie 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 Bilanz als nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die jährliche Veränderung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 2.627 auf TEUR 63.350 (Vorjahr: TEUR 65.977). Dies resultiert hauptsächlich aus den Entnahmen der Kommanditisten.

Aktiva

Bei den Beteiligungen (TEUR 65.960, Vorjahr: TEUR 68.383) handelt es sich um die Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 62.426, Vorjahr: TEUR 64.996) sowie die Habona Beteiligungs 05 GmbH (TEUR 3.534, Vorjahr: TEUR 3.387).

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

Angaben zu Beteiligungen bei Publikumsfonds

| Gesellschaft | Sitz | Anteil | Eigenkapital ¹⁾ | erworben am: |
|--------------------------------|-------------------|--------|----------------------------|--------------|
| | | % | EUR | |
| Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | Eschborn | 94,90% | 70.559.314,43 | 08.10.2015 |
| Habona Beteiligungs 05 GmbH | Frankfurt am Main | 94,90% | 3.946.012,84 | 07.09.2015 |

¹⁾ 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 Fondsimmobilen 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 37, Vorjahr: TEUR 117). 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 sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR 52, Vorjahr: TEUR 41) beinhalten Forderungen gegen die Finanzverwaltung.

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

Passiva

Die Rückstellungen (TEUR 159; Vorjahr: TEUR 155) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 101), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 34; Vorjahr: TEUR 28) sowie Gewerbesteuer-rückstellungen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 15). 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 2.414; Vorjahr: TEUR 2.408) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und resultieren mit TEUR 2.414 aus Verbindlichkeiten gegenüber der Habona Beteiligungs 05 GmbH aus Kapitalerhöhungen.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 142; Vorjahr: TEUR 20) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin (TEUR 125; Vorjahr: TEUR 0).

Das Eigenkapital weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 67.641; Vorjahr: TEUR 71.933) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung (TEUR -4.290; Vorjahr: TEUR -5.956) 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 2018

| | 31.12.2018 |
|---|-------------------|
| | EUR |
| A. Komplementäre | |
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 0,00 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenentnahmen | 0,00 |
| 3. Mittelzufluss (netto) | |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten | 0,00 |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten | 0,00 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 0,00 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 0,00 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 0,00 |
| B. Kommanditisten | |
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 65.976.789,94 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenentnahmen | -5.228.651,70 |
| 3. Mittelzufluss (netto) | |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten | 0,00 |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten | 0,00 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | 936.712,42 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 1.665.635,81 |

| | |
|--|-------------------|
| | 31.12.2018 |
| | EUR |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 63.350.486,47 |
| C. Summe Eigenkapital | 63.350.486,47 |

Verwendungsrechnung zum 31.12.2018

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 936.712,42 | -5.467.593,82 |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 | 0,00 |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | -936.712,42 | 5.467.593,82 |
| 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 Kontokorrentkonto | 0,00 | - | - | - | - | 0,00 |
| B. Kommanditisten | | | | | | |
| Kapitalkonto I Einlagenkonto | 4.195.600,00 | - | - | - | - | 4.195.600,00 |
| Kapitalkonto II Rücklagenkonto | 82.530.920,00 | - | - | - | - | 82.530.920,00 |
| Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto | -11.580.927,02 | - | - | - | 936.712,42 | -10.644.214,60 |
| Kapitalkonto IV Entnahmekonto | -3.212.693,98 | - | -5.228.651,70 | - | - | -8.441.345,68 |
| Summe Kapitalkonten | 71.932.899,00 | 0,00 | -5.228.651,70 | 0,00 | 936.712,42 | 67.640.959,72 |

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz unter Rücklagen ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto II (Rücklagenkonto), das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) sowie das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

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 das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR 937) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

–Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 5.229).

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 05 GmbH, Frankfurt am Main.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandskommanditistin ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Herr Roland Reimuth und Herr Johannes Palla als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 12 beteiligt. Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (TEUR 1.638; Vorjahr: TEUR 448) sind Erträge aus der Beteiligung an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG (TEUR 1.639; Vorjahr: TEUR 498) sowie Negativzinsen auf Bankguthaben (TEUR -1; Vorjahr: TEUR -50) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 60) sind Erträge aus Management-Fees (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12) und Erträge aus der Haftungsvergütung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

Aufwendungen

Die Verwaltungsvergütung (TEUR 384, Vorjahr: TEUR 651) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der Verwahrstellenvergütung (TEUR 38; Vorjahr: TEUR 15) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten die Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 37; Vorjahr: TEUR 29).

Die Sonstigen Aufwendungen (TEUR 257; Vorjahr: TEUR 5.280) setzen sich wie folgt zusammen:

| | TEUR | TEUR |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Sonstige Aufwendungen | 2018 | 2017 |
| Haftungsvergütung | 105 | 105 |
| Treuhandvergütung | 84 | 115 |
| Rechts- und Beratungskosten | 34 | 38 |
| Fremdarbeiten | 15 | 3 |
| Buchführungskosten | 4 | 4 |
| Übrige | 15 | 28 |
| Aufwand Vertrieb | 0 | 4.129 |
| Aufwand Fondsstrukturierung | 0 | 858 |
| Summe | 257 | 5.280 |

Die Zeitveränderung (TEUR 1.666, Vorjahr TEUR -3.761) resultiert aus einem nicht realisierten Gewinn bei der Neubewertung der Anteile an der Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG sowie an der Habona Beteiligungs 05 GmbH.

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) | 754,96 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 83.912 ^{*)} |

^{*)} 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. | Deutschland | Art des Grundstücks [*] | Art der Nutzung ^{**} | Erwerbsdatum | Bau-/ Umbaujahr | Grundstücksgröße (m ²) |
|----------|---|----------------------------------|---|--------------|-----------------|------------------------------------|
| | Name, Rechtsforst | | Sitz: | | | |
| | Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | | Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn | | | |
| | Gesellschaftskapital: EUR 66.208.163,65 | | | | | |
| 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-Weitramsdorf | | G H | 16.12.2016 | 2016 | 14.294 |



| Lfd. Nr. | Deutschland | Art des Grundstücks* | Art der Nutzung** | Erwerbsdatum | Bau-/ Umbaujahr | Grundstücksgröße (m ²) |
|----------|---|----------------------|-------------------|--------------|-----------------|------------------------------------|
| 6. | Coburger Str. 133-135 44628 Herne | | G H | 01.12.2016 | 2014 | 6.215 |
| 7. | Gneisenastr. 2 46045 Oberhausen | | G H | 23.12.2016 | 1985/2012 | 3.595 |
| 8. | Danziger Str. 132 58332 Schwelm | | G H | 28.01.2017 | 2015 | 5.558 |
| 9. | Bahnhofstr. 81 45239 Essen | | G H | 28.01.2017 | 1989/2018 | 4.401 |
| 10. | Heidhauser Straße 94 34549 Edertal | | G H | 11.02.2017 | 1998 | 6.708 |
| 11. | Am Kornhaus 2 31079 Sibbesse | | G H | 30.03.2017 | 2016 | 7.830 |
| 12. | Hauptstraße 16 95349 Thurnau | | G H | 01.04.2017 | 2017 | 5.557 |
| 13. | Berndorfer Straße 2 06188 Landsberg | | G H | 14.04.2017 | 2006/2015 | 7.310 |
| 14. | Hallesche Landstraße 13-15 21640 Horneburg | | G H | 20.04.2017 | 2015 | 7.840 |
| 15. | Am Poggenpohl 2 24376 Kappeln | | G H | 20.04.2017 | 1995/2018 | 8.957 |
| 16. | Mehlbydick 4 29323 Wetze | | G H | 28.04.2017 | 2016 | 11.066 |
| 17. | Steinförder Straße 24 31789 Hameln | | G H | 05.05.2017 | 2016 | 6.994 |
| 18. | Hildesheimer Str. 5-9 24598 Boostedt | | G H | 19.05.2017 | 2012/2013 | 11.624 |
| 19. | Neumünsterstraße 49a-51 97638 Melrichstadt | | G H | 16.11.2017 | 2017 | 11.746 |
| 20. | Meininger Landstraße 37 06366 Köthen | | G H | 22.11.2017 | 2001/2017 | 5.419 |



| Lfd. Nr. | Deutschland | Art des Grundstücks* | Art der Nutzung** | Erwerbsdatum | Bau-/ Umbaujahr | Grundstücksgröße (m ²) |
|----------|--|----------------------|-------------------|--------------|-----------------|------------------------------------|
| 21. | Leopoldstraße 64-67 96342 Stockheim Industriestraße 14 | | G H | 23.11.2017 | 2013 | 11.633 |
| 22. | 99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46 | | G H | 13.12.2017 | 2017 | 5.707 |
| 23. | 31036 Eime Im Lehder Feld 1 | | G H | 13.12.2017 | 2017 | 4.903 |
| 24. | 32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2 d | | 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 |
| 27. | 66482 Zweibrücken Etzeltweg 243 | | G H | 02.02.2018 | 2014 | 4.672 |
| 28. | 55437 Ockenheim In den Weiden 1-3 | | G H | 22.02.2018 | 2017 | 8.255 |
| 29. | 39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4 | | G H | 24.02.2018 | 2017 | 8.647 |
| 30. | 99326 Stadtilm Weimarische Straße 56 | | G H | 28.03.2018 | 2018 | 6.331 |
| 31. | 36391 Simmtal-Sterbfritz Schlüchterner Straße | | G H | 27.07.2018 | 2017 | 9.730 |
| 32. | 42855 Remscheid Hastener Straße 22-26 | | G H | 07.08.2018 | 2018 | 12.794 |
| 33. | 09328 Lunzenau Roschlitzer Straße | | G H | 15.08.2018 | 2018 | 7.266 |
| 34. | 47443 Moers Blücherstraße 13 | | G H | 01.11.2018 | 2006/2018 | 5.136 |
| 35. | 06648 Eckartsberga | | G H | 19.12.2018 | 2018 | 5.982 |

| Lfd. Nr. | Deutschland | Art des Grundstücks* | Art der Nutzung** | Erwerbsdatum | Bau-/ Umbaujahr | Grundstücksgröße (m ²) |
|----------|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|
| | Hauptstraße | | | | | |
| Lfd. Nr. | Deutschland | Gewerbe (m ²) | Nutzfläche | Wohnen (m ²) | Ausstattungsmerkmale | |
| | Name, Rechtsforst | | erworben am 08.10.2015 | | | |
| | Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | | Beteiligungsquote: 94,90 % | | | |
| | Gesellschaftskapital: EUR 66.208.163,65 | | | | | |
| 1. | 46149 Oberhausen | | 1.110 | 0 | | - |
| | Neumühlerstr. 59 | | | | | |
| 2. | 52525 Heinsberg | | 1.559 | 0 | | - |
| | Karl-Arnold-Straße 53 | | | | | |
| 3. | 97631 Bad Königshofen | | 2.233 | 0 | | - |
| | Hoher Markstein 57 | | | | | |
| 4. | 96110 Scheßlitz | | 1.431 | 0 | | - |
| | Oberend 34 | | | | | |
| 5. | 96479 Weidach-Weitramsdorf | | 3.145 | 0 | | - |
| | Coburger Str. 133-135 | | | | | |
| 6. | 44628 Herne | | 2.668 | 0 | | - |
| | Gneisenaustr. 2 | | | | | |
| 7. | 46045 Oberhausen | | 1.788 | 0 | | - |
| | Danziger Str. 132 | | | | | |
| 8. | 58332 Schwelm | | 1.442 | 0 | | - |
| | Bahnhofstr. 81 | | | | | |
| 9. | 45239 Essen | 1.365 | | 0 | | - |
| | Heidhauser Straße 94 | | | | | |
| 10. | 34549 Edertal | 1.177 | | 0 | | - |
| | Am Kornhaus 2 | | | | | |
| 11. | 31079 Sibbesse | 1.484 | | 0 | | - |
| | Hauptstraße 16 | | | | | |



| Lfd. Nr. | Deutschland | Nutzfläche | | Ausstattungsmerkmale |
|----------|--|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| | | Gewerbe (m ²) | Wohnen (m ²) | |
| 12. | 95349 Thurnau Berndorfer Straße 2 | 1.534 | 0 | - |
| 13. | 06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15 | 1.738 | 0 | - |
| 14. | 21640 Horneburg Am Poggenpohl 2 | 1.920 | 0 | - |
| 15. | 24376 Kappeln Mehlbydiek 4 | 1.968 | 0 | - |
| 16. | 29323 Wetzze Steinförder Straße 24 | 2.130 | 0 | - |
| 17. | 31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9 | 1.917 | 0 | - |
| 18. | 24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51 | 3.634 | 0 - | - |
| 19. | 97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37 | 2.167 | 0 | - |
| 20. | 06366 Köthen Leopoldstraße 64-67 | 1.484 | 0 | - |
| 21. | 96342 Stockheim Industriestraße 14 | 2.688 | 0 | - |
| 22. | 99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46 | 1.565 | 0 | - |
| 23. | 31036 Eime Im Lehder Feld 1 | 1.160 | 0 | - |
| 24. | 32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2 d | 1.078 | 0 | - |
| 25. | 47199 Duisburg Schulstraße 4 | 2.163 | 0 | - |
| 26. | 58644 Iserlohn | 2.210 | 0 | - |



| Lfd. Nr. | Deutschland | Gewerbe (m ²) | Nutzfläche | | Ausstattungsmerkmale |
|----------|---|------------------------------|------------|-----------------------------|----------------------|
| | | | | Wohnen (m ²) | |
| | Igelstraße 3-5 | | | | |
| 27. | 66482 Zweibrücken Eitzelweg 243 | 1.804 | | 0 | - |
| 28. | 55437 Ockenheim In den Weiden 1-3 | 2.131 | | 0 | - |
| 29. | 39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4 | 2.418 | | 0 | - |
| 30. | 99326 Stadtilm Weimarische Straße 56 | 1.506 | | 0 | - |
| 31. | 36391 Simtal-Sterbfritz Schlüchterner Straße | 2.482 | | 0 | - |
| 32. | 42855 Remscheid Hastener Straße 22-26 | 3.243 | | 0 | - |
| 33. | 09328 Lunzenau Roschlitzer Straße | 1.514 | | 0 | - |
| 34. | 47443 Moers Blücherstraße 13 | 1.320 | | 0 | - |
| 35. | 06648 Eckartsberga Hauptstraße | 1.258 | | 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 Deutschland | Leerstandquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag | Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) | Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR) |
|----------|-------------------------------------|--|--|---|
| | | | | |
| | Name der Immobilien-Gesellschaft | Beteiligungsquote: 94,90 % | | |
| | Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | | | |



| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag | Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) | Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR) |
|----------|---|---|--|---|
| 1. | 46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59 | 0,0 | 12 | 2.350 |
| 2. | 52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53 | 0,0 | 10 | 2.660 |
| 3. | 97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57 | 0,0 | 10 | 4.190 |
| 4. | 96110 Scheßlitz Oberend 34 | 0,0 | 13 | 2.900 |
| 5. | 96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135 | 0,0 | 14 | 5.840 |
| 6. | 44628 Herne Gneisenaustr. 2 | 0,0 | 11 | 6.040 |
| 7. | 46045 Oberhausen Danziger Str. 132 | 0,0 | 7 | 2.270 |
| B. | 58332 Schwelm Bahnhofstr. 81 | 0,0 | 12 | 2.820 |
| 9. | 45239 Essen Heilhauser Straße 94 | 0,0 | 13 | 3.370 |
| 10. | 34549 Edertal Am Kornhaus 2 | 0,0 | 10 | 1.790 |
| 11. | 31079 Sibbesse Hauptstraße 16 | 0,0 | 12 | 2.690 |
| 12. | 95349 Thurnau Berndorfer Straße 2 | 0,0 | 13 | 3.220 |
| 13. | 06188 Landsberg Hallesche Landstraße 13-15 | 0,0 | 10 | 3.080 |
| 14. | 21640 Homeburg Am Poggenpohl 2 | 0,0 | 14 | 4.850 |
| 15. | 24376 Kappeln Mehlbydick 4 | 0,0 | 10 | 4.350 |



| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag | Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) | Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR) |
|----------|--|---|--|---|
| 16. | 29323 Wietze Steinförder Straße 24 | 0,0 | 13 | 4.930 |
| 17. | 31789 Hameln Hildesheimer Str. 5-9 | 0,0 | 13 | 4.000 |
| 18. | 24598 Boostedt Neumünsterstraße 49a-51 | 0,0 | 8 | 7.170 |
| 19. | 97638 Mellrichstadt Meininger Landstraße 37 | 0,0 | 12 | 4.530 |
| 20. | 06366 Köthen Leopoldstraße 64-67 | 0,0 | 14 | 2.650 |
| 21. | 96342 Stockheim Industriestraße 14 | 0,0 | 10 | 3.200 |
| 22. | 99947 Bad Langensalza Tonnaer Straße 46 | 0,0 | 14 | 3.150 |
| 23. | 31036 Eime Im Lehder Feld 1 | 0,0 | 14 | 2.220 |
| 24. | 32457 Porta Westfalica Meißener Str. 2 d | 0,0 | 14 | 2.140 |
| 25. | 47199 Duisburg Schulstraße 4 | 0,0 | 13 | 4.620 |
| 26. | 58644 Iserlohn Igelstraße 3-5 | 0,0 | 12 | 4.660 |
| 27. | 66482 Zweibrücken Etzelweg 243 | 0,0 | 11 | 3.657 |
| 28. | 55437 Ockenheim In den Weiden 1-3 | 0,0 | 14 | 4.890 |
| 29. | 39218 Schönebeck Schwarzer Weg 4 | 0,0 | 15 | 5.380 |
| 30. | 99326 Stadtilm Weimarische Straße 56 | 0,0 | 15 | 2.707 |



| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Leerstandsquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag | Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) | Verkehrswert/Kaufpreis zum Stichtag (TEUR) |
|----------|---|---|--|---|
| 31. | 36391 Simtal-Sterbfritz Schlüchtemer Straße | 0,0 | 15 | 5.600 |
| 32. | 42855 Remscheid Hastener Straße 22-26 | 0,0 | 15 | 7.864 |
| 33. | 09328 Lunzenau Rooschlitzer Straße | 0,0 | 15 | 2.984 |
| 34. | 47443 Moers Blücherstraße 13 | 0,0 | 15 | 3.468 |
| 35. | 06648 Eckartsberga Hauptstraße | 0,0 | 15 | 2.353 |
| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR) | Restnutzungsdauer (in Jahren) | Fremdfinanzierungsquote (% des VKW) |
| | Name der Immobilien-Gesellschaft | Beteiligungsquote: 94,90 % | | |
| | Habona Objekt 05 GmbH & Co. KG | | | |
| 1. | 46149 Oberhausen Neumühlerstr. 59 | 156 | 38 | 47 |
| 2. | 52525 Heinsberg Karl-Arnold-Straße 53 | 192 | 34 | 53 |
| 3. | 97631 Bad Königshofen Hoher Markstein 57 | 280 | 38 | 59 |
| 4. | 96110 Scheßlitz Oberend 34 | 195 | 38 | 62 |
| 5. | 96479 Weidach-Weitramsdorf Coburger Str. 133-135 | 378 | 38 | 61 |
| 6. | 44628 Herne Gneisenastr. 2 | 390 | 36 | 48 |
| 7. | 46045 Oberhausen Danziger Str. 132 | 193 | 28 | 37 |
| B. | 58332 Schwelm | 192 | 37 | 58 |



| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR) | Restnutzungsdauer (in Jahren) | Fremdfinanzierungsquote (% des VKW) |
|----------|--|--|----------------------------------|--|
| 9. | Bahnhofstr. 81 45239 Essen | 222 | 30 | 44 |
| 10. | Heilhauser Straße 94 34549 Edertal | 133 | 33 | 55 |
| 11. | Am Kornhaus 2 31079 Sibbesse | 187 | 38 | 64 |
| 12. | Hauptstraße 16 95349 Thurnau | 206 | 39 | 58 |
| 13. | Berndorfer Straße 2 06188 Landsberg | 214 | 33 | 52 |
| 14. | Hallesche Landstraße 13-15 21640 Horneburg | 306 | 37 | 59 |
| 15. | Am Poggenpohl 2 24376 Kappeln | 280 | 33 | 58 |
| 16. | Mehlbydick 4 29323 Wietze | 307 | 38 | 59 |
| 17. | Steinförder Straße 24 31789 Hameln | 271 | 38 | 64 |
| 18. | Hildesheimer Str. 5-9 24598 Boostedt | 453 | 34 | 56 |
| 19. | Neumünsterstraße 49a-51 97638 Mellrichstadt | 277 | 39 | 57 |
| 20. | Meininger Landstraße 37 06366 Köthen | 198 | 34 | 64 |
| 21. | Leopoldstraße 64-67 96342 Stockheim | 219 | 35 | 56 |
| 22. | Industriestraße 14 99947 Bad Langensalza | 218 | 39 | 59 |
| 23. | Tonnaer Straße 46 31036 Eime | 143 | 39 | 57 |



| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks Deutschland | Bewertungsmiete zum Stichtag (TEUR) | Restnutzungsdauer (in Jahren) | Fremdfinanzierungsquote (% des VKW) |
|----------|--|--|----------------------------------|--|
| 24. | Im Lehder Feld 1 32457 Porta Westfalica | 138 | 39 | 60 |
| 25. | Meißener Str. 2 d 47199 Duisburg | 289 | 39 | 57 |
| 26. | Schulstraße 4 58644 Iserlohn | 288 | 39 | 57 |
| 27. | Igelstraße 3-5 66482 Zweibrücken | 236 | 36 | 57 |
| 28. | Etzelweg 243 55437 Ockenheim | 298 | 39 | 58 |
| 29. | In den Weiden 1-3 39218 Schönebeck | 338 | 39 | 55 |
| 30. | Schwarzer Weg 4 99326 Stadtilm | 197 | 40 | 63 |
| 31. | Weimarische Straße 56 36391 Sinnatal-Sterbfritz | 350 | 39 | 62 |
| 32. | Schlichterner Straße 42855 Remscheid | 464 | 40 | 60 |
| 33. | Hastener Straße 22-26 09328 Lunzenau | 213 | 40 | 63 |
| 34. | Rooschlitzer Straße 47443 Moers | 222 | 34 | 55 |
| 35. | Blücherstraße 13 06648 Eckartsberga | 168 | 40 | 0 |
| | Hauptstraße | | | |

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 ¹⁾ | |
|---------------|---|---------------|---------------------------|--------|
| 2016 | EUR | 39.891.155,81 | EUR | 857,55 |
| 2017 | EUR | 65.976.789,94 | EUR | 786,26 |
| 2018 | EUR | 63.350.486,47 | EUR | 754,96 |

⁷⁾ Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2018 EUR 63.350.486,47.

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 | 63.355.296,16 |
| = Gesamtkostenquote ⁷⁾ | | 1,13% |
| Transaktionskosten ⁸⁾ | EUR | 0,00 |
| Erfolgsabhängige Vergütung | | 0,00% |
| Transaktionsabhängige Vergütung | EUR | 0,00 |

⁷⁾ Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

⁸⁾ 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) ⁹⁾ | EUR | 384.045,63 |
| Beratervergütung inkl. Property Management Fee | EUR | 0,00 |
| Verwahrstellenvergütung Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG | EUR | 38.377,13 |

⁹⁾ 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.

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 unverändert 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.

VI. Nachtragsbericht

Die Ausschüttung des zweiten Halbjahres 2018 in Höhe von TEUR 2.554 wurde planmäßig im Januar 2019 an die Anleger ausgezahlt, so dass bislang stets planmäßig ausgeschüttet werden konnte.

Eschborn, den 12. Juni 2019

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

vertreten durch Habona Management 05 GmbH

gez. Roland Reimuth

gez. Johannes Palla

WIEDERGABE DES VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

•identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 12. Juni 2019

**PricewaterhouseCoopersGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Gero Martens, 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 Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Eschborn, den 12. Juni 2019

*gez. Roland Reimuth
gez. Johannes Palla*

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST

Hansatische 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

E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes Kapital:

TEUR 10.500

Eigenmittel:

TEUR 21.729

(Stand: 31.12.2018)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund

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

Geschäftsführung:

Dr. Jörg W. Stotz

(Sprecher, zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH sowie Mitglied der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Nicholas Brinckmann

(zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Marc Drießen (bis 30. April 2019)

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

Verwahrstelle:

Hauck & Authäuser 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),

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Dr. Karl-Josef Bieth (stellvertretender Vorsitzender)

Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg

Thomas Gollub,

Berater der Aramea Asset Management AG, Hamburg

Thomas Janta (bis 11. April 2018),

Direktor NRW.BANK, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,

Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,

Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn

Prof. Dr. Stephan Schüller (ab 11. April 2018)

Geschäftsführender Gesellschafter der SVS Management GmbH, Hamburg

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

Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH) Dorit Krauß, Berlin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kffr. Anke Stoll, Hamburg, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



Immobilienfachverständigenbüro Schmidt + Partner, Dortmund, Wago Habbes,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger